

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

## Ausgabe A

14. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 29. Dezember 1961

Nummer 140

Letzte Ausgabe 1961

### Inhalt

#### I.

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

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2378	18. 12. 1961	Neuregelung des Verfahrens zur Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungsbau sowie der Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden . . . . .	1591
2370	20. 12. 1961	Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Weisungen zum Bewilligungsverfahren und zur Bewilligungskontrolle ab 1. 1. 1962 . . . . .	1905
2370	21. 12. 1961	Wohnungbauprogramm 1962 . . . . .	1912

#### I.

2378

##### Neuregelung des Verfahrens zur Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungsbau sowie der Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 18. 12. 1961 — III B 3 — 4.910 — Nr. 3218/61

#### I. Allgemeines

Die Bemühungen der Länder der Bundesrepublik um eine Vereinheitlichung der Bürgschaftsbestimmungen sind nunmehr zum Abschluß gekommen. In der Anlage gebe ich die in Nordrhein-Westfalen ab 1. Januar 1962 geltenden „Bestimmungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungsbau sowie der Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden (BürgB 1962)“ bekannt. Ich bitte von diesem Zeitpunkt ab nach diesen Bestimmungen nach näherer Maßgabe der Nr. 21 BürgB 1962 zu verfahren.

Auf folgende wesentliche Änderungen gegenüber den bisherigen Bestimmungen weise ich besonders hin:

1. Nach den bisherigen Bestimmungen konnten außer Bürgschaften für den Wohnungsbau nur Bürgschaften für die Instandsetzung bewohnter Wohngebäude übernommen werden. Nunmehr sind auch Bürgschaften für Darlehen zur Modernisierung von Wohngebäuden zugelassen (Nr. 1 Buchst. b) BürgB 1962).

2. Bei gemischt genutzten Gebäuden mußte bisher besonders geprüft werden, ob der gewerbliche Teil in sich ausreichend finanziert ist, wenn die gewerblich genutzte Fläche des Gebäudes mehr als 25 v. H. jedoch nicht mehr als 50 v. H. der gesamten Wohnfläche und gewerblich

genutzten Fläche des Gebäudes betrug. In den ab 1. Januar 1962 geltenden Bestimmungen ist die Grenze, von der ab diese Prüfung vorzunehmen ist, auf 33 1/3 v. H. heraufgesetzt worden (Nr. 2 Abs. 1 BürgB 1962). Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann diese Prüfung jedoch auch bei einem geringeren Anteil der gewerblich genutzten Fläche vornehmen, wenn es ihr nach Lage des Falles geboten erscheint.

3. Die erforderliche Eigenleistung war bisher auch im steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungsbau hinsichtlich Höhe und Form mit den Vorschriften über die erforderliche Eigenleistung im öffentlich geförderten Wohnungsbau gekoppelt. Diese Koppelung ist in den neuen Bestimmungen in Fortfall gekommen. Stattdessen wird gefordert, daß im steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungsbau die echten Eigenleistungen im angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten stehen müssen. Je nach Lage des Falles kann es also durchaus sein, daß bei der Übernahme der Bürgschaft eine höhere Eigenleistung gefordert werden muß, als bei einer Förderung des Objektes mit öffentlichen Mitteln erforderlich wäre (Nr. 5 BürgB 1962).

4. Es ist oberster Grundsatz für die Übernahme einer Bürgschaft, daß die Verzinsung und Tilgung des zu verbürgenden Darlehens und der ihm vorgehenden Lasten neben angemessenen Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung) auf die Dauer gesichert erscheint. Die bisherigen Bürgschaftsbestimmungen sahen jedoch außerdem noch eine weitere Grenze vor, nämlich 90 v. H. des Beleihungswertes. Die letztgenannte Grenze ist nunmehr in Fortfall gekommen. Die neuen Bestimmungen sehen jetzt vor, daß auch in den Fällen, in denen die Rentabilität gegeben ist, die Bürgschaft nur für Darlehen übernommen wird, die höchstens innerhalb von 80 v. H. der Gesamtkosten dinglich gesichert werden. Eine Bürgschaft kann weiter abgelehnt werden, wenn die sich für das Objekt ergebenden Mieten und Lasten im Ver-

gleich zu den für Wohnungen gleicher Art, Lage und Ausstattung üblichen Mieten und Lasten nicht vertretbar erscheinen (Nr. 10 Abs. 2 BürgB 1962).

## II. Bürgschaftsverfahren bei gleichzeitiger öffentlicher Förderung des Bauvorhabens

### 1. Koppelung von Bürgschafts- und Bewilligungsverfahren

(1) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau ist die Vorprüfung gem. Nr. 14 BürgB 1962 grundsätzlich im Zusammenhang mit der Prüfung durchzuführen, ob die beantragten öffentlichen Mittel für das Bauvorhaben bewilligt werden können. Der Bürgschaftsantrag ist deshalb erst dann an die Wohnungsbauförderungsanstalt weiterzuleiten, wenn die Bewilligungsbehörde den Antrag auf Bewilligung der öffentlichen Mittel (nachstelliges öffentliches Bundesdarlehen, Annuitätshilfe, Aufwendungsbeihilfe) soweit vorbereitet hat, daß der Bewilligungsbescheid unmittelbar nach Übernahme der Bürgschaft durch die Wohnungsbauförderungsanstalt unterzeichnet und erteilt werden kann. Bei der Übersendung des Bürgschaftsantrages an die Wohnungsbauförderungsanstalt gemäß Nr. 14 Abs. 5 BürgB 1962 sind beizufügen:

- eine Abschrift des Entwurfes des Bewilligungsbescheides für die öffentlichen Mittel,
- eine Abschrift des Antrages auf Bewilligung der öffentlichen Mittel,
- einen Satz der Bauzeichnungen und der Berechnungsunterlagen (Wohnflächenberechnung, Raummeterberechnung),
- die Baubeschreibung,
- eine Abschrift des technischen Prüfungsberichtes,
- die Grundbuchblattabschrift.

(2) Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat die Bewilligungsbehörde unverzüglich von ihrer Entscheidung über den Bürgschaftsantrag unter Rückgabe der in Abs. 1 Satz 3 Buchst. b) bis f) bezeichneten Unterlagen zu unterrichten.

(3) Der Bewilligungsbescheid über die beantragten öffentlichen Mittel darf von der Bewilligungsbehörde erst dann unterzeichnet und dem Bauherrn und den übrigen in Nr. 72 WFB 1957 bezeichneten Stellen übersandt werden, wenn sie von der Wohnungsbauförderungsanstalt gemäß Abs. 2 unterrichtet worden ist. Hinsichtlich der Übersendung von Ausfertigungen und Abschriften des Bewilligungsbescheides und von sonstigen Unterlagen an die Wohnungsbauförderungsanstalt bleibt Nr. 72 Satz 1 WFB 1957 unberührt.

### 2. Vereinfachtes Verfahren

Zur Vereinfachung des Verfahrens ist grundsätzlich abweichend von der Regelung der Nr. 10 Abs. 1 BürgB 1962 bei Gebäuden, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG nach Maßgabe der geltenden Förderungsbestimmungen des Landes gefördert werden, von einer Prüfung der Rentabilität durch die Wohnungsbauförderungsanstalt abzusehen, wenn das verbürgte Darlehen innerhalb 50 v. H. der Gesamtkosten dinglich gesichert wird und die gewerbl. genutzte Fläche des Gebäudes 25 v. H. der gesamten Wohnfläche und gewerbl. genutzten Fläche nicht überschreitet. Diese Regelung entspricht der Regelung in Nr. 8 Abs. 4 der bisher gelgenden Bürgschaftsbestimmungen, wobei jedoch das vereinfachte Verfahren mit den eben genannten Einschränkungen nunmehr für alle öffentlich geförderten Wohnungen vorgesehen ist und nicht mehr lediglich für Wohnungen, die mit Aufwendungsbeihilfen gefördert werden. Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann jedoch auch in derartigen Fällen eine Rentabilitätsprüfung vornehmen, wenn sie es nach Lage des Falles für erforderlich hält.

Durch diese Verfahrensvereinfachung erübriggt sich auch die Antragsstellung auf dem Formular A, wie es Nr. 14 Abs. 1 der Bestimmungen als Anlage 2 beigefügt ist. Stattdessen ist der Bürgschaftsantrag in derartigen Fällen nach dem den Bestimmungen als Anlage 3 beiliegenden Muster B zu stellen.

## III. Verwaltungskostenbeitrag

Für jeden von der Bewilligungsbehörde vorgeprüften und an die Wohnungsbauförderungsanstalt weitergeleiteten Bürgschaftsantrag erhalten die Bewilligungsbehörden als Ausgleich für die personellen und sachlichen Unkosten einen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 5,— DM. Die Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich zum 30. 6. und 31. 12. eines jeden Jahres bei der Wohnungsbauförderungsanstalt anzufordern.

## IV. Sonstiges

(1) Bürgschaftsanträge für Darlehen unter 1000,— DM sollen nicht entgegengenommen werden.

(2) Den im Bezug angegebenen Erlaß vom 17. Juli 1956 hebe ich hiermit zum 1. Januar 1962 auf.

Bezug: RdErl. v. 17. 7. 1956 (MBI. NW. S. 1717) betr. Landesbürgschaften für den Wohnungsbau (Neufassung der Bestimmungen).

An die Gemeinden und Gemeindeverbände

— als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und als vorprüfende Stellen für die Übernahme von Bürgschaften —,

Regierungspräsidenten in Aachen und Köln,  
Landesbaubehörde Ruhr in Essen  
als Bewilligungsbehörden im Bergarbeiterwohnungsbau,

Regierungspräsidenten  
in Aachen, Arnsberg, Detmold, Düsseldorf, Köln und Münster,

Landesbaubehörde Ruhr in Essen,  
Oberfinanzdirektionen Düsseldorf, Köln und Münster  
als Wohnungsfürsorgebehörden,  
Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen Düsseldorf.

**Anlage zum RdErl. v. 18. 12. 1961  
(MBI. NW. S. 1891)**

## Bestimmungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungsbaus sowie der Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden (BürgB 1962) v. 18. 12. 1961

Die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, übernimmt auf Antrag Bürgschaften nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

### I. Art der Bauvorhaben

#### 1. Förderungsfähige Baumaßnahmen

Bürgschaften können übernommen werden für Darlehen

- zur Schaffung von Wohnungen durch Neubau, Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude, Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude;
- zur Instandsetzung oder Modernisierung von Wohngebäuden.

#### 2. Wohn- und Nutzfläche

(1) Die Bürgschaft kann nur übernommen werden, wenn die anrechenbare Grundfläche der neu geschaffenen und bestehenden Räume (Wohnfläche und gewerbl. genutzte Fläche des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit im Sinne des § 2 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung — II. BVO) zu mehr als 66 % v. H. auf Wohnungen und Wohnräume entfällt, die hinsichtlich der Wohnfläche die Voraussetzungen einer steuerbegünstigten Wohnung im Sinne des Zweiten Wohnungsbauugesetzes (II. WoBauG) erfüllen.

(2) Ist der in Abs. 1 genannte Anteil geringer, jedoch nicht unter 50 v. H., so kann die Bürgschaft für die auf diesen Teil entfallenden Fremdmittel nur übernommen werden, wenn

- a) die auf den übrigen Teil entfallenden Gesamtkosten durch Fremdmittel, die nicht nach Maßgabe dieser Bestimmungen verbürgt werden, und in angemessener Höhe durch Eigenleistungen finanziert sind und
  - b) gesichert erscheint, daß die im Antrag angegebenen Erträge aus dem übrigen Teil auch auf die Dauer erzielbar sind.
- (3) Die Wohnfläche ist nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung zu berechnen. Entsprechendes gilt für die Berechnung der Nutzfläche der gewerblichen Räume; dabei bleibt die Grundfläche von Zubehörräumen jedoch nur insoweit außer Betracht, als sie den bei Wohnungen üblichen Umfang nicht übersteigt.

### 3. Aufwendige Bauten, Notunterkünfte und dgl.

Für Darlehen zur Finanzierung von Wohnungen, die in der Ausstattung oder hinsichtlich der Höhe der Gesamtkosten besonders aufwendig sind, sowie zur Finanzierung von Behelfsheimen, Wohnlauben, Baracken, Wohnlagern, anderen Notunterkünften und Wochenendhäusern werden keine Bürgschaften übernommen.

### 4. Vorzeitiger Baubeginn

Bürgschaften sollen in der Regel nicht übernommen werden, wenn das Bauvorhaben im Zeitpunkt der Antragstellung bereits bezugsfertig war.

## II. Voraussetzungen und Bedingungen

### 5. Finanzierung der Bauvorhaben

Die Dauerfinanzierung der Gesamtkosten des Bauvorhabens muß gesichert sein. Die echten Eigenleistungen müssen im angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten stehen. Bei öffentlich geförderten Bauvorhaben richten sich Höhe und Art der erforderlichen Eigenleistungen nach den Vorschriften der Wohnungsbauförderungsbestimmungen.

### 6. Art der zu verbürgenden Darlehen

Bürgschaften sollen in der Regel nur für Tilgungsdarlehen übernommen werden, die den Bauherren von Kapitalsammelstellen gegen dingliche Sicherung — in der Regel durch Hypotheken — auf dem Baugrundstück gewährt werden. Das verbürgte Darlehen muß auf Deutsche Mark lauten und darf nur nach den für langfristige Kredite geltenden allgemeinen Grundsätzen der jeweiligen Institutsgruppe kündbar oder fällig sein. Eine Inanspruchnahme des Bürgen ist jedoch für den Fall ausgeschlossen, daß der Darlehnsgeber das verbürgte Darlehen aus Gründen kündigt, die nicht mit der Beleihung, namentlich nicht mit der Sicherheit des Darlehens oder der Person des Darlehnsnehmers zusammenhängen; das gilt nicht für Kündigungen, die zum Zwecke der Zinsanpassung ausgesprochen werden, soweit sie aus Gründen der Refinanzierung erforderlich und bei der betreffenden Institutsgruppe üblich sind.

### 7. Darlehnsbedingungen

(1) Das zu verbürgende Tilgungsdarlehen muß mit mindestens 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen getilgt werden.

(2) Zinssatz, Auszahlungskurs und Verwaltungskosten dürfen nicht ungünstiger sein als die marktüblichen Bedingungen für Darlehen gleicher Art zur Zeit der Darlehnszusage. Vertragliche Vorbehalte zum Zwecke der Zinsanpassung stehen der Bürgschaftübernahme nicht entgegen, soweit sie aus Gründen der Refinanzierung erforderlich und bei der betreffenden Institutsgruppe üblich sind.

### 8. Vor- und Gleichrangdarlehen

Die Grundsätze der Nrn. 6 und 7 gelten für die dem zu verbürgenden Darlehen im Range vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen entsprechend.

### 9. Nicht verbürgungsfähige Darlehen

Zugunsten von Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln im Sinne von § 6 II. WoBauG, sonstigen Darlehen aus öffentlichen Haushalten, Darlehen an die öffentliche

Hand, Arbeitgeberdarlehen, Eingliederungsdarlehen des Lastenausgleichs, Zwischen- und Vorfinanzierungskrediten sowie nachrangigen Darlehen von Kapitalsammelstellen, soweit sie nach Gesetz oder Satzung ohne sonstige als die dingliche Sicherung ausgeliehen werden können, werden Bürgschaften nicht übernommen.

### 10. Bürgschaftsgrenze

(1) Die Bürgschaft wird nur für Darlehen übernommen, soweit sie außerhalb der Beleihungsgrenze für erststellige Darlehen dinglich gesichert sind, jedoch nur insoweit, als die Verzinsung und Tilgung des verbürgten Darlehens und der ihm vorgehenden und gleichrangigen Lasten neben angemessenen Bewirtschaftungskosten, ohne Berücksichtigung der Abschreibung auf die Dauer gesichert erscheint. Das zu verbürgende Darlehen soll in der Regel innerhalb von 80 v. H. der Gesamtkosten liegen.

(2) Auch wenn die im Absatz 1 genannten Voraussetzungen gegeben sind, kann eine Bürgschaft abgelehnt werden, wenn die sich ergebenden Mieten und Lasten im Vergleich zu den für Wohnungen gleicher Art, Lage und Ausstattung üblichen Mieten und Lasten nicht vertretbar erscheinen.

### 11. Art der Bürgschaft

Die Bürgschaft wird als Ausfallbürgschaft nach Maßgabe der als Anlage 1 beigefügten „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungsbau sowie der Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden“ — AVB — übernommen. Die AVB sind Bestandteil dieser Bestimmungen.

Anlage 1

### 12. Erbbaurechte

Erbbaurechte müssen den Vorschriften des § 33 Abs. 2 II. WoBauG entsprechen.

### 13. Sonstiges

(1) Soweit erforderlich, kann im Einzelfall die Übernahme der Bürgschaft von weiteren Voraussetzungen abhängig gemacht werden.

(2) Ein Rechtsanspruch auf Übernahme der Bürgschaft besteht nicht.

## III. Verfahren

### 14. Antragstellung und Vorprüfung

(1) Der Antrag auf Übernahme der Bürgschaft ist gemeinsam von dem Darlehnsnehmer und Darlehnsgeber nach dem als Anlage 2 beigefügten Antragsmuster A mit den dort aufgeführten Unterlagen bei der im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zuständigen Bewilligungsbehörde zu stellen.

Anlage 2

(2) Der Antrag auf Übernahme einer Bürgschaft ist abweichend von Absatz 1 nach dem als Anlage 3 beigefügten vereinfachten Antragsmuster B zu stellen, wenn das Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG nach Maßgabe der geltenden Förderungsbestimmungen des Landes gefördert wird und

Anlage 3

a) das zu verbürgende Darlehen innerhalb von 50 v. H. der Gesamtkosten dinglich gesichert wird und

b) nicht mehr als 25 v. H. der Wohnfläche und gewerblich genutzten Fläche des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf nicht öffentlich geförderten Wohnraum und auf gewerblich genutzte Räume entfallen.

(3) Die Bewilligungsbehörde prüft, ob

a) das Bauvorhaben förderungswürdig ist,

b) die dem Antrag beigefügten Unterlagen vollständig sind,

c) der Antrag den Bestimmungen der Nrn. 1, 2 (Abs. 1 u. 3), 3, 4 und 12 — bei Bürgschaften für Instandsetzungen und Modernisierungen auch der Nrn. 18 und 19 — entspricht, und

d) die im Antrag angegebenen Grundstücks- und Baukosten angemessen sind.

(4) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau prüft die Bewilligungsbehörde das Vorliegen der Voraussetzungen für die Übernahme der Bürgschaft durch die Wohnbauförderungsanstalt nach Abs. 3 grundsätzlich im Zusammenhang mit der Bewilligung des öffentlichen Baudarlehens.

(5) Liegen die von der Bewilligungsbehörde zu prüfenden Voraussetzungen für die Übernahme einer Bürgschaft vor, so übersendet sie den Antrag an die Wohnbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf. Im anderen Falle erteilt sie dem Darlehnsnehmer und dem Darlehngeber unter Mitteilung der Gründe einen ablehnenden Bescheid.

#### 15. Entscheidung über den Antrag

Die Entscheidung über den Antrag trifft außer in den Fällen der Nr. 14 Abs. 5 Satz 2 die Wohnbauförderungsanstalt. Eine etwaige ablehnende Entscheidung gibt sie dem Darlehnsnehmer und dem Darlehngeber bekannt.

#### 16. Bürgschaftsvorbescheid

Stimmt die Wohnbauförderungsanstalt dem Bürgschaftsantrag zu, so erteilt sie dem Darlehngeber einen Bürgschaftsvorbescheid unter gleichzeitiger Benachrichtigung des Antragstellers. Der Vorbescheid besteht in der Zusage, die Bürgschaftserklärung abzugeben, wenn der Wohnbauförderungsanstalt folgende Unterlagen und Nachweise vorliegen:

1. eine Bestätigung des Darlehnsgebers und des Darlehnsnehmers über die Anerkennung der „Allgemeinen Vertragsbedingungen für Bürgschaften zur Förderung des Wohnungsbau sowie der Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden“ vom 18. 12. 1961,
2. eine einfache Abschrift der Schuldurkunde und der Urkunde über die Bestellung des Grundpfandrechts,
3. Bestätigungen des Darlehnsgebers, daß
  - a) durch im organisierten Realkredit übliche Maßnahmen Vorkehrungen getroffen sind, daß die Grundstückserträge im Falle der Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung durch Verrechnung oder Minderbemessung nicht gekürzt werden,
  - b) das Bauvorhaben nach den dem Antrag zugrundeliegenden und von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten Bauplänen durchgeführt ist,
  - c) ihm der amtliche Gebrauchsabnahmeschein oder eine gleichwertige Bescheinigung vorgelegen hat,
  - d) das beliehene Bauvorhaben ausreichend zum gleitenden Neuwert (Neuwertversicherung) gegen Brandschaden versichert ist,
  - e) die dingliche Sicherung für das zu verbürgende Darlehen an der ausbedungenen Rangstelle im Grundbuch rechtswirksam eingetragen ist,
  - f) falls dem Bürgschaftspfandrecht Hypotheken im Range vorgehen oder gleichstehen, zugunsten des jeweiligen Gläubigers des Bürgschaftspfandrechts eine Vormerkung nach § 1179 BGB, die auch den Fall des § 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB umfaßt, im Grundbuch eingetragen ist,
  - g) falls dem Bürgschaftspfandrecht Grundschulden im Rang vorgehen oder gleichstehen, sichergestellt ist, daß ein Aufrücken des Bürgschaftspfandrechts entsprechend der Tilgung der im Range vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt,
  - h) ihm die Errichtung der Bauten innerhalb der katastermäßigen Grenzen des Pfandgrundstücks nachgewiesen ist.

Soweit erforderlich, kann im Einzelfall der Bürgschaftsvorbescheid weitere Voraussetzungen für die Erteilung der Bürgschaft enthalten.

#### 17. Bürgschaftserklärung

(1) Nach Erfüllung der im Bürgschaftsvorbescheid genannten Voraussetzungen und Eingang der einmaligen

Bürgschaftsgebühr erteilt die Wohnbauförderungsanstalt die Bürgschaftserklärung durch Aushändigung der Bürgschaftsurkunde an den Darlehnsnehmer. Der Darlehnsnehmer erhält Nachricht.

(2) Falls das zu verbürgende Darlehen in Raten ausgezahlt werden soll, kann die Bürgschaftserklärung schon vor Abgabe der in Nr. 16 Ziff. 3 Buchst. a), b) und c) genannten Bestätigungen erteilt werden. Der Darlehngeber darf das Darlehen nach Maßgabe des Baufortschritts auszahlen, jedoch nur wie folgt:

höchstens 50 v.H.	nach Fertigstellung des Rohbaus,
höchstens weitere 25 v.H.	nach Anbringung des Innenaufputzes,
die restlichen 25 v.H.	nach Erbringung der Bestätigungen gemäß Nr. 16 Ziff. 3 a), b) und c).

#### IV. Übernahme von Bürgschaften für Instandsetzungs- und Modernisierungsdarlehen

Für die Verbürgung von Darlehen zum Zwecke der Instandsetzung oder Modernisierung von Wohngebäuden gelten die Abschnitte I Nr. 3, II, III sinngemäß nach Maßgabe folgender Bestimmungen:

#### 18. Zweckbestimmung der Darlehen

- (1) Bürgschaften können übernommen werden für Darlehen zur Finanzierung von
  - a) Instandsetzungsarbeiten an erhaltungswürdigen Wohngebäuden,
  - b) Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere bauliche Verbesserungen, Einrichtungen, Ausbau von Verkehrsflächen, Anlagen von Kanalisation und Hausanschlüssen.
- (2) Für Schönheitsreparaturen allein werden Darlehen nicht verbürgt.

#### 19. Darlehnshöhe

Die Bürgschaft wird nur für Darlehen von mindestens 2000,— DM übernommen.

#### 20. Antragstellung und Bürgschaftserklärung

- (1) Der Antrag muß mindestens folgende Angaben und Unterlagen enthalten:
  - a) Beschreibung der durchzuführenden Arbeiten mit nachprüfbarer Kostenanschlägen,
  - b) Nachweis der verbindlichen Darlehnszusagen (mit Angabe der Bedingungen) und der Eigenleistungen,
  - c) Grundbuchblattabschrift nach dem neuesten Stand,
  - d) Nachweis der Brandversicherung des Grundstücks,
  - e) Gegenüberstellung von Erträgen und Aufwendungen.
- (2) Die Nrn. 16 und 17 Abs. 1 gelten entsprechend mit der Abweichung, daß vom Darlehnsgeber die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten zu bestätigen ist.

#### V. Schlußbestimmungen

21. (1) Abweichungen von den vorstehenden Bestimmungen sind nur mit vorheriger Zustimmung des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen zulässig.
- (2) Diese Bestimmungen finden auf alle ab 1. Januar 1962 beantragten Bürgschaften Anwendung.
- (3) Die bisherigen „Bestimmungen für die Übernahme von Landesbürgschaften für den Wohnungsbau“ vom 17. Juli 1956 (MBI. NW. S. 1719) in den jeweils geltenden Fassungen gelten nur noch für die bis zu dem in Abs. 2 bezeichneten Zeitpunkt beantragten Bürgschaften und für die Verwaltung und Abwicklung der nach ihnen übernommenen Bürgschaften.

**Anlage 1**  
zu den Bürgschaftsbestimmungen (BürgB 1962)  
vom 18. 12. 1961

**Allgemeine Vertragsbedingungen  
für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung  
des Wohnungsbaues sowie der Instandsetzung  
und Modernisierung von Wohngebäuden  
vom 18. 12. 1961**

Die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) sind Bestandteil der Bestimmungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungsbaues sowie der Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden (BürgB 1962) vom 18. 12. 1961 (MBl. NW. S. 1892).

**I. Umfang, Entstehen und Erlöschen  
der Bürgschaftsverpflichtung**

1. (1) Die Bürgschaften werden als Ausfallbürgschaften für Verbindlichkeiten übernommen, die auf Deutsche Mark lauten.

(2) Die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, im folgenden „Wohnungsbauförderungsanstalt“ genannt, haftet aus den abgegebenen Bürgschaftserklärungen für Ausfälle, welche die Gläubiger des verbürgten Darlehens oder Darlehensanteils an Kapital, Zinsen, laufenden Verwaltungskosten, Verzugszinsen und baren Auslagen im Zusammenhang mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen erleiden. Die Bürgschaft erstreckt sich auch auf Leistungen zum Zwecke der Tilgungsstreckung oder auf ein Zusatzdarlehen, soweit dieses das Disagio für das Hauptdarlehen nicht übersteigt, im Range der verbürgten Hypothek gleichsteht oder unmittelbar im Range folgt und vor Beginn der Tilgung der Hauptforderung zurückgezahlt wird.

(3) Der Ausfall an Kapital gilt als festgestellt, wenn und soweit die Zahlungsunfähigkeit des Darlehnsnehmers sowie etwa mithaftender Dritter durch Zahlungseinstellung, Eröffnung des Konkurs- oder Vergleichsverfahrens, Leistung des Offenbarungseides oder auf sonstige Weise erwiesen ist und die Immobiliarzwangsvollstreckung vom Darlehnsggeber oder von einem Dritten durchgeführt ist.

(4) Der Ausfall an rückständigen Zinsen, Tilgungen (einschl. Leistungen für Tilgungsstreckung), laufenden Verwaltungskosten und Verzugszinsen gilt spätestens nach sechs Monaten vom Zeitpunkt des Eingangs der Anzeige über rückständige Beträge an gerechnet in Höhe der dann noch nicht gezahlten oder beigetriebenen rückständigen Beträge als festgestellt, es sei denn, daß der Darlehnsggeber seinen Verpflichtungen nach Nr. 7 nicht nachgekommen ist.

(5) Die Forderungen des Darlehnsgabers gehen, soweit ihn die Wohnungsbauförderungsanstalt als Bürgie befriedigt hat, mit Einschluß der Sicherheiten und aller Nebenrechte gemäß §§ 774, 412, 401 BGB auf die Wohnungsbauförderungsanstalt über. Soweit Sicherheiten nicht kraft Gesetzes auf die Wohnungsbauförderungsanstalt übergehen, sind sie beim Forderungsübergang auf die Wohnungsbauförderungsanstalt zu übertragen. Der Darlehnsggeber ist im Rahmen des Bürgschaftsvertrages auf Verlangen verpflichtet, die auf den Bürgen übergegangenen Rechte für dessen Rechnung geltend zu machen.

2. (1) Die Bürgschaft wird mit der Aushändigung der Bürgschaftserklärung an den Darlehnsggeber wirksam. Sofern der Darlehnsggeber die Darlehnswaluta in Raten auszahlt, wird die Bürgschaft nur entsprechend den in Nr. 17 Abs. 2 der Bürgschaftsbestimmungen zugelassenen Auszahlungsraten wirksam.

(2) Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann aus der Bürgschaft nicht in Anspruch genommen werden, wenn der Darlehnsggeber

- a) schuldhaft unrichtige Erklärungen abgegeben hat,
- b) seine in Abschnitt II festgelegten Verpflichtungen nicht erfüllt, es sei denn, daß die Inanspruchnahme des Bürgen dadurch nicht verursacht worden ist.

(3) Der Bürgie kann weiterhin nicht in Anspruch genommen werden, wenn der Darlehnsggeber das verbürgte Darlehen aus Gründen kündigt, die nicht mit der Beileitung zusammenhängen (Nr. 6 der Bürgschaftsbestimmungen).

- 3. Ist ein Darlehen nur teilweise verbürgt, so sind alle ordentlichen und außerordentlichen Tilgungen auf den verbürgten Darlehnsteil zu verrechnen.
- 4. Stundet der Darlehnsggeber fällige Zins- und Tilgungsbeträge ohne schriftliche Einwilligung der Wohnungsbauförderungsanstalt länger als sechs Monate, so wird die Wohnungsbauförderungsanstalt von der Bürgschaftsverpflichtung für die gestundeten Beträge frei.
- 5. Die Bürgschaft erlischt mit der Rückzahlung der verbürgten Darlehnserklärung nebst aller verbürgten Nebenleistungen. Der Darlehnsggeber hat die erfolgte Rückzahlung der Wohnungsbauförderungsanstalt mitzuteilen und dieser die Bürgschaftsurkunde zurückzugeben.

**II. Pflichten des Darlehnsgabers**

6. Der Darlehnsggeber hat die Erfüllung der von ihm und dem Darlehnsenehmer auf Grund der Allgemeinen Vertragsbedingungen übernommenen Verpflichtungen sicherzustellen.

7. Der Darlehnsggeber ist verpflichtet

- a) bei der Gewährung, Verwaltung und Abwicklung des verbürgten Darlehens und der für dieses Darlehen bestellten Sicherheiten auch nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit des Darlehnsnehmers die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns anzuwenden und der Wohnungsbauförderungsanstalt die für die Verwaltung der Bürgschaft notwendigen Auskünfte zu erteilen und sie von Kündigungsgründen unverzüglich zu unterrichten, sobald ihm solche bekannt werden. Er ist insbesondere verpflichtet, Maßnahmen zur Einziehung von Rückständen zu ergreifen, es sei denn, daß dies aussichtslos erscheint;
- b) der Wohnungsbauförderungsanstalt innerhalb von sechs Monaten seit Fälligkeit den Verzug des Darlehnsnehmers und die Höhe der Rückstandsbeläge schriftlich mitzuteilen und sie über seine bisherigen Maßnahmen zur Einziehung der Rückstände zu unterrichten. Diese Verpflichtung gilt auch für die folgenden Fälligkeiten, solange der Schuldner im Verzug bleibt;
- c) zu einer Vereinbarung über eine für den Bürgen nachteilige Veränderung des Schuldverhältnisses oder der bestellten Sicherheiten die Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt einzuholen.
- 8. (1) Auf Verlangen der Wohnungsbauförderungsanstalt ist der Darlehnsggeber verpflichtet, das verbürgte Darlehen zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen,
- a) wenn fällige Leistungen länger als sechs Monate rückständig sind,
- b) wenn der Darlehnsnehmer die im Darlehnsvortrag und im Abschnitt III der AVB genannten Verpflichtungen nicht erfüllt,
- c) wenn nach Übernahme der Bürgschaft festgestellt wird, daß das Gebäude wesentlich von den dem Antrag zugrunde liegenden Bauplänen abweicht oder die Fläche der Wohnungen, die hinsichtlich der Wohnfläche die Voraussetzungen einer steuerbegünstigten Wohnung erfüllen, den in Nr. 2 der Bürgschaftsbestimmungen vorgesehenen Anteil an der Gesamtfläche des Gebäudes unterschreitet oder das Gebäude ohne Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt anders als im Antrag angegeben genutzt wird,
- d) wenn eine Beschlagnahme des Pfandgrundstücks oder eines Teils zum Zwecke der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet wird,
- e) wenn das verbürgte Darlehen nach Auffassung des Bürgen gefährdet ist,
- f) wenn der Darlehnsnehmer die Zahlungen einstellt, in Konkurs gerät, das Vergleichsverfahren über sein Vermögen eröffnet wird,

- g) wenn bei einer Veräußerung des Grundstücks die Übernahme der persönlichen Schuld durch den Erwerber nicht zustande kommt,
  - h) wenn Grundstückserträge gepfändet werden,
  - i) wenn der Grundstückseigentümer ohne Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt Grundstückserträge abtritt oder in sonstiger Weise darüber verfügt.
- (2) Der Darlehnsgeber darf nur im Einvernehmen mit dem Bürgen das Darlehen kündigen oder Zwangsversteigerung betreiben.
9. (1) Der Darlehnsgeber ist verpflichtet, von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Darlehnsnehmer oder Pfandägntümer und von ihm bekanntgewordenen, in Nr. 8 aufgeführten Tatbestände der Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich Mitteilung zu machen.
- (2) Erwirbt der Darlehnsgeber im Zuge der Verwertung der bestellten Sicherheiten das Pfandgrundstück und macht er Bürgschaftsansprüche geltend, so kann die Wohnungsbauförderungsanstalt verlangen, daß ihr das Eigentum an dem Pfandgrundstück zum Gestehungspreis und gegen Ersatz der dem Darlehnsgeber entstandenen Kosten übertragen wird und ihr die bisherigen Darlehen des Darlehnsgebers zu den gleichen Bedingungen weiter gewährt werden.
- (3) Erwirbt die Wohnungsbauförderungsanstalt oder ein Dritter im Zwangsversteigerungsverfahren das Grundstück, so ist der Darlehnsgeber auf Verlangen der Wohnungsbauförderungsanstalt verpflichtet, das verbürgte Darlehen und das zu seiner Sicherung bestellte Grundpfandrecht sowie von ihm gewährte weitere dinglich gesicherte Darlehen zu den bisherigen Bedingungen fortbestehen zu lassen, es sei denn, daß begründete Bedenken gegen die Person des Erwerbers geltend gemacht werden.

### III. Pflichten des Darlehnsnehmers

10. (1) Der Darlehnsnehmer hat die mit dem verbürgten Darlehen geförderten Bauten fortlaufend in gutem Zustand und ausreichend zum gleitenden Neuwert gegen Brandschaden versichert zu halten. Er hat ferner die Verpflichtung, von der Wohnungsbauförderungsanstalt geforderte Ausbesserungen und Erneuerungen fristgemäß vorzunehmen und baubehördliche Auflagen zu erfüllen.
- (2) Wird das Gebäude durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Darlehnsnehmer verpflichtet, es nach Bauplänen und Kostenvoranschlägen, die von der Wohnungsbauförderungsanstalt genehmigt sind, innerhalb angemessener Frist wieder aufzubauen bzw. wiederherzustellen.
- (3) Wesentliche Veränderungen der Baulichkeiten, besonders auch ein gänzlicher oder teilweiser Abbruch oder eine Änderung der Nutzung bedürfen der vorherigen Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt.
11. (1) Der Eigentümer des beliehenen Grundstücks ist verpflichtet, Hypotheken, die dem Bürgschaftspfandrecht im Range vorgehen oder gleichstehen, löschen zu lassen, soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigen oder dem Eigentümer bereits zustehen.
- (2) Sofern dem verbürgten Grundpfandrecht Grundschulden im Range vorgehen oder gleichstehen, hat der Eigentümer des beliehenen Grundstücks die für die Bestätigung nach Nr. 16 Ziff. 3 Buchst. g der Bürgschaftsbestimmungen erforderlichen Erklärungen abzugeben.
- (3) Dem Grundpfandrecht für das verbürgte Darlehen ist gegebenenfalls das Befriedigungsvorrecht vor der öffentlichen Last i. S. der §§ 116, 117 des Lastenausgleichsgesetzes zu verschaffen.
12. Der Darlehnsnehmer ist ferner verpflichtet, der Wohnungsbauförderungsanstalt auf Anforderung alle für die übernommene Bürgschaft erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

### IV. Prüfungs- und Besichtigungsrecht

13. Die Wohnungsbauförderungsanstalt und der Landesrechnungshof haben gegenüber dem Darlehnsnehmer und Darlehnsgeber ein Prüfungsrecht nach Maßgabe des § 45c Abs. 2 RHO. Das Prüfungsrecht gegenüber dem Darlehnsgeber beschränkt sich auf die mit der Kreditgewährung im Zusammenhang stehenden Unterlagen. Die genannten Stellen sind außerdem befugt, das belastete Grundstück und die Baulichkeiten zu jeder angemessenen Tageszeit durch Beauftragte besichtigen und untersuchen zu lassen. Im Falle der Rückbürgschaft nach Maßgabe der Bundesbürgschaftsrichtlinien für den Wohnungsbau vom 15. Dezember 1959 (Bundesanzeiger Nr. 11 vom 19. 1. 1960) steht dem Bundesminister für Wohnungsbau und dem Bundesrechnungshof ein gleiches Prüfungs- und Besichtigungsrecht zu.

### V. Kosten

14. Die durch den Abschluß, die Erfüllung und die Abwicklung des Bürgschaftsvertrages entstehenden Kosten, Abgaben und Gebühren trägt der Darlehnsnehmer. Dies gilt auch für die Kosten einer Besichtigung und der etwa geforderten Buch- oder Betriebsprüfung.

### VI. Gebühren

15. (1) Für die Prüfung des Antrags auf Übernahme der Bürgschaft und die Übernahme und Verwaltung der Bürgschaft stehen der Wohnungsbauförderungsanstalt eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 1 v. H. des verbürgten Darlehens und eine laufende Gebühr von 0,1 v. H. jährlich des ursprünglich verbürgten Darlehens zu. Bei Darlehen unter 20 000 DM wird lediglich eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 2 v. H. des verbürgten Darlehens, mindestens jedoch 50,— DM erhoben. Die Gebühren sind an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu entrichten.

(2) Wird der Antrag zurückgenommen oder abgelehnt, so wird keine Gebühr erhoben.

16. Die nach Nr. 15 zu entrichtenden Gebühren trägt der Darlehnsnehmer. Die einmalige Bearbeitungsgebühr ist vor Aushändigung der Bürgschaftsurkunde an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu zahlen. Die laufende Gebühr ist am Schluß des Kalenderjahres für das jeweils abgelaufene Jahr zu entrichten, beginnend mit dem auf die Bürgschaftsübernahme folgenden Kalenderjahr bis zum Erlöschen der Bürgschaft. Der Darlehnsgeber zieht die laufenden Gebühren mit den Zins- und Tilgungsbeträgen vom Darlehnsnehmer ein und haftet wie ein Gesamtschuldner.

### VII. Rechtsnachfolger

17. Im Falle der Schuldübernahme gilt die Bürgschaft nur dann weiter, wenn die Wohnungsbauförderungsanstalt der Schuldübernahme vorher schriftlich zugestimmt hat. Das gleiche gilt bei der Abtretung der Darlehnssforderung.
18. Darlehnsnehmer und Darlehnsgeber haben ihre dem Bürgen gegenüber übernommenen Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, daß diese gehalten sind, ihre jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

### VIII. Schriftwechsel

19. Sämtliche Verhandlungen in Bürgschaftsangelegenheiten sind ausschließlich mit der Wohnungsbauförderungsanstalt zu führen.

### IX. Erfüllungsort und Gerichtsstand

20. Erfüllungsort für alle aus der Bürgschaft sich ergebenden Verbindlichkeiten und Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten ist Düsseldorf.

**Anlage 2 zu den Bürgschaftsbestimmungen  
vom 18. Dez. 1961****An**

.....  
 ..... (Bewilligungsbehörde)  
 in .....

**Formblatt A**

zu verwenden im steuerbegünstigten und freifinanzierten  
Wohnungsbau; im öffentlich geförderten Wohnungsbau, sofern  
das zu verbürgende Darlehn einschl. der Vorlasten 50 v. H.  
der Gesamtkosten überschreitet oder das Gebäude mehr als  
25 v. H. gewerblich genutzte Fläche enthält.

**Antrag\*)**

**auf Übernahme einer Bürgschaft durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes  
Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf für den Wohnungsbau  
gemäß den Bestimmungen des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten  
des Landes Nordrhein-Westfalen vom 18. Dezember 1961 (MBI. NW. S. 1892)**

**Teil A [vom Darlehnsnehmer auszufüllen]****I. 1. Darlehnsnehmer**

Name: .....

Anschrift: .....

Beruf: .....

Betreuer: .....

**2. Grundstückseigentümer / Erbbauberechtigter<sup>1)</sup>**

.....

**3. Darlehnsgeber**

.....

**4. Die Übernahme der Bürgschaft wird beantragt für**a) ein an zweiter Rangstelle gesichertes Darlehn von DM ..... ;  
b) den letztrangigen Teilbetrag von DM ..... eines an erster Rangstelle gesicherten Darlehns  
von DM .....**5. Zweck des Bürgschaftsdarlehns**Neubau / Wiederaufbau / Wiederherstellung / Ausbau / Erweiterung / Instandsetzung / Modernisierung eines bewohnten  
Wohngebäudes<sup>2)</sup>**6. Beleihungsobjekt in**

..... Straße Nr. ....

Gemeinde: ..... Kreis: ..... Reg.-Bez.: .....

Grundbuch/Erbbaugrundbuch: ..... Band: ..... Blatt: .....

Flur: ..... Parzelle Nr.: .....

Größe: ..... qm.

**7. Art des Beleihungsobjektes<sup>3)</sup>**..... Wohnungen in ..... reinen Wohngebäude(n)/Wohngebäude(n) mit gewerblicher Nutzung  
..... Wohnungen in ..... Eigenheim(en)/Reiheneigenheim(en) ..... Garagen**a) Wohnteil**

Aufteilung der Wohnungen nach Wohnflächengrößen:

..... Wohnungen mit je ..... qm Wohnfläche = ..... qm<sup>3)</sup>

..... Wohnungen mit je ..... qm Wohnfläche = ..... qm

..... Wohnungen mit je ..... qm Wohnfläche = ..... qm

..... Wohnungen mit je ..... qm Wohnfläche = ..... qm

..... Wohnungen ..... Gesamt-Wohnfläche: ..... qm

**b) Gewerbeteil**Gewerblich genutzte Fläche (ohne Nebenräume): ..... qm = ..... % der gesamten Wohnfläche  
und gewerblich genutzten Fläche

Nebenräume im Gewerbeteil: ..... qm

Nutzungszweck des Gewerbeteils: .....

**8. Baubeginn:**

voraussichtlich bezugsfertig: .....

<sup>\*)</sup> Der Antrag ist der WFA in 3facher Ausfertigung einzureichen.<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes ist zu streichen.<sup>2)</sup> Falls in dem Gebäude Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums geschaffen werden, so sind diese Wohnungen besonders zu vermerken.<sup>3)</sup> Wohnungen, die hinsichtlich der Wohnfläche nicht die Voraussetzungen einer steuerbegünstigten Wohnung erfüllen, sind besonders aufzuführen und kenntlich zu machen.

**II. Gesamtkosten**

DM

1. Kosten des Baugrundstücks einschl. Erschließungskosten (Baureifmachung) und Erwerbskosten (Grundstücksnebenkosten) . . . . .	falls Erbbaurecht: Höhe des jährlichen Erbbauzinses: DM . . . . .	.....
<b>2. Baukosten (nach DIN 276)</b>		
a) reine Baukosten		
aa) Wohnteil:	cbm umbauter Raum je cbm DM .....	.....
	cbm umbauter Raum je cbm DM .....	.....
bb) Gewerbeteil:	cbm umbauter Raum je cbm DM .....	.....
b) Wert vorhandener Gebäudeteile	.....	.....
c) Kosten der Außenanlagen	.....	.....
d) Baunebenkosten	.....	.....
		<b>Gesamtkosten:</b> _____

Von den vorstehenden Gesamtkosten entfallen DM ..... auf den Gewerbeteil und Wohnungen, die nicht hinsichtlich der Wohnfläche die Voraussetzungen einer steuerbegünstigten Wohnung erfüllen<sup>4)</sup>.

**III. Finanzierungsplan**

DM

**1. Erststelliges Darlehn**

Zinsen ..... % Tilgung ..... % Auszahlungskurs ..... %  
durch Tilgungsstreckung von ..... % erhöht auf ..... %

**2. Darlehn mit Bürgschaft<sup>5)</sup>**

Zinsen ..... % Tilgung ..... % Auszahlungskurs ..... %  
durch Tilgungsstreckung von ..... % erhöht auf ..... %

**3. Darlehn**

Zinsen ..... % Tilgung ..... %

**4. Darlehn**

Zinsen ..... % Tilgung ..... %

**5.**

Zinsen ..... % Tilgung ..... %

**6.**

Zinsen ..... % Tilgung ..... %

**7.**

Zinsen ..... % Tilgung ..... %

**8. Echte Eigenleistung**

- a) Grundstück ..... DM .....
- b) Aufschließungskosten ..... DM .....
- c) bar ..... DM .....
- d) Gebäudewert ..... DM .....
- e) sonstiges echtes Eigenkapital ..... DM .....

Summe der Eigenleistung DM .....

= ..... % der ges. Finanzierungsmittel

Gesamtbetrag der Finanzierungsmittel: \_\_\_\_\_

<sup>4)</sup> Nichtzutreffendes ist zu streichen.

<sup>5)</sup> Sofern nur ein letztrangiger Teilbetrag verbürgt wird, ist dieser kenntlich zu machen.

## 9. Von den vorstehenden Finanzierungsmitteln entfallen auf den Gewerbeteil:

DM

Betrag bzw. Teilbetrag aus Pos. III: .....  
 Betrag bzw. Teilbetrag aus Pos. III: .....  
 Betrag bzw. Teilbetrag aus Pos. III: .....  
 Betrag bzw. Teilbetrag aus Pos. III: .....

## IV. Erträge

monatlicher Mietertrag	DM
..... qm Wohnfläche DM..... je qm = .....	.....
..... qm Wohnfläche DM..... je qm = .....	.....
..... qm Wohnfläche DM..... je qm = .....	.....
..... qm Gewerbefläche DM..... je qm = .....	.....
..... qm Gewerbefläche DM..... je qm = .....	.....
..... Garagen je DM..... = .....	.....
	Gesamt-Monatsmietertrag
	Gesamt-Jahresmietertrag

Die Richtigkeit der vorstehenden Angaben wird bestätigt.

Folgende Unterlagen sind dem Antrag beigefügt<sup>6)</sup>: (Gilt nicht für Instandsetzungs- und Modernisierungsdarlehen)

1. Baupläne, im Maßstab 1 : 100  
(Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
2. Baubeschreibung, Berechnung des umbauten Raumes
3. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (I.7a und b)

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

.....  
(Darlehnsnehmer)

.....  
(Bauleitender Architekt)

<sup>6)</sup> Die Unterlagen brauchen nicht beigefügt werden, wenn diese der Bewilligungsbehörde bereits im Zusammenhang mit der Beantragung öffentlicher Mittel vorliegen.

**Teil B [nur vom Darlehnsgeber auszufüllen]**

Wir haben dem Darlehnsenehmer das lt. Teil A des Antrags unter III.2 aufgeführte zu verbürgende Darlehn zu den Bedingungen im Finanzierungsplan (vgl. A III) bewilligt unter der Voraussetzung, daß die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf die Bürgschaft für dieses Darlehn übernimmt.

Wir bestätigen, daß die Angaben im vorliegenden Antrag, insbesondere die Gesamtherstellungskosten und die Finanzierung gemäß Teil A II und III überprüft sind und die Dauerfinanzierung des Bauvorhabens gesichert ist.

**V. Beleihungswertberechnung****a) Sachwert**

Grundstückswert einschl. Erschließungskosten	DM	Nicht vom Darlehnsgeber auszufüllen:
qm DM ..... je qm = .....	DM	.....
Bauwert (Index ..... %)		
..... cbm umbauter Raum DM ..... je cbm = .....		
..... cbm umbauter Raum DM ..... je cbm = .....		
..... cbm umbauter Raum DM ..... je cbm = .....		
Außenanlagen .....		
Baunebenkosten .....		
	Sachwert: .....	

**b) Dauerertragswert**

Monatlicher Dauerertrag	.....	.....
..... qm Wohnfläche DM ..... je qm = .....		
..... qm Wohnfläche DM ..... je qm = .....		
..... qm Gewerbefläche DM ..... je qm = .....		
..... qm Gewerbefläche DM ..... je qm = .....		
..... Garagen je DM .....		
	Gesamt-Monatsdauerertrag: .....	
	Jahresrohertrag: .....	

Abzug für Steuern, Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten = ..... % des Jahresrohertrages .....

Jahresreinertrag: .....

kapitalisiert mit ..... % = Ertragswert: .....

**c) Beleihungswert**

Sachwert .....	.....	.....
Ertragswert .....		
	insgesamt: .....	
Davon 50% = Mittelwert .....		
Festgesetzter Beleihungswert .....		

**VI. Rentabilitätsberechnung**

Jahresrohertrag (gem. V. b.) .....

Jahresausgaben .....

a) ..... % des Jahresrohertrages = Abzüge für Steuern, Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten (gem. V. b.) .....

b) Erststelliges Darlehn ..... % Zinsen und ..... % Tilgung .....

c) Verbürgtes Darlehn ..... % Zinsen und ..... % Tilgung .....

Überschuß Fehlbetrag: .....

Der Fehlbetrag beträgt ..... % des vorgenannten Jahresrohertrages.

**VII. Das verbürgte Darlehn — bzw. der verbürgte letztrangige Teilbetrag des Darlehns — wird getilgt ab ..... und wird vollständig getilgt sein am .....**

Die Wertberechnung ist nach den für uns geltenden Beleihungsgrundsätzen aufgestellt.

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

(Darlehnsgeber)

**Bestätigungsvermerk der Bewilligungsbehörde:**

1. Das Bauvorhaben liegt in bevorzugter/mittlerer/ungünstiger Wohnlage.

Das Bauvorhaben liegt in guter/mittlerer/schlechter Geschäftslage (nur anzugeben bei Bauvorhaben mit Gewerbeteil)

2. Es wird ausdrücklich bestätigt, daß die Grundstücks- und Baukosten angemessen sind.

3. Von der gesamten Wohnfläche und der gewerblich genutzten Fläche des Gebäudes (Teil A Abschnitt I Nr. 7 des Antrages) von ..... qm entfallen ..... qm auf Wohnungen, die hinsichtlich der Wohnfläche die Voraussetzungen einer steuerbegünstigten Wohnung erfüllen.

4. Bewilligungsbescheid für öffentliche Baudarlehn/Annuitätshilfen/Aufwendungsbeihilfen Nr. .... vom .....

5. Bemerkungen:

Der Antrag wird — nicht — befürwortet.

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

.....  
(Bewilligungsbehörde)

.....  
(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

**Anlage 3 zu den Bürgschaftsbestimmungen  
vom 18. Dez. 1961**

An

(Bewilligungsbehörde)

in .....

**Formblatt B**

nur zu verwenden im öffentl. geförderten Wohnungsbau, sofern das zu verbürgende Darlehen einschl. der Vorlasten 50 v. H. der Gesamtkosten nicht überschreitet und das Gebäude nicht mehr als 25 v. H. gewerbl. genutzte Fläche enthält.

**Antrag\*)**

auf Übernahme einer Bürgschaft durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf für den Wohnungsbau gemäß den Bestimmungen des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen vom 18. Dezember 1961 (MBl. NW. S. 1892).

1. Name: ..... Beruf: .....

Anschrift: .....

2. Ich/Wir beantrage(n) hiermit die Übernahme einer Bürgschaft durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen für

ein zweistelliges Darlehn in Höhe von DM .....

Zinsen: ..... % Tilgung: ..... % Auszahlungskurs: ..... %

durch Tilgungsstreckung von ..... % erhöht auf ..... %

nach einem erststelligen Darlehn in Höhe von DM .....

Zinsen: ..... % Tilgung: ..... % Auszahlungskurs: ..... %

durch Tilgungsstreckung von ..... % erhöht auf ..... %

bzw. für den letztrangigen Teilbetrag in Höhe von DM .....

eines erststelligen Darlehns von DM .....

Zinsen: ..... % Tilgung: ..... % Auszahlungskurs: ..... %

durch Tilgungsstreckung von ..... % erhöht auf ..... %

3. Darlehnsgeber des zu verbürgenden Darlehns: .....

Sofern das erststellige Darlehn von einem anderen Kreditinstitut gewährt wird, muß dem Antrag eine grundsätzliche Zusage des Darlehnsgebers für das erststellige Darlehn beigefügt werden.

4. Beleihungsobjekt in: ..... Straße: ..... Nr.

Gemeinde: ..... Kreis: ..... Reg.-Bez.: .....

5. Art des Beleihungsobjektes<sup>1)</sup>

... Wohnungen in ..... reinen Wohngebäude(n); Wohngebäude(n) mit gewerbl. Nutzung

... Wohnungen in Eigenheim(en); Reiheneigenheim(en) ..... Garagen

**a) Wohnteil**

Aufteilung der Wohnungen nach Wohnflächengrößen:

... Wohnungen mit je ..... qm Wohnfläche = ..... qm<sup>2</sup>)

... Wohnungen mit je ..... qm Wohnfläche = ..... qm

... Wohnungen mit je ..... qm Wohnfläche = ..... qm

... Wohnungen mit je ..... qm Wohnfläche = ..... qm

..... Wohnungen Gesamtwohnfläche: ..... qm

**b) Gewerbeteil:**

Gewerblich genutzte Fläche (ohne Nebenräume): ..... qm = ..... % der gesamten Wohnfläche und gewerblich genutzten Fläche. Nebenräume im Gewerbeteil: ..... qm

Nutzungszweck des Gewerbeteils: .....

6. Baubeginn: ..... Voraussichtl. bezugsfertig: .....

7. Die Gesamtkosten betragen DM .....

davon entfallen DM ..... auf den Gewerbeanteil des Gebäudes und Wohnungen, die nicht hinsichtlich der Wohnfläche die Voraussetzungen einer steuerbegünstigten Wohnung erfüllen.<sup>\*)</sup>

Die Richtigkeit der vorstehenden Angaben wird ausdrücklich bestätigt:

....., den ....., den .....

(Darlehnsnehmer)

(Betreuer/Beauftragter)

Wir haben dem Antragsteller das (die) in Nr. 2 dieses Antrages bezeichnete(n) Darlehen mit den dort genannten Bedingungen bereitgestellt. Die Bewilligung des zweistelligen Darlehns bzw. des letztrangigen Teilbetrages des erststelligen Darlehns erfolgt unter der Voraussetzung, daß die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf eine Bürgschaft für dieses Darlehen übernimmt.

....., den .....

(Gläubiger des zu verbürgenden Darlehns)

---

\*<sup>)</sup> Der Antrag ist der WFA in 2facher Ausfertigung einzureichen.  
 1) Falls in dem Gebäude Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums geschaffen werden, so sind diese Wohnungen besonders zu vermerken.  
 2) Wohnungen, die hinsichtlich der Wohnfläche nicht die Voraussetzungen einer steuerbegünstigten Wohnung erfüllen, sind besonders aufzuführen und kenntlich zu machen.  
 3) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

**Bestätigungsvermerk der Bewilligungsbehörde:**

1. Das Bauvorhaben liegt in bevorzugter/mittlerer/ungünstiger Wohnlage.  
Das Bauvorhaben liegt in guter/mittlerer/schlechter Geschäftslage.\*)
2. Es wird ausdrücklich bestätigt, daß die Grundstücks- und Baukosten angemessen sind.
3. Von der gesamten Wohnfläche und der gewerblich genutzten Fläche des Gebäudes (Nr. 5 des Antrages) von ..... qm entfallen ..... qm auf Wohnungen, die hinsichtlich der Wohnfläche die Voraussetzungen einer steuerbegünstigten Wohnung erfüllen.
4. Bewilligungsbescheid für öffentl. Baudarlehn / Annuitätshilfen / Aufwendungsbeihilfen Nr. ..... vom .....
5. Bemerkungen:

Der Antrag wird — nicht — befürwortet.

....., den .....

.....  
(Bewilligungsbehörde)

.....  
(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

— MBl. NW. 1961 S. 1891.

---

\*) Nur anzugeben bei Bauvorhaben mit Gewerbetreib.

2370

**Förderung des sozialen Wohnungsbaues;  
hier: Weisungen zum Bewilligungsverfahren  
und zur Bewilligungskontrolle ab 1. 1. 1962**

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und  
öffentliche Arbeiten v. 20. 12. 1961 —  
III B 4 — 4.022 — 3234.61

Zur Erreichung der wohnungspolitischen Zielsetzung der Landesregierung ist ein jederzeitiger Überblick über den möglichst über das ganze Jahr gleichmäßig verteilten Ablauf und den Stand der Bewilligungen bei den Bewilligungsbehörden sowie über die zu bestimmten Stichtagen noch nicht durch Bewilligungen in Anspruch genommenen Bewilligungsrahmen erforderlich. Zur Sicherstellung einer einwandfreien Bewilligungskontrolle und zur Einführung eines dem Haushaltsjahr angepaßten Baujahres im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau wird deshalb gemäß § 25 Satz 2 des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsaufförderung vom 2. April 1957 (GV. NW. S. 80) folgendes bestimmt:

**I.****Neuordnung****der Kontingents- und Bewilligungskontrollen****1. Fortlaufende Numerierung der  
Bereitstellungserlasse**

Um der Wohnungsaufförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen eines bessere Übersicht darüber zu ermöglichen, ob alle Erlasse über die Zuteilung oder Zurückziehung von Bewilligungsrahmen bei ihr eingegangen und lückenlos verbucht worden sind, werden künftig solche Erlasse von mir außer mit dem Aktenzeichen mit einer besonderen laufenden Nummer über dem „Betreff“ versehen werden. Die fortlaufende Numerierung erfolgt ohne Rücksicht auf die Art der zugeteilten Wohnungsbaumittel und die betreffenden Bewilligungsbehörden. Für die Bewilligungsbehörden ergeben sich daher aus der fortlaufenden Numerierung dieser Erlasse keine Kontrollmöglichkeiten oder sonstige Folgerungen. Im Geschäftsverkehr mit der Wohnungsaufförderungsanstalt ist jedoch auch auf die Nummer des jeweiligen Erlasses Bezug zu nehmen.

**2. Fortlaufende Numerierung der  
Bewilligungsbescheide**

(1) Sämtliche Bewilligungsbescheide, die ab 1. 1. 1962 zu Lasten zugeteilter Bewilligungsrahmen erteilt werden, sind von den Bewilligungsbehörden jeweils für ein Kalenderjahr (Datum des Bewilligungsbescheides) und ohne Rücksicht auf die Art der bewilligten Mittel (nachstellige öffentliche Baudarlehen, Eigenkapitalbeihilfen, Annuitätshilfen oder Aufwendungsbeihilfen) von einer zentralen Stelle nach Endzeichnung der Bewilligungsbescheide, also unmittelbar vor ihrer Absendung, fortlaufend zu numerieren. Diese fortlaufende Nummer ist in den Vordrucken der Bewilligungsbescheide hinter der Überschrift „Bewilligungsbescheid Nr.“ einzusetzen und besteht aus

- a) der Kennziffer der Bewilligungsbehörde und
- b) — nach einem waagerechten Strich — der laufenden Nummer.

Andere Zahlen, Buchstaben oder Zeichen als die Kennziffer der Bewilligungsbehörden und die laufende Nummer sind unter dem Begriff „Nummer des Bewilligungsbescheides“ unzulässig. Ein von den Bewilligungsbehörden für den inneren Geschäftsverkehr erforderlich gehaltenes Geschäftszeichen kann auf den Vordrucken der Bewilligungsbescheide links oben unter dem Kopf eingesetzt werden. Im Geschäftsverkehr mit der Wohnungsaufförderungsanstalt ist ausschließlich die Numerierung hinter der Überschrift maßgebend.

**Beispiel für die Kennzeichnung des Bewilligungsbescheides:**

Der erste Bewilligungsbescheid, den z. B. die Stadtverwaltung Neuß im Jahre 1962 erteilen wird, ist wie folgt zu kennzeichnen:

„Bewilligungsbehörde: Stadt Neuß Muster 2 b WFB 1957  
(Miet- und Genossenschaftswohnungen)

Geschäftszeichen: . . . . .

An  
(Bauherr)  
.....

Bewilligungsbescheid Nr. 04040 — 1"

(2) Ist die Bewilligung davon abhängig, daß die Wohnungsaufförderungsanstalt ihr zustimmt (Nr. 69 Abs. 6 WFB 1957 — Fassung 1961) oder die Bürgschaft für Fremdmittel übernimmt, so ist der Bewilligungsbescheid ab 1. 1. 1962 erst dann zu unterzeichnen und zu erteilen, wenn die Zustimmung oder die Übernahme der Bürgschaft erfolgt ist. Auch in solchen Fällen darf die Numerierung der Bewilligungsbescheide erst nach ihrer Endzeichnung, also unmittelbar vor ihrer Absendung erfolgen.

(3) Die Bewilligung weiterer öffentlicher Mittel für ein Bauvorhaben, für das bereits öffentliche Mittel bewilligt worden sind (Nachbewilligung), muß stets durch Erteilung eines Bewilligungsbescheides nach vorgeschriebenem Muster erfolgen, der gemäß Abs. 1 eine neue laufende Nummer erhalten muß. Außerdem ist über die Überschrift „Bewilligungsbescheid Nr. ....“ zu vermerken „Nachbewilligung“. Im „Bezug“ ist auch der früher erteilte Bewilligungsbescheid anzuführen.

(4) Es ist von den Bewilligungsbehörden sicherzustellen, daß die Bewilligungsbescheide in der Reihenfolge der fortlaufenden Numerierung unverzüglich der Wohnungsaufförderungsanstalt vorgelegt werden (Nr. 72 Abs. 1 Satz 1 WFB 1957 — Fassung 1961).

**Bewilligungskontrolle**

(1) Die Bewilligungsbehörden haben vom 1. 1. 1962 an eine neue Kontrolle darüber zu führen, inwieweit der ihnen zugeteilte Bewilligungsrahmen bei jeder Positionsnummer durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden in Anspruch genommen worden ist.

Die Bewilligungskontrolle ist für jede Positionsnummer gesondert zu führen und muß mindestens folgende Angaben enthalten:

- a) Positionsnummer,
- b) Tag der Zuweisung von Bewilligungsrahmen (Datum des Erlasses),
- c) Aktenzeichen und laufende Nummer des Erlasses,
- d) Höhe des zugeteilten Bewilligungsrahmens,
- e) Datum und Nr. der erteilten Bewilligungsbescheide,
- f) Höhe des bewilligten Betrages,
- g) jeweils noch zur Verfügung stehender Bewilligungsrahmen.

(2) Die Bewilligungskontrollen sind jährlich am Ende eines jeden Rechnungsjahres abzuschließen (vgl. nachfolgende Nrn. 11 Abs. 2 und 14 Abs. 1).

(3) Die erteilten Bewilligungsbescheide dürfen in die Bewilligungskontrolle endgültig erst mit Wirkung von dem Tage eingetragen werden, an dem sie von der Bewilligungsbehörde an den Bauherrn und die übrigen in Nr. 72 WFB 1957 (Fassung 1961) bezeichneten Stellen abgesandt worden sind.

(4) Die Wohnungsaufförderungsanstalt — Kontingentsbuchhaltung (Abt. 33) — wird vom 1. 1. 1962 ab die Bewilligungsrahmen und deren Veränderungen durch Zuteilungen oder Zurückziehungen in einem Durchschreibeverfahren buchen und den Bewilligungsbehörden Kontoauszüge ihrer Buchungen von Zeit zu Zeit, mindestens jedoch einmal monatlich, zum Zwecke der Abstimmung der gegenseitigen Buchungen übersenden. Die für die Bewilligungsbehörden bestimmten Kontoauszüge enthalten den Vermerk:

„Wir bitten diesen Auszug zu prüfen; er gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb von 14 Tagen gegenteilige Mitteilung erfolgt.“

Die Frist von 14 Tagen rechnet von dem Tage an, an dem der Kontoauszug bei der Bewilligungsbehörde eingegangen ist. Die Kontoauszüge sind so lange nach der Zeitfolge geordnet aufzubewahren, bis der Jahresabschluß erfolgt und anerkannt ist. Die Bewilligungsbehörden werden hiermit angewiesen, die ihnen über sandten Kontoauszüge unverzüglich nach deren Eingang zu prüfen. Erhält die Wohnungsbauförderungsanstalt innerhalb von 14 Tagen nach dem Eingang des Kontoauszuges keine Mitteilung über abweichende Buchungen durch die Bewilligungsbehörde, so hat die Wohnungsbauförderungsanstalt davon auszugehen, daß ihre Buchungen mit denen der Bewilligungsbehörde übereinstimmen. Den Bewilligungsbehörden wird empfohlen, der Wohnungsbauförderungsanstalt — Kontingentsbuchhaltung (Abt. 33) — zur Vermeidung von Verzögerungen für den Postverkehr in Angelegenheiten der Bewilligungskontrolle bis zum 31. 1. 1962 eine Anschrift mitzuteilen, die die unverzügliche Zuleitung von Schreiben der Abt. 33 der Wohnungsbauförderungsanstalt an das zuständige Amt der Bewilligungsbehörde sicherstellt.

II.

## **Verfahren bei Widerruf, Aufhebung oder Änderung von Bewilligungsbescheiden**

#### **4. Widerruf, Aufhebung oder Änderung von Bewilligungsbescheiden**

(1) Werden Bewilligungsbescheide jeweils bis zum 15. 12. des gleichen Rechnungsjahres, in dem sie ausgestellt worden sind (neue Rechnung), widerrufen oder aufgehoben oder bewilligte Beträge durch Änderungsbescheid gekürzt, so ist der freigegebene Betrag in der Bewilligungskontrolle von der Gesamtsumme der Bewilligungen abzusetzen. Hierdurch erhöht sich der noch zur Erteilung von Bewilligungsbescheiden verfügbare Betrag der jeweiligen Position, nicht jedoch die Höhe des bei dieser Position zugeteilten Bewilligungsrahmens.

(2) Werden Bewilligungsbescheide früherer Rechnungsjahre (alte Rechnung) widerrufen oder aufgehoben oder bewilligte Beträge durch Änderungsbescheid gekürzt, so stehen die dadurch „freigewordenen“ Mittel den Bewilligungsbehörden nicht für die Erteilung neuer Bewilligungsbescheide zur Verfügung. In der Bewilligungskontrolle des früheren oder des laufenden Rechnungsjahres darf die Summe der bewilligten Mittel nicht vermindert werden. Auch der Bewilligungsrahmen des laufenden Rechnungsjahres bei der betreffenden Position darf um den Betrag der „freigewordenen“ Mittel nicht erhöht werden. Eine formelle Zurückziehung solcher Mittel erfolgt nicht, weil den Bewilligungsbehörden Bewilligungsrahmen in Höhe der „freigewordenen“ Beträge, die zurückgezogen werden könnten, nicht zur Verfügung stehen. Der durch den Widerruf, die Aufhebung oder die Änderung „freigewordene“ Betrag ist zum Zwecke der Abstimmung mit der Wohnungsbauförderungsanstalt in einer besonderen Kontrolle zu erfassen.

(3) Wird der Widerruf, die Aufhebung oder die Änderung rückgängig gemacht, so tritt der betroffene Bewilligungsbescheid in der ursprünglichen Höhe und zu den sonstigen Bedingungen wieder in Kraft. Dies gilt für die Verbuchung in der Bewilligungskontrolle und im Geschäftsverkehr mit der Wohnungsbauförderungsanstalt als neue Bewilligung. Ohne Veränderung der gemäß Abs. 1 oder 2 vorgenommenen Buchungen sind die als erneut bewilligt geltenden Mittel zu Lasten des Bewilligungsrahmens zu verbuchen, der bei der jeweiligen Pos.Nr. des laufenden Rechnungsjahres zur Verfügung steht. Steht der Bewilligungsbehörde bei der betreffenden Pos.Nr. des laufenden Rechnungsjahres kein Bewilligungsrahmen zur Verfügung, so ist mir zu berichten. Von der als Neubewilligung geltenden Rückgängigmachung des Widerrufs, der Aufhebung oder der Änderung ist die Wohnungsbauförderungsanstalt durch einen Ersatzbewilligungsbescheid gemäß Muster Anlage 2 zu un-

terrichten, dem eine Ausfertigung und eine Abschrift des Bescheides beizufügen ist, durch den der Widerruf, die Aufhebung oder die Änderung rückgängig gemacht worden ist. Dieser Ersatz-Bewilligungsbescheid ist gemäß Nr. 2 Abs. 1 mit einer laufenden Nummer zu versehen. Vordrucke der Ersatz-Bewilligungsbescheide werden den Bewilligungsbehörden von der Wohnungsbauförderungsanstalt zur Verfügung gestellt.

## 5. Übersendung von Widerrufs-, Aufhebungs- oder Änderungsbescheiden an die Wohnungsbauförderungsanstalt

(1) Der Wohnungsbauförderungsanstalt ist abweichend von Nr. 72 Abs. 2 WFB 1957 (Fassung 1961) jeweils unverzüglich eine Ausfertigung und eine Abschrift des Widerrufs-, Aufhebungs- oder Änderungsbescheides zu übersenden, und zwar als Anlage zu einem besonderen Buchungsbeleg gemäß Muster Anlage 1. Der Widerrufs-, Aufhebungs- oder Änderungsbescheid ist zu begründen. Vordrucke für die Buchungsbelege werden den Bewilligungsbehörden von der Wohnungsbauförderungsanstalt zur Verfügung gestellt.

(2) Die Buchungsbelege sind für jedes Rechnungsjahr (Datum des Beleges) laufend an der auf dem Vordruck vorgesehenen Stelle „Buchungsbeleg Nr. . . . . . . .“ zu numerieren. Die Numerierung besteht aus

- a) der Kennziffer der Bewilligungsbehörde,
  - b) — nach einem waagerechten Strich — einer „0“ als Buchungszeichen für eine Veränderung bewilligter Beträge und
  - c) — nach einem weiteren waagerechten Strich — der laufenden Nummer.

Auf Datum und Nummer des widerrufenen, aufgehobenen oder geänderten Bewilligungsbescheides ist Bezug zu nehmen. Bei der Ausfertigung der Buchungsbelege ist insbesondere auf die richtige Eintragung der Beträge in die jeweils zutreffenden Spalten „neue Rechnung“ (Nr. 4 Abs. 1) oder „alte Rechnung“ (Nr. 4 Abs. 2) zu achten. Die Buchungsbelege sind — ggf. durch den für die Kontrolle der Bewilligungsrahmen zuständigen Sachbearbeiter — zu unterzeichnen.

6. Änderung der Position, zu deren Lasten öffentliche Mittel bewilligt wurden

(1) Soll ein Bewilligungsbescheid dadurch geändert werden, daß die zunächst aus einer Pos.Nr. bewilligten öffentlichen Mittel später ganz oder teilweise durch öffentliche Mittel einer anderen Pos.Nr. ersetzt werden, so ist der betroffene Bewilligungsbescheid in dem Umfang aufzuheben, in dem er die zu ersetzenden öffentlichen Mittel betrifft. Die Bestimmungen der Nr. 4 Abs. 1 oder 2 sowie der Nr. 5 sind anzuwenden.

(2) Die Bewilligung der öffentlichen Mittel, die an die Stelle der zu ersetzenen öffentlichen Mittel treten sollen, muß durch Erteilung eines neuen Bewilligungsbescheides erfolgen. Hierbei sind die Bestimmungen der Nrn. 2 und 3 anzuwenden.

(3) Der Buchungsbeleg mit Ausfertigung und Abschrift des Aufhebungsbescheides und der neue Bewilligungsbescheid sind der Wohnungsbauförderungsanstalt gleichzeitig vorzulegen.

## 7. Verfügung über freigewordene Beträge

Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat mich von Beträgen, die gemäß Nr. 4 Abs. 2 „freigeworden“ sind, aber den Bewilligungsbehörden nicht mehr zur Verfügung stehen, monatlich unter Angabe der Bewilligungsbehörden, der Positionsnummer und des Zuteilungsjahres zu unterrichten. Über solche „freigewordenen“ Beträge wird von mir verfügt werden; in begründeten Fällen zugunsten der jeweiligen Bewilligungsbehörde.

## 8. Vorzeitige Tilgung öffentlicher Mittel

Werden von einem Bauherrn öffentliche Mittel infolge Kündigung oder freiwillig vorzeitig getilgt, so ergeben sich hieraus ausschließlich darlehnsrechtliche Folgerungen, es sei denn, daß der Bewilligungsbescheid aufgehoben oder geändert wird.

### III.

#### Umbuchung von Mitteln auf eine andere als die Zuteilungsposition

## 9. Unzulässigkeit von Umbuchungen durch die Bewilligungsbehörden

Öffentliche Mittel, die den Bewilligungsbehörden bei einer bestimmten Pos.Nr. als Bewilligungsrahmen zugewiesen werden sind, dürfen vom 1. 1. 1962 an von den Bewilligungsbehörden nicht selbstständig auf eine andere Pos.Nr. umgebucht werden. Bisher erteilte Ermächtigungen zu selbstständigen Umbuchungen werden hiermit aufgehoben. Eine Umbuchung von Mitteln kann nur von mir durch Zurückziehung bei der ursprünglichen Position und Neuzuteilung bei anderen Positionen vorgenommen werden.

## 10. Einsatz öffentlicher Mittel, die zum Ausgleich der Aufnahmeverpflichtungen von Zuwanderern und Aussiedlern zugewiesen worden sind, als Eigenkapitalbeihilfen, Schlüsselmittel oder zur Förderung von Bauherrenwohnungen

(1) Durch die Bestimmung der Nr. 3 Abs. 2 Satz 1 des Runderlasses vom 24. 8. 1959 (MBI. NW. S. 2268/SMBI. NW. 23720) und die Bestimmung der Nr. 1 Satz 1 und 2 des Runderlasses vom 5. 7. 1961 (MBI. NW. S. 1150/SMBI. NW. 23720) sind die Bewilligungsbehörden ermächtigt worden, öffentliche Mittel, die bei der Pos.Nr. 1.04 (SBZ-Mittel) zugewiesen wurden, unter bestimmten Voraussetzungen als Eigenkapitalbeihilfen, Schlüsselmittel oder zur Förderung von Bauherren-Wohnungen einzusetzen. Diese Möglichkeiten werden durch die Bestimmung der vorstehenden Nr. 9 nicht berührt. SBZ-Mittel, die als Eigenkapitalbeihilfen, Schlüsselmittel oder zur Förderung von Bauherren-Wohnungen bewilligt werden, sind künftig jedoch nicht mehr bei den Eigenkapitalbeihilfen (Pos.Nr. 6.00), den Schlüsselmitteln (Pos.Nr. 1.01) oder den Bauherrenmitteln (Pos. Nr. 1.06), sondern nur noch bei der Zuteilungsposition (Pos.Nr. 1.04) zu verbuchen und auch im Bewilligungsbescheid mit der Pos.Nr. 1.04 zu kennzeichnen. Dementsprechend werden die Runderlasse vom 24. 8. 1959 und vom 5. 7. 1961 hiermit wie folgt geändert:

a) Nr. 3 Abs. 2 Satz 2 und 3 des Runderlasses vom 24. 8. 1959 werden aufgehoben und durch folgenden neuen Satze 2 bis 4 ersetzt:

„Die gemäß Satz 1 Buchst. a) (zur Förderung von Bauherrenwohnungen) oder Buchst. b) (als nicht zweckgebundene Mittel) eingesetzten Mittel sind bei Pos.Nr. 1.04 zu verbuchen und auch im Bewilligungsbescheid mit der Pos.Nr. 1.04 zu kennzeichnen. Die Gründe für den Einsatz der Mittel zur Förderung von Bauherrenwohnungen oder von Wohnraum, der nicht zur Unterbringung von begünstigten Personen zweckgebunden werden soll, sind als Abweichung von der regelmäßigen Zweckbestimmung der Mittel aktenkundig zu machen (Nr. 73 WFB 1957). Abschrift dieser Begründung ist der Wohnungsbauförderungsanstalt zusammen mit den ihr gemäß Nr. 72 WFB 1957 vorzulegenden Unterlagen zu übersenden.“

b) Nr. 1 Satz 4 des Runderlasses vom 5. 7. 1961, dessen Geltungsdauer über den 15. 12. 1961 hinaus verlängert werden wird, erhält folgende neue Fassung:

„Die als Eigenkapitalbeihilfen bewilligten Mittel sind bei der Pos.Nr. 1.04 zu verbuchen, aber als Eigenkapitalbeihilfen an der vorgeschriebenen Stelle des Bewilligungsbescheides einzusetzen und mit der Pos.Nr. 1.04 zu kennzeichnen.“

### IV.

#### Einführung von Jahresabschlüssen in der Wohnungsbauförderung

## 11. Anordnung von Bewilligungssperren zum 15. 12. eines jeden Jahres

(1) Für alle zukünftigen Bereitstellungen von öffentlichen Wohnungsbaumitteln wird hiermit angeordnet, daß über die im Laufe eines Rechnungsjahres bereitgestellten Wohnungsbaumittel jeweils nur bis zum 15. 12. eines jeden Jahres durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden verfügt werden darf. Die jeweils bis zum 15. 12. erteilten Bewilligungsbescheide müssen der Wohnungsbauförderungsanstalt spätestens bis zum 31. 12. jeden Jahres vorgelegt werden. Die Bewilligungsbescheide zu Lasten der Bewilligungsrahmen des abgelaufenen Rechnungsjahres, die bei der Wohnungsbauförderungsanstalt erst ab 1. 1. des folgenden Rechnungsjahres eingehen, sind von der Wohnungsbauförderungsanstalt den Bewilligungsbehörden unerledigt zurückzugeben. Solche Bewilligungsbescheide können der Wohnungsbauförderungsanstalt erst dann wieder vorgelegt werden, wenn sie, insbesondere hinsichtlich der Pos.Nr. (Bewilligung und Verbuchung zu Lasten neuer Rechnung) und der laufenden Nummer des Bewilligungsbescheides geändert worden sind.

(2) Bewilligungsbescheide zu Lasten der Bewilligungsrahmen eines laufenden Rechnungsjahres dürfen nach dem 15. 12. des jeweiligen Jahres nicht mehr erteilt werden. Die Kontingentreste bei den einzelnen Pos. Nrn., über die bis zum 15. 12. eines jeden Jahres nicht durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden verfügt worden ist, werden hiermit mit Wirkung vom 16. 12. des jeweiligen Jahres gesperrt. Sie werden von mir durch besonderen Erlass nach Abstimmung der Kontingentreste zwischen den Bewilligungsbehörden und der Wohnungsbauförderungsanstalt mit Wirkung vom 16. 12. des jeweils vorangegangenen Rechnungsjahres zurückgezogen werden. Damit ist der als zugewiesene verbleibende Bewilligungsrahmen dann durch Bewilligungen in Anspruch genommen. Die Bewilligungskontrollen des jeweils vorangegangenen Rechnungsjahres sind mit Wirkung vom 16. 12. abzuschließen.

(3) Sofern Bewilligungsbehörden am 16. 12. eines jeden Jahres noch Kontingentreste bei den nachfolgend aufgeführten Pos.Nrn. zur Verfügung stehen, ist mir jeweils unverzüglich nach Abstimmung der Höhe dieser Kontingentreste mit der Wohnungsbauförderungsanstalt zu berichten, mit welchen Erlassen (Datum, Aktenzeichen und Höhe der aus den einzelnen Erlassen noch vorhandenen Kontingentreste) die noch nicht bewilligten Mittel zugewiesen werden sind:

Pos.Nr. 1.11 — Stadt kernmittel,  
Pos.Nr. 1.12 — Liegenschaften, Straßenbau,  
Pos.Nr. 1.13 — Versuchsbauten,  
Pos.Nr. 1.14 — Wohnheime,  
Pos.Nr. 1.15 — Familienheime (Gruppen),  
Pos.Nr. 1.25 — sonstige Maßnahmen.

(4) Ob ggf. zurückgezogene Kontingentreste den Bewilligungsbehörden wieder zugeteilt werden, wird im Einzelfall von mir entschieden werden.

## 12. Bewilligung in Zustimmungs- und Bürgschaftsfällen

(1) Ist die Bewilligung davon abhängig, daß die Wohnungsbauförderungsanstalt ihr zustimmt (Nr. 69 Abs. 6 WFB 1957 — Fassung 1961) oder die Bürgschaft für Fremdmittel übernimmt, so müssen die zur Zustimmung oder für die Übernahme der Bürgschaft erforderlichen Unterlagen der Wohnungsbauförderungsanstalt möglichst frühzeitig vorgelegt werden. Nach dem 15. 12. des jeweiligen Jahres dürfen auch in diesen Fällen Bewilligungsbescheide zu Lasten der Bewilligungsrahmen des laufenden Rechnungsjahres nicht mehr erteilt werden. Die Unterzeichnung und Erteilung des Bewilligungsbescheides vor Eingang der Entscheidung der Wohnungsbauförderungsanstalt über die Zustimmung oder die Bürgschaftsübernahme bei der Bewilligungsbehörde (sog. „Vorlage gemäß Nr. 72 WFB 1957“) ist unzulässig.

(2) Ist in den Fällen des Abs. 1 die Erteilung des Bewilligungsbescheides bis zum 15. 12. und die Vorlage an die Wohnungsbauförderungsanstalt zum Zwecke der Darlehnsgewährung bis zum 31. 12. nicht möglich, so haben die Bewilligungsbehörden mir unter Angabe der Höhe der zur Bewilligung vorgesehenen Mittel und der jeweiligen Pos.Nrn. zu berichten. Die in den Fällen des Abs. 1 zur Bewilligung vorgesehenen öffentlichen Mittel werden dann unverzüglich zurückgezogen und in neuer Rechnung wieder zugeteilt werden.

## V.

### Sonderbestimmungen für den Jahresabschluß 1961

#### 13. Bericht über die Höhe der am 16. 12. 1961 noch vorhandenen Kontingentsreste

(1) Bis zum 10. 1. 1962 ist der Wohnungsbauförderungsanstalt und mir unter Verwendung des in der Anlage beigefügten Formblattes zu berichten, in welcher Höhe den Bewilligungsbehörden nach dem Stand vom 16. 12. 1961 bei den einzelnen Positionen noch Bewilligungsrahmen (Kontingentsreste) aus Wohnungsbaumitteln des Rechnungsjahrs 1961 und früherer Wohnungsbauprogramme zur Verfügung stehen. Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat unverzüglich zu prüfen, ob die von den Bewilligungsbehörden angegebenen Beträge mit ihren Unterlagen übereinstimmen. Etwas Differenzen sind von den Bewilligungsbehörden mit der Wohnungsbauförderungsanstalt aufzuklären. Über die Höhe der Kontingentsreste, die den einzelnen Bewilligungsbehörden am 16. 12. 1961 noch zur Verfügung standen, hat die Wohnungsbauförderungsanstalt mir nach Abstimmung mit den Bewilligungsbehörden zu berichten.

(2) Bewilligungsrahmen, die einzelnen Bewilligungsbehörden mit Erlaß vom 22. 7. 1961 — III B 2 — 4.129 — 1696 61 — bei der Pos.Nr. 62.1.14 zugeteilt worden sind, sind in der Bewilligungskontrolle für das Rechnungsjahr 1961 zu buchen. Für diese Mittel gelten die Bestimmungen des Abschnittes V sinngemäß.

(3) Sofern Bewilligungsbehörden am 16. 12. 1961 noch Kontingentsreste bei den nachfolgend aufgeführten Positionen zur Verfügung stehen, ist in einer Anlage zum Formblatt anzugeben, mit welchen Erlassen (Datum, Aktenzeichen und Höhe der aus den einzelnen Erlassen noch vorhandenen Kontingentsreste) die noch nicht bewilligten Mittel zugeteilt worden sind:

- Pos.Nr. 1.11 — Stadt kernmittel,
- Pos.Nr. 1.12 — Liegenschaften, Straßenbau,
- Pos.Nr. 1.13 — Versuchsbauten,
- Pos.Nr. 1.14 — Wohnheime,
- Pos.Nr. 1.15 — Familienwohnheime (Gruppen),
- Pos.Nr. 1.25 — sonstige Maßnahmen,
- Pos.Nr. 11.01 — Umsetzungsaktion  
„Besser und schöner wohnen“.

(4) Damit nach dem Stand vom 16. 12. 1961 ein endgültiger Abschluß der Bewilligungskontrollen erzielt werden kann, wird die Wohnungsbauförderungsanstalt hiermit ermächtigt, Überschreitungen von Bewilligungsrahmen, die ggf. bei einzelnen Positionen vorgekommen sein sollten, durch Aufrechnung mit Kontingentsresten anderer Jahre bei der gleichen Pos.Nr. oder auch bei den Pos.Nrn. 1.01 oder 1.05 auszugleichen. Zur Aufrechnung können ggf. auch solche Mittel herangezogen werden, die gemäß Nr. 26 Abs. 1 des Runderlasses vom 16. 12. 1960 zurückgezogen worden sind. Daher sind in dem gemäß Abs. 1 zu erstattenden Bericht auch bei den Pos.Nrn.

- 1.01 — Schlüsselmittel,
- 1.05 — Notunterkunftsmittel,
- 1.06 — Bauherrenmittel und
- 6.00 — Eigenkapitalbeihilfen

die Beträge vorzutragen, die am 31. 12. 1960 noch zur Verfügung standen und gemäß Nr. 26 Abs. 1 des Runderlasses vom 16. 12. 1960 zurückgezogen sind.

Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat die Bewilligungsbehörden über die zum Zwecke der Aufrechnung vorzunehmenden Buchungen und über die Höhe der nach dem Stand vom 31. 12. 1960 endgültig zurückgezogenen Mittel zu unterrichten. Die Bewilligungsbehörden haben gleichlautende Buchungen vorzunehmen.

#### 14. Verfügung über Kontingentsreste des Jahres 1961

(1) Sämtliche gemäß Nr. 13 Abs. 1 nach der Abstimmung mit der Wohnungsbauförderungsanstalt ermittelten Kontingentsreste werden von mir mit Wirkung vom 16. 12. 1961 durch besonderen Erlaß zurückgezogen werden. Mit der Zurückziehung sind alle für die betreffende Position zugeteilten Mittel, über die bis zum 15. 12. 1961 nicht durch Bewilligungsbescheid verfügt worden ist, in den Bewilligungskontrollen in Abgang zu stellen. In den Bewilligungskontrollen der Bewilligungsbehörden ergibt sich also nach Eingang des Erlasses über die Zurückziehung der Kontingentsreste, daß mit Wirkung vom 16. 12. 1961 der gesamte verfügbare Bewilligungsrahmen bei jeder Pos.Nr. durch Bewilligungen in Anspruch genommen ist. Die Bewilligungskontrollen über alle bis zum 15. 12. 1961 zugeteilten öffentlichen Wohnungsbaumittel sind damit abzuschließen.

(2) Die bei folgenden Pos.Nrn.

- 1.04 — SBZ-Mittel,
- 1.08 — Stahlarbeiterwohnungsbau,
- 1.09 — Bundesbahn,
- 1.10 — Bundespost,
- 1.12 — Liegenschaften, Straßenbau,
- 1.13 — Versuchsbauten,
- 1.14 — Wohnheime und
- 1.25 — sonstige Maßnahmen

nach Abstimmung mit der Wohnungsbauförderungsanstalt zurückgezogenen Kontingentsreste werden den Bewilligungsbehörden durch besonderen Erlaß bei der gleichen Position des Jahres 1962, also in neuer Rechnung mit der ursprünglichen Zweckbestimmung wieder zugeteilt und zur weiteren Bewilligung freigegeben werden. Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel, die nach der Planung der Bewilligungsbehörde aus diesen Mitteln gefördert werden sollen, sind daher trotz der Bewilligungssperre weiter so vorzubereiten, daß die Bewilligung ggf. unverzüglich nach Eingang des neuen Zuteilungserlasses erfolgen kann. Der vorzeitige Baubeginn kann für solche Baumaßnahmen auf Antrag auch vor Eingang des Erlasses über die erneute Zuteilung der Mittel genehmigt werden, wenn die sonstigen Voraussetzungen vorliegen.

(3) Über die weitere Verwendung von Kontingentsresten bei anderen als den in Abs. 2 aufgeführten Positionen wird von mir zu gegebener Zeit entschieden werden.

#### 15. Übergangsregelung für Zustimmungsfälle

Hängt die Förderung eines Bauvorhabens, das nach der Planung der Bewilligungsbehörde aus den bis zum Rechnungsjahr 1961 einschließlich zugeteilten Wohnungsbaumitteln gefördert werden soll, von der Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt gemäß Nr. 69 Abs. 6 WFB 1957 (Fassung 1961) ab, so ist wie folgt zu verfahren:

a) Ist die Zustimmung abweichend von Nr. 69 Abs. 6 WFB 1957 gleichzeitig mit oder nach der Unterzeichnung und Erteilung des Bewilligungsbescheides (Datum des Bewilligungsbescheides also 15. 12. 1961 oder früher) beantragt worden (sog. „Vorlage gemäß Nr. 72 WFB 1957“), so sind die bewilligten Beträge ausnahmsweise und nur für den Abschluß der Bewilligungskontrollen zum 16. 12. 1961 in den Bewilligungskontrollen als bewilligt zu verbuchen, und dementsprechend auch in dem gemäß Nr. 13 Abs. 1 zu erstattenden Bericht als bewilligt abzurechnen. Ergibt sich infolge der Ent-

scheidung der Wohnungsbauförderungsanstalt im Zustimmungsverfahren die Notwendigkeit zur Änderung bereits erteilter Bewilligungsbescheide, so ist gemäß Nr. 4 Abs. 2 zu verfahren.

- b) Ist die Zustimmung jedoch vor Erteilung des Bewilligungsbescheides beantragt worden (Vorlage an die Wohnungsbauförderungsanstalt gemäß Nr. 69 Abs. 6 WFB 1957), so darf der Bewilligungsbescheid nach dem 15. 12. 1961 nicht mehr zu Lasten der gemäß Nr. 13 gespererten Wohnungsbaumittel erteilt werden. Die Bewilligung kann vielmehr nur zu Lasten der Wohnungsbaumittel des Rechnungsjahres 1962 erfolgen. Die Bewilligungsbehörden können in diesen Fällen gemäß Nr. 12 Abs. 2 die die erneute Zuteilung der nach ihrer Planung für die Förderung solcher Bauvorhaben vorgesehenen öffentlichen Mittel beantragen.

## VI.

### Schlußbestimmungen

#### 16. Aufhebung von Runderlassen

Mit Inkrafttreten dieses Runderlasses werden aufgehoben:

- a) der Runderlaß vom 8. 3. 1958 — Z B 2 — 4.77 —  
betr.: Neuregelung der Wohnungsbauförderung ab  
1. 4. 1958; hier: Bewirtschaftung der Landeshaushaltssmittel auf dem Gebiete des Wohnungs- und Kleinsiedlungswesens nach Geschäftsaufnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt (n. v.);

b) der Runderlaß vom 19. 3. 1959 — Z B 1 — 0.221.61 —  
betr.: Bewirtschaftung der Landeshaushaltssmittel zur Förderung des Wohnungs- und Kleinsiedlungswesens; hier: Bewilligungskontrollen (n. v.);

- c) die zugehörigen nicht veröffentlichten Ergänzungserlasse vom

19. 3. 1959 — Z B 1 — 0.221.61 —,  
19. 6. 1959 — Z B 3 — 0.221.61 —,  
11. 12. 1959 — Z B 3 — 0.221.61 —,  
25. 2. 1960 — Z B 3 — 0.221.61 —,  
1. 3. 1960 — Z B 3 — 0.221.61 —.

#### 17. Inkrafttreten

Dieser Runderlaß tritt am 1. Januar 1962 in Kraft.

An die Gemeinden und Gemeindeverbände

— als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau —

Regierungspräsidenten  
in Aachen und Köln

die Landesbaubehörde Ruhr  
in Essen

— als Bewilligungsbehörden im Bergarbeiter-Wohnungsbau —

Wohnungsbauförderungsanstalt  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf.

Bewilligungsbehörde: .....

Muster Anlage 1

z. RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungs-  
bau und öffentliche Arbeiten v. 20. 12. 1961 —  
III B 4 — 4.022 — 3234/61

Geschäftszeichen: .....

An die

Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes  
 Nordrhein-Westfalen  
 — Kontingentsbuchhaltung (33) —  
 Düsseldorf

Buchungsbeleg Nr. ..... — 0 — .....  
(Kennziffer — lfd. Nr.)

Betrifft: Bewilligungsbescheid Nr. ..... vom .....

(bitte Nr., Tag, Monat, Jahr genau angeben)

hier: Widerruf / Aufhebung / Änderung <sup>1)</sup>

Mit Bescheid vom ....., von dem eine Ausfertigung und eine Abschrift beigelegt ist, habe ich den Bewilligungsbescheid Nr. ..... vom ..... widerrufen / aufgehoben / geändert <sup>1)</sup>. Hierdurch sind folgende Beträge bei den angegebenen Pos.Nrn. freigeworden:

Pos.Nr.	Höhe des freigewordenen Betrages:		Raum für Buchungsvermerk der WFA:
	alte Rechnung:	neue Rechnung:	
.....	.....	.....	.....

— Der in **neuer Rechnung** freigewordene Betrag ist von der Summe der Bewilligungen bei der Pos.Nr. ..... abgesetzt worden (Nr. 4 Abs. 1 des RdErl. vom 20. 12. 1961) — <sup>1)</sup>.

— Der in **alter Rechnung** freigewordene Betrag ist in einer besonderen Kontrolle erfaßt worden (Nr. 4 Abs. 2 des RdErl. vom 20. 12. 1961) — <sup>1)</sup>.

Ich bitte, das Weitere wegen der Darlehnsgewährung und der Verbuchung zu veranlassen.

.....  
(Unterschrift)

.....  
1) Nichtzutreffendes bitte streichen

Bewilligungsbehörde: .....

## Muster Anlage 2

z. RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungs-  
bau und öffentliche Arbeiten v. 20. 12. 1961 —  
III B 4 — 4.022 — 3234 61

Geschäftszeichen: .....

An die

Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes  
Nordrhein-Westfalen  
— Kontingentsbuchhaltung (33) —

Düsseldorf

Ersatzbewilligungsbescheid Nr. ....  
(nur zum Zweck der Verbuchung, nicht für Bau-  
herrn)Betrifft: Bewilligungsbescheid Nr. ..... vom .....  
(bitte Nr., Tag, Monat, Jahr genau angeben)Bezug: a) Widerrufs- / Aufhebungs- / Änderungsbescheid<sup>1)</sup> vom .....  
b) Buchungsbeleg Nr. ..... — 0 — ..... vom .....  
(Kennziffer — lfd.Nr.)D..... Widerruf / Aufhebung / Änderung<sup>1)</sup> des Bewilligungsbescheides Nr. ..... vom .....  
habe ich mit Bescheid vom ..... aufgehoben. Eine Ausfertigung und eine Abschrift dieses Bescheides sind bei-  
gefügt.

Demnach ist über öffentliche Mittel in der ursprünglich bewilligten Höhe wieder verfügt worden.

Zur Deckung der Bewilligung ist der Bewilligungsrahmen des laufenden Rechnungsjahres belastet worden. Die  
gemäß Buchungsbeleg Nr. ..... — 0 — ..... vom ..... vorgenommenen Buchungen wurden  
nicht verändert.

Es erfolgt folgende Verbuchung:

Pos.Nr.	Bewilligter Betrag:	Raum für Buchungsvermerke der WFA:
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

Ich bitte, das Weitere hinsichtlich der Darlehnsgewährung und gleichlautenden Buchung zu veranlassen.

(Unterschrift)

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes bitte streichen

2370

**Wohnungsbauprogramm 1962**

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 21. 12. 1961 —  
III B 2 — 4.022 — Tgb.Nr. 3101/61

## A.

**Mittelzuteilung****1. Allgemeines**

(1) Zur Weiterführung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus im Baujahr 1962 sind den Bewilligungsbehörden und der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen im Vorgriff auf die Landesmittel und die zu erwartenden Bundesmittel für das Jahr 1962 mit Erlaß vom heutigen Tage Bewilligungsrahmen im Gesamtbetrag von

**rd. 790 Mio DM**

zugeteilt worden. Über diese Mittel darf erst ab 18. 1. 1962 durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden verfügt werden.

(2) Dieser Betrag setzt sich im einzelnen wie folgt zusammen:

- a) für den allgemeinen Wohnungsbau (Schlüsselmittel) rd. 400 Mio DM
- b) für den Bau von Familienheimen für auswärtige Bauherren 10 Mio DM
- c) für den Bau von Familienheimen in geschlossenen Gruppen (Gruppenvorhaben) 100 Mio DM
- d) für den Bau von Ersatzwohnungen zwecks Räumung von Notunterkünften rd. 100 Mio DM
- e) für den Bau von Wohnungen für Zuwanderer und Aussiedler rd. 55 Mio DM
- f) für die Bewilligung von Eigenkapitalbeihilfen 20 Mio DM
- g) für die Bewilligung von Annuitäts hilfen 45 Mio DM
- h) für die Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen 30 Mio DM
- i) für die Bewilligung von Familiensatzdarlehen sowie von Zusatzdarlehen und Einrichtungszuschüssen für Kleinsiedlungen 30 Mio DM.

(3) Mit den zugeteilten Mitteln für Annuitätshilfen und Aufwendungsbeihilfen können Kapitalmarktmittel etwa in Höhe von 800 Mio DM verbilligt werden, so daß mithin ein

Gesamtbetrag von rd. 1500 Mio DM

teils unmittelbar, teils mittelbar für die Wohnungsbauförderung im Jahr 1962 zur Verfügung stehen wird.

(4) Von den zur Förderung des allgemeinen Wohnungsbaues zugeteilten Mitteln ist ein Anteil von 40 v. H. zur Beseitigung dringender Wohnungsnotstände, insbesondere für junge und kinderreiche Familien, bestimmt (vgl. nachst. Nr. 10 Abs. 2).

(5) Von den zum Bau von Ersatzwohnungen für Notunterkunftsbewohner bestimmten Mitteln ist ein Anteil von bis zu 50 v. H. zum Bau von Ersatzwohnungen für Räumungsschuldner und wohnungswürdige Obdachlose gebunden (vgl. nachst. Nr. 18 Abs. 2).

**2. Verteilungsschlüssel**

(1) Die für den allgemeinen Wohnungsbau schlüsselmäßig zugeteilten Mittel sind wie folgt aufgeteilt worden:

- a) zu 25 v. H. gem. §§ 26, 30 und 31 ILWoBauG nach Maßgabe der Meldungen der Bewilligungsbehörden über die ihnen am 30. 6. 1961 zwar bewilligungsreif vorliegenden, aber bisher unerledigt gebliebenen, durch Bewilligungsrahmen nicht gedeckten Anträge der Rangstufen I und II,

b) zu 75 v. H. unter Berücksichtigung des berichtigten und im Lande sehr unterschiedlichen Wohnungsfehlbestandes am 31. 12. 1961.

(2) Bei der Verteilung der zur Förderung von Gruppenvorhaben bestimmten Mittel sind nur solche Gruppenvorhaben berücksichtigt worden, denen nach den Meldungen der Bewilligungsbehörden der zuständige Regierungspräsident bzw. die Landesbaubehörde Ruhr in städtebaulicher und planerischer Hinsicht bereits zugestimmt hat und für die feststehende Bewerber bereits gemeldet worden sind. Größere gemeldete Gruppenvorhaben sind entsprechend der für den Einsatz von Gruppensondermitteln unter nachstehender Nr. 14 Abs. 1 Satz 4 gegebenen Weisung berücksichtigt worden, nach der Gruppenvorhaben aus Gruppensondermitteln grundsätzlich nur mit Bauabschnitten von nicht mehr als 20 Eigenheimen oder 16 Kleinsiedlungen gefördert werden sollen.

(3) Die zum Bau von Ersatzwohnungen zur Räumung von Notunterkünften bestimmten Mittel sind nach einem Sonderschlüssel aufgeteilt worden, bei dem je zur Hälfte die bei der Wohnungszählung 1956 ermittelten Zahlen der noch vorhandenen Notunterkünfte bzw. die Zahlen berücksichtigt wurden, die sich aus den zeitnahen Berichten der Gemeinden ergeben, die auf Grund des RdErlasses des Innenministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 3. 5. 1961 — III B 2 — 6/11 — 842.61 — dem Statistischen Landesamt über die Zahl der zur Unterbringung in Normalwohnungen geeigneten obdachlosen Personen nach dem Stand vom 30. 6. 1961 erstattet worden sind.

(4) Mittel für den Wohnungsbau für Zuwanderer und Aussiedler sind nunmehr denjenigen Bewilligungsbehörden nach dem Stand der Aufnahme vom 31. 10. 1961 zugeteilt worden, denen diese Mittel nicht schon früher auf Antrag zugeteilt worden sind. Zum Ausgleich späterer Aufnahmeverpflichtungen werden Bewilligungsrahmen in der bisherigen Höhe je begünstigte Person entsprechend dem Mittelabfluß und unter Berücksichtigung der Erfüllung der Aufnahmeverpflichtungen zu gegebener Zeit zugeteilt werden.

(5) Die zur Bewilligung als Eigenkapitalbeihilfen bzw. als Annuitätshilfen zugeteilten Mittel sind unter Berücksichtigung der für die Verteilung der Schlüsselmitte und der Mittel zum Bau von Ersatzwohnungen für Notunterkunftsbewohner maßgebenden Schlüsselfaktoren aufgeteilt worden.

**3. Abruf von Mitteln für Sonderprogramme**

Zur Förderung des Wohnungsbau für

- a) Stahlarbeiter,
- b) Bedienstete der Deutschen Bundesbahn,
- c) Bedienstete der Deutschen Bundespost,
- d) Landarbeiter (Mietwohnungen),
- e) Landarbeiter und ländliche Handwerker i. S. der Nr. 59 WFB 1957 (Kleinsiedlungen),
- f) Heimatvertriebene mit Siedlereignungsschein i. S. der Nr. 8 Abs. 1 des RdErl. vom 14. 6. 1960 — MBl. NW. S. 1698 — (Kleinsiedlungen)

stehen in begrenztem Umfang Mittel wieder zur Bewilligung von nachstelligen öffentlichen Baudarlehen — zur Förderung des Stahlarbeiterwohnungsbaues auch noch Mittel zur Bewilligung von Annuitätshilfen — zur Verfügung. Die Bewilligungsbehörden können zur Berücksichtigung von Anträgen, die in den Fällen von a) bis c) auf Veranlassung der Wirtschaftsvereinigung Eisen- und Stahlindustrie in Düsseldorf bzw. der zuständigen Bundesbahn- oder Oberpostdirektion vorgelegt werden, die Zuteilung öffentlicher Mittel beantragen, sofern

- a) aus früheren Mittelzuteilungen für die jeweilige Maßnahme keine Mittel mehr in dem erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen und
- b) die Bearbeitung der Anträge soweit fortgeschritten ist, daß über diese Anträge spätestens innerhalb von 6 Wochen seit Beantragung der Mittelzuteilung durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden entschieden werden kann.

Sollten öffentliche Mittel für mehr als eines der in Satz 1 unter a) bis f) genannten Sonderprogramme beantragt werden, so ist für jedes Programm ein gesonderter Antrag vorzulegen.

#### 4. Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen

Für den Einsatz als Aufwendungsbeihilfen ist der Wohnungsbauförderungsanstalt wiederum ein besonderes Mittelkontingent zur Verfügung gestellt worden; die Erhöhung des Kontingentes bei höherem Bedarf bleibt vorbehalten. Die Bewilligungsbehörden werden hiermit ermächtigt, im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen Aufwendungsbeihilfen zu bewilligen. Dabei sind die in Höhe des jeweiligen Jahresbetrages bewilligten Beträge in gleicher Weise wie die durch Bewilligungsrahmen zugeteilten Mittel in den Bewilligungskontrollen vorzutragen und gleichzeitig wieder abzubuchen.

#### 5. Bewilligung von

- a) Familienzusatzdarlehen,
- b) Zusatzdarlehen für Kleinsiedlungen und
- c) Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen

Auch hierfür ist der Wohnungsbauförderungsanstalt wiederum ein besonderes Mittelkontingent zugeteilt worden, das bei Mehrbedarf entsprechend erhöht werden wird. Die Bewilligungsbehörden werden hierdurch ermächtigt, im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt Mittel der vorbezeichneten Art zu bewilligen. Die Bewilligungsbehörden haben die bewilligten Beträge in den Bewilligungskontrollen vorzutragen und gleichzeitig wieder abzubuchen.

#### 6. Anteilige Bundeshaushaltssmittel

(1) In den zugeteilten bzw. auf Anforderung bereitzustellenden Bewilligungsrahmen sind Bundeshaushaltssmittel in nachstehendem Umfang enthalten:

- a) in den für den allgemeinen Wohnungsbau zugeteilten Mitteln: 20 v. H.,
  - b) in den für den Wohnungsbau für Zuwanderer und Aussiedler zweckgebundenen Mitteln: 90 v. H.
- (2) In allen übrigen Mittelzuteilungen sind keine Bundeshaushaltssmittel und auch keine Wohnraumhilfsmittel enthalten.

#### B.

##### Weisungen für den Mitteleinsatz

7. (1) Gemäß § 25 Satz 2 des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung (WoBauFördNG) vom 2. 4. 1957 (GV. NW. S. 80) werden für den Einsatz der zugeteilten Mittel hiermit nachstehende Weisungen erteilt.

(2) Soweit nachstehend aus wohnungs- und sozialpolitischen Gründen gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 II.WoBauG/Nr. 7 WFB 1957 wiederum ein Teil der Mittel für bestimmte Förderungsmaßnahmen zweckgebunden ist, hat dies die Rechtsfolge, daß die Rangvorschriften nach §§ 26, 30 Abs. 1 II.WoBauG und den darauf beruhenden Bestimmungen in den Nrn. 5 und 6 WFB 1957 nach Maßgabe der besonderen Weisungen innerhalb der jeweiligen besonderen Förderungsmaßnahme zu beachten sind.

#### 8. Allgemeine Förderungsbestimmungen

(1) Der Bewilligung der zugeteilten öffentlichen Mittel sind zugrunde zu legen:

- a) das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 1. August 1961 (BGBl. I S. 1121) in Verbindung mit der Zweiten Berechnungsverordnung und der Neubaumietenverordnung vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719 und 1736),
- b) die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) in der ab 1. 5. 1960 geltenden Fassung (MBI. NW. S. 1151/SMBI. NW. 2370) mit den Änderungen durch die Runderlasse vom 30. 12. 1960 (MBI. NW. 1961 S. 70/SMBI. NW. 2370) und vom 13. 7. 1961 (MBI. NW. S. 1225/SMBI. NW. 2370),

die Darlehenssatzbestimmungen in der ab 1. 5. 1960 geltenden Fassung (MBI. NW. S. 1195/SMBI. NW. 2370),

die Annuitätshilfebestimmungen (AnhB) vom 12. 4. 1960 (MBI. NW. S. 1102 / SMBI. NW. 2370) mit den Änderungen durch den Runderlaß vom 13. 7. 1961 (MBI. NW. S. 1225/SMBI. NW. 2370),

die Aufwendungsbeihilfebestimmungen (AufwBB) in der ab 1. 5. 1960 geltenden Fassung (MBI. NW. S. 1200/SMBI. NW. 2370) mit den Änderungen durch den Runderlaß vom 13. 7. 1961 (MBI. NW. S. 1225/SMBI. NW. 2370),

c) die Bestimmungen betr.: Wohnungsbau für Zuwanderer und Aussiedler gem. Runderlaß vom 24. 8. 1959 (MBI. NW. S. 2268) in der Fassung der Nr. 22 des Runderlasses vom 25. 1. 1960 (MBI. NW. S. 305/SMBI. NW. 2370) und der Nr. 10 Abs. 2 des Runderlasses vom 20. 12. 1961,

d) die Bestimmungen gem. Runderlaß vom 20. 12. 1961 (MBI. NW. S. 1905) betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Weisungen zum Bewilligungsverfahren und zur Bewilligungskontrolle ab 1. 1. 1962,

e) die mit diesem Runderlaß erteilten besonderen Weisungen.

(2) Entgegen der vielfach vertretenen Ansicht, daß der Einführungerlaß zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 vom 19. 12. 1956 (MBI. NW. S. 2497) und der Einführungserlaß zu den Aufwendungsbeihilfebestimmungen vom 15. 12. 1958 (MBI. NW. S. 2689) nicht mehr gelten würden, muß darauf hingewiesen werden, daß diese Runderlasse nicht aufgehoben worden sind und daher auch heute noch Gültigkeit haben. Allerdings ist der Runderlaß vom 15. 12. 1958 durch die Neufassung der Aufwendungsbeihilfebestimmungen in vielen Teilen überholt. Mit Rücksicht hierauf und auf andere inzwischen eingetretene Änderungen werden die beiden vorgenannten Runderlasse hiermit in neuer, aus den Anlagen ersichtlichen Fassung bekanntgemacht. An der Neufassung des Runderlasses vom 15. 12. 1958 ist dabei vor allem bedeutsam, daß gemäß Nr. 5 Abs. 2 der Neufassung zur Nachfinanzierung von Bauvorhaben nach Vorlage der Schlussabrechnungsanzeige nachstellige öffentliche Baudarlehen nicht mehr bewilligt werden dürfen.

#### 9. Besondere Bestimmungen für den Einsatz von Bundeshaushaltssmitteln

Soweit in den Mittelzuteilungen Bundeshaushaltssmittel enthalten sind (vgl. vorst. Nr. 6), sind die „Richtlinien für den Einsatz der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau 1962“ vom 27. 11. 1961 zu beachten, die demnächst im Bundesanzeiger veröffentlicht werden.

#### 10. Wohnungspolitische Zielsetzungen

(1) Mit den zugeteilten Mitteln sollen die Wohnungsnott, namentlich auch der Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen, beseitigt und zugleich weite Kreise des Volkes durch Bildung von Einzeleigentum, besonders in der Form von Familienheimen, mit dem Grund und Boden verbunden werden (vgl. § 1 Abs. 2 Satz 1 II.WoBauG). Diese Zielsetzungen sind schon bei der Verplanung der Mittel zu berücksichtigen. Soweit nach Maßgabe der Rangvorschriften (vgl. Nrn. 5 und 6 WFB 1957) der Bau von Mehrfamilienhäusern gefördert werden kann, sind solche Bauvorhaben bevorzugt zu berücksichtigen, durch welche Wohnungen geschaffen werden, die für die noch unversorgten Bevölkerungskreise geeignet sind. Bewilligungsbehörde und Wohnungsbehörde — in den Gemeinden bzw. Kreisen, in denen die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben ist, die dann nach Art. VI des Preußischen Wohnungsgesetzes zuständigen Stellen — haben daher mehr als bisher schon bei der Verplanung der Mittel eng zusammenzuarbeiten.

(2) Damit im Rahmen der verfügbaren Mittel dringende Wohnungsnotstände beseitigt, d. h. die nach den Feststellungen der örtlichen Wohnungsbehörde

bzw. der zuständigen Behörde besonders dringlich unterzubringenden Personen, insbesondere die kinderreichen und jungen Familien, untergebracht werden, wird von den zur Förderung des allgemeinen Wohnungsbaus zugeteilten Mitteln hierdurch ein

Anteil von 40 v. H.

zur Schaffung von Wohnraum für diese Personenkreise gebunden. Mit solchen Mitteln geschaffene Wohnungen dürfen beim Erstbezug nur von Personen bezogen werden, deren Zugehörigkeit zu den genannten Personenkreisen von der Wohnungsbehörde bescheinigt wird oder die dem Bauherrn bei Bewilligung der Mittel oder bei Bezugsfertigkeit namentlich benannt werden. Die Begrenzung des Bezieherkreises ist durch Auflage im Bewilligungsbescheid kenntlich zu machen. Der Erstbezug solcher Wohnungen durch andere Wohnungssuchende ist zulässig, wenn durch den Bezug der neu erbauten Wohnung eine dadurch freigewordene Wohnung des vorhandenen Wohnungsbestandes mit Zustimmung der örtlichen Wohnungsbehörde von dem durch den Vorbehalt begünstigten Wohnungssuchenden bezogen wurde. Die Zustimmung der Wohnungsbehörde ist unter Angabe der Austauschwohnung des Austauschbeziehers in den Bewilligungsakten zu vermerken. In Gebieten, in denen die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben ist, gelten diese Regelungen entsprechend mit der Maßgabe, daß statt der Wohnungsbehörde die Bewilligungsbehörde unter Mitwirkung der nach Artikel VI des Preußischen Wohnungsgesetzes zuständigen Stelle die erforderlichen Ermittlungen und Zustimmungen vornimmt. Als junge Familien gelten Ehepaare, von denen kein Ehepartner älter als 35 Jahre ist und die nicht länger als 5 Jahre verheiratet sind.

(3) Auch bei der Verplanung anderer Mittel ist darauf zu achten, daß der Bau von Wohnungen für kinderreiche und junge Familien bevorzugt gefördert wird.

(4) Aus gegebener Veranlassung wird ferner darauf hingewiesen, daß bei der Verplanung der Mittel auch den Belangen der Schwerstbeschädigten Rechnung zu tragen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, daß insbesondere querschnittsgelähmte und sonstige Personen, die sich nur mit Hilfe eines Krankenfahrstuhls fortbewegen können, nur in Erdgeschoßwohnungen untergebracht werden können. Für diese Fälle sollte einem aus Kreisen der Schwerstbeschädigten hierzu geäußerten Wunsche entsprechend bei der Planung möglichst darauf gesehen werden, daß Treppenstufen zum Wohnungseingang vermieden und die Türen so breit gehalten werden, daß sie mit einem Krankenfahrstuhl passiert werden können.

(5) Es ist dafür zu sorgen, daß der Bau von Familienheimen in der Form von Kleinsiedlungen in ausreichendem Maße gefördert wird (§ 57 II.WoBauG Nr. 55 Abs. 1 WFB 1957).

(6) Um auch im Mietwohnungsbau die Bildung von Einzeleigentum in möglichst großem Umfange zu gewährleisten und gleichzeitig eine breite Streuung der öffentlichen Mittel auf möglichst viele Bauwillige zu erreichen, sind die Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel solcher privater Bauherren, die die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von höchstens 10 Mietwohnungen erstmalig beantragen, bevorzugt zu berücksichtigen.

(7) Zur Vermeidung von Fehlleitungen öffentlicher Mittel ist von den Bewilligungsbehörden ferner folgendes zu beachten:

a) Bei Anträgen auf Förderung des Baues von Familienheimen und Eigentumswohnungen ist regelmäßig vor Bewilligung der öffentlichen Mittel festzustellen, ob der vorgesehene Bezieher des Familienheims oder der Eigentumswohnung zum begünstigten Personenkreis gehört (§§ 25 oder 27 II.WoBauG Nrn. 3 und 4 WFB 1957). Auf die mit RdErl. vom 8. 9. 1959 (SMBl. NW. 238) betr.: Anwendung der Wohnraumzuteilungsbestimmungen (WZB); hier: Nr. 5 — Feststellung der Zugehörigkeit zu

einem begünstigten Personenkreis — erteilten Weisungen wird nochmals ausdrücklich hingewiesen.

b) In den Fällen, in denen der Bau von Familienheimen oder Eigentumswohnungen gefördert werden soll, für die im Zeitpunkt der Bewilligung öffentlicher Mittel die Bezieher noch nicht feststehen (z. B. bei Vorrats eigenheimen), oder in denen der Bau von Mietwohnungen für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) gefördert werden soll, hat die Bewilligungsbehörde im Zusammenwirken mit der Wohnungsbehörde noch vor Bewilligung der öffentlichen Mittel festzustellen, ob bei Bezugsfertigkeit der Wohnungen geeignete Bezieher unter den Wohnungssuchenden am Bauort vorhanden sein werden. Der Bauherr ist ggf. von der Bewilligungsbehörde darauf aufmerksam zu machen, daß die Wohnungsbehörde nach Fertigstellung der Wohnungen deren Bezug durch solche Personen verlangen wird, die zum begünstigten Personenkreis gehören, und daß mit einer Befreiung von diesen Bindungen grundsätzlich nicht zu rechnen ist.

## 11. Verteilung der Mittel innerhalb der Landkreise

Es wird hierdurch erneut nachdrücklich darauf hingewiesen, daß auch bei der Aufteilung der Mittel innerhalb der Landkreise auf Ämter und kreisangehörige Gemeinden, die nicht selbst Bewilligungsbehörde sind, die wohnungspolitischen Zielsetzungen gemäß vorst. Nr. 10 Abs. 1–3 beachtet werden müssen. Darauf hat eine nur schematische Aufteilung der Mittel — etwa nach der Einwohnerzahl — zu unterbleiben. Vielmehr sind bei der Aufteilung der Mittel das oft unterschiedliche Ausmaß der Wohnungsnot in den einzelnen Gemeinden und die oft unterschiedlichen Möglichkeiten einer Beseitigung dringender Wohnungsnotstände zu berücksichtigen, soweit die zugeteilten Mittel nicht besonders zweckgebunden sind. Vordringlich ist daher der Wohnungsbau für Wohnungssuchende in Ämtern bzw. kreisangehörigen Gemeinden mit einem im Verhältnis zum Kreisdurchschnitt noch überdurchschnittlichen Wohnungsfehlbestand. Es entspricht der Zielsetzung in § 1 Abs. 2 Satz 1 II.WoBauG, wenn die Wohnungsbauförderung in Gemeinden mit geringerem Wohnungsbedarf gegenüber der Förderung in den Gemeinden mit größerem Wohnungsfehlbestand zurückgestellt wird.

## 12. Vorrang des Wiederaufbaues

In den Gemeinden mit Kriegszerstörungen dürfte der Wiederaufbau zerstörter Gebäude durch die Bauleistungen der vergangenen Jahre nahezu abgeschlossen sein. Mit Rücksicht hierauf wird von einer besonderen Zweckbindung von Wohnungsbaumitteln zur Förderung von Wiederaufbauvorhaben künftig abgesehen. Um jedoch die etwa noch vorhandenen Kriegsschäden durch den Wiederaufbau zerstörter Gebäude zu beheben, ist bei der Verplanung der zugehörigen Mittel von der Bewilligungsbehörde darauf zu achten, daß der Wiederaufbau den Vorrang vor dem Neubau von Wohnungen hat, soweit eine geordnete städtebauliche Entwicklung es erfordert [vgl. § 26 Abs. 1 Buchst. c) II.WoBauG Nr. 5 Satz 1 WFB 1957] und soweit bewilligungsreife Anträge auf Förderung solcher Bauvorhaben den Bewilligungsbehörden vorliegen werden.

## 13. Familienheime für im Bereich der Bewilligungsbehörden noch nicht ansässige Bauherren

(1) Da die Schlüsselmittel u. a. auch unter Berücksichtigung der unerledigten Anträge zugeteilt worden sind, haben die Bewilligungsbehörden Anträge solcher Bauherren, die im Bereich der Bewilligungsbehörde des Bauortes noch nicht wohnen, in gleicher Weise entgegenzunehmen, zu bearbeiten und im Rahmen der verfügbaren Mittel und unter Beachtung der Rangvorschriften zu berücksichtigen wie die Anträge von im Bereich der Bewilligungsbehörde des Bauortes bereits ansässigen Bauherren.

(2) Bestimmten Bewilligungsbehörden, die durch Anträge „auswärtiger Bauherren“ besonders stark belastet sind, sind in beschränktem Umfange Sondermittel bereitgestellt worden. Diese Sondermittel dürfen nur zur Förderung des Baues von Familienheimen solcher Bauherren eingesetzt werden, die in einem der Bewilligungsbehörde benachbarten, dicht besiedelten und baulandarmen Gebiet (Ballungsraum) wohnen und infolge der dort bei der Beschaffung geeigneten Bauflächen bestehenden Schwierigkeiten genötigt sind, ihr Bauvorhaben in einem benachbarten Landkreis oder in dem Randgebiet einer benachbarten Großstadt durchzuführen. Auswärtige Bauherren, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, also Bauherren, die nicht in einem der Bewilligungsbehörde benachbarten Ballungsraum wohnen oder ihr Bauvorhaben aus anderen Gründen (z.B. wegen Arbeitsplatzwechsels) nicht im Bereich der Bewilligungsbehörde ihres derzeitigen Wohnsitzes durchführen wollen, dürfen aus diesen Sondermitteln nicht berücksichtigt werden.

#### **14. Familienheime in geschlossenen Gruppen (Gruppenvorhaben)**

(1) Als Gruppenvorhaben gelten nur solche einheitlich geplante, städtebaulich in sich geschlossene Bauvorhaben oder Abschnitte solcher Bauvorhaben, zu denen wenigstens 10 Eigenheime oder 7 Kleinsiedlungen gehören. Soll ein bereits früher in Teilen durchgeföhrtes Gruppenvorhaben endgültig abgeschlossen werden, so kann die Abschlußmaßnahme ausnahmsweise dann als Gruppenvorhaben gefördert werden, wenn sie wenigstens 7 — bei Kleinsiedlungen 5 — Häuser umfaßt. Gruppenvorhaben, zu denen mehr als 20 — bei Kleinsiedlungen mehr als 16 — Häuser gehören, sollen in der Regel nur in Abschnitten und auch nur dann gefördert werden, wenn damit gerechnet werden kann, daß das gesamte Vorhaben innerhalb von 3 Jahren abgeschlossen wird. Aus den jetzt besonderen zugeteilten Mitteln sollen nur Bauabschnitte mit nicht mehr als 20 Eigenheimen bzw. 16 Kleinsiedlungen gefördert werden; die Förderung größerer Gruppen ist jedoch nicht ausgeschlossen, wenn für die weiteren Familienheime andere Wohnungsbaumittel eingesetzt werden.

(2) Aus den bereitgestellten Sondermitteln dürfen nur solche Gruppenvorhaben gefördert werden, denen der zuständige Regierungspräsident bzw. die Landesbaubehörde Ruhr in Essen in städtebaulicher und planrischer Hinsicht schriftlich zugestimmt hat. Diese städtebauliche Beurteilung muß sich mindestens auf die Bebaubarkeit des Grundstücks, auf die städtebauliche Gestaltung des Gruppenvorhabens und auf die Erschließung des Baugeländes erstrecken; sie ist stets Voraussetzung für den Einsatz der Sondermittel, also auch dann, wenn es sich etwa nur um die Fortsetzung oder den Abschluß eines bereits früher in Teilen fertiggestellten Gruppenvorhabens handelt oder wenn das für die Durchführung des Gruppenvorhabens vorgesehene Baugrundstück in einem ausgewiesenen Baugebiet liegt.

(3) Da Kleinsiedlungen in besonderem Maße zu fördern sind (Art. 29 Abs. 3 der Verfassung für das Land NW § 57 II.WoBauG-Nr. 55 Abs. 1 WFB 1957 — vgl. auch Nr. 10 Abs. 5 dieses Erlasses —), sind die Sondermittel in erster Linie zur Förderung von Kleinsiedlungen in geschlossenen Gruppen zu verwenden; dabei sind vor allem auch solche Gruppenvorhaben zu berücksichtigen, die als Ergänzung zu Altsiedlungen geplant und bei denen Kleinsiedlungen für Jungesiedler (Nachkommen von Altsiedlern) vorgesehen sind.

(4) Gruppenvorhaben, mit denen bereits früher in Teilen durchgeföhrte Gruppenvorhaben endgültig abgeschlossen werden sollen, sind vor neuen Gruppenvorhaben und auch vor solchen Gruppenvorhaben bevorzugt zu fördern, die lediglich fortgesetzt, jedoch noch nicht abgeschlossen werden sollen. Andererseits sind Gruppenvorhaben, mit denen ein bereits früher begonnenes Gruppenvorhaben fortgesetzt, wenn auch noch nicht abgeschlossen werden soll, vor neuen Gruppenvorhaben bevorzugt zu berücksichtigen.

(5) Gruppenvorhaben mit Familienheimen für bereits feststehende Bewerber sind vor Gruppenvorhaben mit Vorratseigenheimen (Nr. 53 Abs. 4 WFB 1957) bevorzugt zu fördern.

(6) Gruppenvorhaben, deren Ausführung bereits durch umfangreiche Selbst- und Nachbarhilfe vorbereitet ist, sind vor solchen Gruppenvorhaben bevorzugt zu berücksichtigen, bei denen diese Voraussetzungen nicht oder nur in geringerem Maße gegeben sind.

(7) Unbeschadet der bestehenden Rangstufen (§ 30 Abs. 1 II.WoBauG-Nr. 6 WFB 1957) ist aus den bereitgestellten Sondermitteln der Bau von Familienheimen in geschlossenen Gruppen für kinderreiche Familien und junge Familien sowie für Schwerbeschädigte bevorzugt zu fördern.

(8) Es sind auch Bauvorhaben für solche Wohnungssuchende zu berücksichtigen, die nicht im Bereich der Bewilligungsbehörde des Bauortes wohnen; ein Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel darf nicht deshalb abgelehnt werden, weil der Wohnungssuchende nicht im Bereich der Bewilligungsbehörde des Bauortes wohnt.

(9) Da die zugeteilten Sondermittel nicht ausreichen werden, um sämtliche gemeldeten Gruppenvorhaben fördern zu können, andererseits aber die Förderung von Gruppenvorhaben nach wie vor von besonderer Bedeutung ist, sind Gruppenvorhaben nach Möglichkeit auch aus den Schlüsselmitteln zu berücksichtigen. Ich bin deshalb, soweit es erforderlich sein sollte, auch bereit, Anträgen von Bewilligungsbehörden auf Bindung eines angemessenen Teilbetrages der Schlüsselmittel für die Förderung von Gruppenvorhaben zu entsprechen.

#### **15. Eigentumswohnungen**

Der Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (§ 12 II.WoBauG) stellt eine echte Eigentumsmaßnahme dar. Sie verdient größere Beachtung als bisher, namentlich dort, wo infolge von Baulandverknappung oder zu hoher Baulandpreise der Bau von Familienheimen behindert ist. Ich bin daher grundsätzlich bereit, Anträgen von Bewilligungsbehörden auf Zweckbindung eines angemessenen Teilbetrages aus den Schlüsselmitteln zur Förderung des Baues von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen zu entsprechen.

#### **16. Ausbau und Erweiterung von Gebäuden**

Um den Ausbau bzw. die Erweiterung von Gebäuden, insbesondere von Familienheimen, erforderlichenfalls mit öffentlichen Mitteln fördern zu können, bin ich grundsätzlich bereit, Anträgen von Bewilligungsbehörden auf Zweckbindung der erforderlichen Mittel zu Lasten der zugeteilten Mittel zu entsprechen.

#### **17. Wohnraumversorgung für tbc-kranke Personen**

Von den für den allgemeinen Wohnungsbau schlüsselmäßig zugeteilten Mitteln wird hierdurch ein Teilbetrag in der Höhe zweckgebunden, wie es erforderlich ist, um bis zu 3 v. H. der aus diesen Mitteln geförderten Wohnungen für den Erstbezug durch Familien mit tbc-kranken Personen vorbehalten zu können. Das gilt jedoch nur insoweit, wie nach Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wohnungs- und Gesundheitsamt der Bedarf zur Schaffung entsprechenden Wohnraums besteht. Auf Antrag der Bewilligungsbehörde bin ich im Interesse einer bevorzugten Wohnungsversorgung für den genannten Personenkreis auch bereit, eine weitergehende Zweckbindung, als dem vorgenannten Anteil entspricht, festzulegen.

#### **18. Bau von Ersatzwohnungen für Bewohner von Notunterkünften und wohnungswürdige Obdachlose**

(1) Im Interesse einer möglichst schnellen Räumung der noch immer großen Zahl von Notunterkünften sind zur Förderung des Baues von Ersatzwohnungen zur anderweitigen Unterbringung dieses Personenkreises wiederum besondere öffentliche Mittel bereitgestellt worden. Im Gegensatz zur bisherigen Übung rechnen

jedoch zu den begünstigten Personenkreisen künftig nicht nur Bewohner von Notunterkünften im baulichen Sinne (z. B. in Baracken, Behelfsheimen usw.). Bezugsberechtigt sind auch Räumungsschuldner, die durch rechtskräftiges Urteil oder einen vor Gericht abgeschlossenen Vergleich wegen Eigenbedarfs des Vermieters oder — bei werk- oder werkgefährdeten Wohnungen — wegen Arbeitsplatzwechsels ihre bisherige Wohnung räumen müssen, ferner sonstige Räumungsschuldner und Obdachlose, die zur Unterbringung in Normalwohnungen geeignet sind, auch wenn sie auf Grund ordnungsbehördlicher Maßnahmen vorübergehend in Wohnungen eingewiesen wurden.

(2) Von den besonders zugeteilten Mitteln ist bei Vorhandensein entsprechender Notstände ein Anteil von bis zu 50 v. H. der Mittel zur Schaffung von Ersatzwohnungen für wohnungswürdige Obdachlose bzw. wohnungswürdige Räumungsschuldner bestimmt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß im Landeshauswahl für das Jahr 1962 außerdem Mittel im Gesamtbetrag von 50 Mio DM ausgewiesen sind, die den Gemeinden darlehnsweise zur Verfügung gestellt werden, um ihnen mit diesen Mitteln den Bau von Unterkünften für nicht wohnungswürdige Obdachlose zu erleichtern.

(3) Notunterkünfte im baulichen Sinne sind — der regelmäßigen Dringlichkeit ihrer Beseitigung nach aufgeführt [vgl. aber Abs. 5 Buchst. d)]:

- a) baufällige oder abbruchreife Baracken,
- b) baufällige Behelfsheime und Wohnungen in einsturzgefährdeten Häusern,
- c) Nissenhütten oder Wohnlauben,
- d) Kellerwohnungen,
- e) überbelegte — mit zwei oder mehr Personen je Raum belegte — Wohnungen.

(4) Der mit den bisherigen Zuteilungen besonderer Mittel angestrebte Erfolg, in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Bau von Ersatzwohnungen die wohnungspolitisch und städtebaulich im Stadtteil geradezu Schandfleck darstellenden Baracken, Nissenhütten und dergleichen auch beseitigt zu sehen, ist bisher in vielen Gemeinden nicht oder zumindest in nur geringem Umfang erreicht worden. Die Durchführung gezielter Maßnahmen durch planmäßige Beseitigung wohnunwürdiger Unterkünfte ist daher unerlässlich.

(5) a) Demzufolge wird auch für das Jahr 1962 hier durch bestimmt, daß jede Bewilligungsbehörde — ggf. im Zusammenwirken mit der betroffenen Gemeinde und unter Einschaltung von Wohnungsbehörde, Sozial- und Gesundheitsamt — einen „Räumungsplan 1962“ aufzustellen hat. In diesen Räumungsplan sind diejenigen baulichen Notunterkünfte aufzunehmen, die nach Fertigstellung der erforderlichen Ersatzwohnungen aus dem zweckgebundenen zugeteilten Mittelanteil geräumt werden sollen.

b) Mit Rücksicht darauf, daß der demnächstigen Räumung mancher baulichen Notunterkünfte nicht von vornherein übersehbare Schwierigkeiten rechtlicher oder tatsächlicher Art sich entgegenstellen können, dürfen in den Räumungsplan mehr bauliche Notunterkünfte aufgenommen werden, als Ersatzwohnungen für die Bewohner der zu räumenden Unterkünfte mit den hierfür zugeteilten Sondermitteln gefördert werden können. In diesen in den Räumungsplan vorsorglich noch aufzunehmenden Notunterkünften dürfen aber höchstens 20 v. H. mehr Wohnparteien bisher untergebracht sein, als aus den Sondermitteln der Bau von Ersatzwohnungen gefördert werden kann.

c) Andererseits dürfen in den Räumungsplan aber keine baulichen Notunterkünfte aufgenommen werden, deren kurzfristige Beseitigung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen wahrscheinlich nicht möglich ist.

d) In den Räumungsplan sollen in erster Linie sogenannte echte bauliche Notunterkünfte aufgenommen werden; das sind die in vorstehendem Absatz 3 unter Buchst. a) bis d) genannten Notunterkünfte. Jedoch dürfen auch überbelegte Wohnungen gemäß Abs. 3 Buchst. e) in den Räumungsplan einbezogen werden, in denen Familien mit Kindern, insbesondere kinderreiche Familien, in besonders unzureichender Weise untergebracht sind, ferner Wohnungen, deren Überbelegung dadurch entstanden ist, daß junge Familien mangels Vorhandenseins einer anderen Wohnung bei einem Elternteil vorübergehend in einer Weise untergebracht sind, die für die Beteiligten nicht tragbar erscheint. Darüber hinaus dürfen überbelegte Wohnungen in den Räumungsplan aufgenommen werden, wenn bauliche Notunterkünfte im Bereich der Bewilligungsbehörde nicht mehr vorhanden sind oder aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen voraussichtlich nicht kurzfristig beseitigt werden können.

e) In dem Räumungsplan sind die zur Räumung vorgesehenen baulichen Notunterkünfte, die Zahl der umzuquartierenden Personen bzw. Familien und die Zahl der dafür erforderlichen Ersatzwohnungen anzugeben.

f) Schon bei Aufstellung des Räumungsplans ist zu prüfen, ob und inwieweit die umzusetzenden Personen nicht unmittelbar in den zu errichteten Ersatzwohnungen, sondern nur mittelbar, d. h. im Wege des Wohnungstauschs, in freiwerdenden Altwohnungen voraussichtlich untergebracht werden können.

g) Eine Ausfertigung des Räumungsplans ist von der Bewilligungsbehörde dem Regierungspräsidenten als Wohnungsaufsichtsbehörde bis zum **31. 3. 1962** zu übersenden. Die Regierungspräsidenten sind hiermit ermächtigt, in begründeten Fällen Fristverlängerungen zu genehmigen. T.

(6) Da die zur Räumung vorgesehenen baulichen Notunterkünfte im Räumungsplan im einzelnen aufzuführen sind, ist im Interesse einer wirksamen Durchführung des Räumungsplanes dem Bauherrn im Bewilligungsbescheid aufzuerlegen, „die geförderten Ersatzwohnungen mit Personen zu belegen, die — unmittelbar oder mittelbar — im Rahmen des Notunterkunfts-Räumungsplans 1962 in der Gemeinde anderweitig unterzubringen sind“. Abschrift des Bewilligungsbescheides ist dem Regierungspräsidenten — Wohnungsaufsichtsbehörde — zu übersenden.

(7) Wohnungsbaumittel dürfen nicht zum Bau von so genannten „Schlichtwohnungen“, Obdachlosenasylen und ähnlichen Unterkünften verwendet werden. Wegen der Mittel zum Bau von Obdachlosenunterkünften (vgl. Abs. 2 Satz 2) ergeht besonderer Erlaß.

(8) Soweit in den hier nach zur Räumung bestimmten Notunterkünften Personen wohnen, die entweder selbst zum Bau von Familienheimen öffentliche Mittel beantragen bzw. zu deren Ersatzunterbringung Anträge auf Bau von Familienheimen gestellt werden, ist der Vorrang der Familienheimbauvorhaben gemäß § 30 Abs. 1 II.WoBauG Nr. 6 WFB 1957 zu beachten. Anträgen von Bauherren auf Förderung des Baues von Ersatzwohnungen zugunsten solcher Notunterkunftsbewohner, die in einen Räumungsplan nicht einzubezogen worden sind, kann jedoch erst dann stattgegeben werden, wenn nach Förderung des Baues der Ersatzwohnungen für die gemäß dem Räumungsplan zu räumenden Notunterkünfte Mittel noch zur Verfügung stehen. Die Rangvorschriften gemäß Nrn. 5 und 6 WFB 1957 sind daher durch die Zweckbestimmung der Sondermittel gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 II.WoBauG Nr. 7 WFB 1957 eingeengt.

(9) Gleichzeitig mit der Vorlage des Räumungsplanes haben sich die Gemeinden, in denen durch den Bau von Ersatzwohnungen für Notunterkunftsbewohner Notunterkünfte freigemacht oder aufgelockert werden, schriftlich zu verpflichten, entsprechend dem Räu-

mungsplan die geräumten Notunterkünfte entweder zu beseitigen oder für eine weitere Bewohnung unbrauchbar zu machen oder, insbesondere bei Notunterkünften im Sinne des vorstehenden Abs. 3 Buchst. e), für eine ordnungsmäßige Neubelegung Sorge zu tragen. Die Verpflichtungserklärung ist über die Bewilligungsbehörde dem Regierungspräsidenten zuzuleiten.

(10) Nach Fertigstellung der Ersatzwohnungen ist von den Gemeinden über die Bewilligungsbehörde dem Regierungspräsidenten als Wohnungsaufsichtsbehörde über die Durchführung des Räumungsplanes zu berichten. Die Regierungspräsidenten haben den Eingang der Berichte zu überwachen und mir zu berichten, sofern die zugeteilten Mittel nicht ordnungsmäßig verwendet worden sind.

(11) Mittel zur Räumung von Notunterkünften, die nicht bestimmungsgemäß verwendet wurden, werden den betreffenden Bewilligungsbehörden bei künftigen Zuteilungen auf ihre Schlüsselmittel angerechnet.

#### 19. Ergänzende Weisungen

(1) In die Verplanung der zugeteilten Mittel dürfen von den Bewilligungsbehörden nur bewilligungsreife Bauvorhaben einbezogen werden. Als bewilligungsreif sind nur solche Bauvorhaben anzusehen, deren Gesamtfinanzierung bei Antragstellung gesichert erscheint (vgl. Nr. 31 Abs. 2 WFB 1957). Hinsichtlich der Prüfung, ob die Gesamtfinanzierung eines Bauvorhabens gesichert erscheint, wird auf die Weisungen in Nr. 58 Abs. 2 der „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1961 — Erl. 1961)“ — Anl. 8c WFB 1957 — vom 13. 7. 1961 (MBI. NW. S. 1230) verwiesen. Hier nach genügt zum Nachweis, daß die zur Deckung der Gesamtkosten vorgesehenen Fremdmittel zur Verfügung stehen werden, die grundsätzliche Zusage des Geldgebers. Es bedarf daher keiner rechtsverbindlichen Zusage, sondern nur der Bestätigung des Kreditinstitutes über die Höhe des in Aussicht gestellten Darlehens und der voraussichtlichen Bedingungen über Verzinsung, Tilgung und Auszahlungskurs. Auf die Vorlage einer rechtsverbindlichen Zusage des Geldgebers ist in der Regel zu verzichten, weil dadurch u. U. Bereitstellungszinsen zu zahlen sind und diese zu einer unnötigen Erhöhung der Gesamtkosten führen würden. Bei solchen Fremdmitteln hingegen, bei denen auch die Bürgschaft durch die Wohnungsbauförderungsanstalt in Anspruch genommen wird, müssen sowohl über das zu verbürgende Darlehen als auch über die etwa im grundbuchlichen Rang vor dem zu verbürgenden Darlehen zu sichernden sonstigen Darlehen verbindliche Zusagen verlangt werden, da andernfalls über die Bürgschaftsübernahme keine Entscheidung getroffen werden kann.

(2) In die Verplanung der Mittel dürfen — vorbehaltlich der besonderen Zweckbindung bestimmter Mittelkontingente — Anträge auf Förderung von Bauvorhaben schlechterer Rangstufe vor Anträgen besserer Rangstufe nur dann einbezogen werden, wenn die Anträge der letzgenannten Art erst nach der Verplanung der zugeteilten Mittel bei der Bewilligungsbehörde eingegangen sind.

(3) Öffentliche Mittel dürfen nur solchen Bauherren bewilligt werden, die Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines geeigneten Baugrundstücks sind oder nachweisen können, daß der Erwerb eines geeigneten Grundstücks Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Bewilligung der öffentlichen Mittel gesichert wird (vgl. § 33 Abs. 1 Satz 1 II.WoBauG-Nr. 19 Abs. 1 Satz 1 WFB 1957). Als für die Bebauung „geeignet“ sind nur solche Grundstücke anzusehen, deren Bebauung einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht und die in der Erschließung und Auflockerung den Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaues entsprechen (§ 41 Abs. 1 II.WoBauG-Nr. 23 Abs. 1 WFB 1957).

(4) Bei der Bewilligung von Annuitätshilfen darf von der in Nr. 4 Abs. 3 AnhB gegebenen Möglichkeit, durch Annuitätshilfen Fremddarlehen zu verbilligen, deren Ursprungskapital — ggf. zusammen mit einem

nachstelligen öffentlichen Baudarlehen — den Betrag des nach den Darlehnssatzbestimmungen möglichen nachstelligen öffentlichen Baudarlehns höchstens bis zu  $\frac{1}{3}$  überschreitet (Vierdritteldarlehen), nur in Ausnahmefällen Gebrauch gemacht werden. Ein solcher Ausnahmefall wird häufig im „Notunterkunftsprogramm“ gegeben sein. Die Bewilligung von Annuitätshilfen für Vierdritteldarlehen wird vor allem dann nicht in Erwägung gezogen werden können, wenn von Sonderbedarfsträgern oder im Rahmen von Sonderprogrammen Wohnungen geschaffen werden sollen (z. B. im Rahmen des Bergarbeiter- oder des Stahlarbeiterwohnungsbau, des Wohnungsbau für Bedienstete der Bundesbahn und Bundespost u. dgl.). In diesen Fällen darf ein Vierdritteldarlehen nur ausnahmsweise durch Annuitätshilfen verbilligt werden, z. B. wenn bei Anlegen eines strengen Maßstabes die finanzielle Leistungsfähigkeit des wirtschaftlichen Unternehmens nicht ausreicht, um über die im Regelfall im Werkwohnungsbau bzw. im werkgeförderten Wohnungsbau zu verlangenden Eigenleistungen bzw. Arbeitgeberleistungen (vgl. Nr. 32 Abs. 4 bzw. Nr. 37 Abs. 5 WFB 1957) hinaus ggf. durch weitere Finanzierungsbeiträge die in Nr. 16 WFB 1957 genannten Durchschnittsmieten bzw. Belastungen zu ermöglichen.

(5) Wird die Bewilligung von Annuitätshilfen für ein verbilligungsfähiges Bausparkassendarlehen (vgl. Nr. 4 AnhB) beantragt und soll das Bausparkassendarlehen bis zur Zuteilung vor- oder zwischenfinanziert werden, so steht diese Vor- oder Zwischenfinanzierung der Bewilligung einer Annuitätshilfe dann nicht entgegen, wenn die Bausparkasse schriftlich bestätigt, daß mit der Zuteilung des Bausparkassendarlehens spätestens bis zum Ablauf von 2 Jahren nach Bewilligung der Annuitätshilfe zu rechnen ist. Die Bewilligung von Annuitätshilfen zur Verbilligung von Vor- oder Zwischenfinanzierungskrediten selbst ist jedoch nicht zulässig.

(6) Bei Anträgen auf Förderung von Bauvorhaben zur Errichtung von werkgeförderten bzw. von Werkwohnungen ist darauf zu achten, daß die an der Besetzung der Wohnungen interessierten wirtschaftlichen Unternehmen einen Finanzierungsbeitrag nach Maßgabe der Nr. 37 Abs. 5 WFB 1957 bzw. eine Eigenleistung gemäß Nr. 32 Abs. 4 WFB 1957 tatsächlich erbringen. Um sicherzustellen, daß dabei auch der Bauherr auf die Erbringung der finanziellen Leistung des Werkes achtet, ist ihm dies im Bewilligungsbescheid ausdrücklich aufzuerlegen, mit der Wirkung, daß im Falle des Verstoßes gegen diese Auflage der Bewilligungsbescheid gemäß Nr. 71 Abs. 2 WFB 1957 widerrufen werden kann. Daher ist bei Bewilligung von öffentlichen Mitteln zur Förderung von Bauvorhaben der vorbezeichneten Art in dem Bewilligungsbescheid dem Bauherrn aufzuerlegen, „die erstellte Wohnung nur als Werkwohnung bzw. werkgeförderte Wohnung zu vermieten (vgl. § 77 II.WoBauG), sofern sich der Inhaber des gewerblichen Betriebes an der Finanzierung der Gesamtkosten nach Maßgabe der Nr. 37 Abs. 5 bzw. der Nr. 32 Abs. 4 WFB 1957 beteiligt hat“, dabei ferner darauf hinzuweisen, daß „eine Vermietung der geförderten Wohnungen an das mitfinanzierende Werk dergestalt, daß dieses Wohnungen oder Wohnräume an Werksangehörige untervermietet, nicht zulässig ist.“

(7) In Anlehnung an schon früher erteilte Weisungen für die Behandlung von Anträgen öffentlicher Bediensteter, die als Bauherren für eigene Bauvorhaben öffentliche Mittel in Anspruch zu nehmen wünschen, ist bei der Bearbeitung von Anträgen der vorbezeichneten Art darauf zu achten, daß Interessen- und Pflichtenkollisionen vermieden werden und im übrigen auch — im Hinblick auf die mit der Durchführung öffentlich geförderter Bauvorhaben verbundene Bildung von Sachvermögen in der Hand öffentlicher Bediensteter — Mißdeutungen in der Öffentlichkeit entgegengewirkt wird. Daher hat die Bewilligungsbehörde, bevor Anträgen auf Bewilligung von öffentlichen Mitteln entsprochen wird, die seitens öffentlicher Bediensteter, sei es einer Bundes-, Landes- oder Kommunalbehörde oder auch der Aufsicht einer dieser Behörden unterstehenden Dienststelle, gestellt werden, die Stellungnahme der Beschäftigungsbehörde des Antragstel-

lers darüber einzuholen, ob gegen die Durchführung des Bauvorhabens dienstliche Bedenken bestehen. Das gleiche gilt bei Inanspruchnahme von Wohnungsforsorgemitteln des Landes. Es gilt jedoch nicht bei Wiederaufbau von kriegszerstörten Gebäuden aus altem Familienbesitz oder bei Familienheim- oder Wohnungseigentumsvorhaben zur Deckung eigenen Wohnungsbedarfs des Antragstellers. Die vorerwähnte Stellungnahme ist vom Leiter der Beschäftigungsbehörde oder seinem allgemeinen Vertreter zu unterzeichnen. Bei Bauvorhaben von Behördenleitern ist die Stellungnahme der Aufsichtsbehörde einzuholen.

(8) Um vor allem bei Bauvorhaben mit mehr als 100 Wohnungen, in denen zwar keine der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehen, wohl aber Aufwendungsbeihilfen aus öffentlichen Mitteln in Anspruch genommen werden, einen Überblick über den Umfang der hierfür in Anspruch genommenen Mittel zu gewinnen, sind vor Bewilligung der öffentlichen Mittel solche Bauvorhaben unter Übersendung der Antragsunterlagen mir bekanntzugeben und ist meine Stellungnahme abzuwarten.

#### **20. Besondere Weisungen betr. Wohnungsbau für Zuwanderer und Aussiedler**

(1) Die im RdErl. vom 5. 7. 1961 (MBI. NW. S. 1150/ SMBI. NW. 23720) betr. Wohnungsbau für Zuwanderer und Aussiedler; hier: Beschleunigung der endgültigen und zumutbaren Unterbringung begünstigter Personen unter Nrn. 1, 2 und 4 getroffenen Bestimmungen sind auch auf Wohnraum anzuwenden, der nach dem 15. 12. 1961 erstmalig mit öffentlichen Mitteln gefördert wird. Die Weisung in Nr. 3 des RdErl. vom 5. 7. 1961 gilt auch für Wohnraum, der nach dem 15. 12. 1961 erstmalig bezogen wird.

(2) Zur Klärung von Zweifelsfragen bei der Anwendung des RdErl. vom 5. 7. 1961 wird hiermit folgendes ausgeführt:

Bei Wohnraum, der gemäß Nr. 4 Abs. 2 oder 3 des RdErl. vom 24. 8. 1959 für die nicht zum Kreis der Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen gehörenden Personen mit 3/3-Sätzen gefördert worden ist, kann abweichend von Nr. 3 Abs. 2 AufwBB eine Aufwendungsbeihilfe bis zu der gemäß Nr. 8 AufwBB zulässigen Höhe nachbewilligt werden, wenn der Wohnraum erstmalig nach dem 10. 7. 1961 unmittelbar von begünstigten Personen bezogen worden ist, die keine Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen sind. Die Möglichkeit der Nachbewilligung von Aufwendungsbeihilfen bei Bezug der Wohnungen durch Wohnungssuchende mit geringem Einkommen ergibt sich aus den Bestimmungen der Nrn. 3 bis 6 AufwBB. Wird in einem Bauvorhaben Wohnraum sowohl für begünstigte Personen als auch für andere Wohnungssuchende mit öffentlichen Mitteln gefördert, so können bei der Berechnung der zulässigen Darlehnssätze für die für Zuwanderer und Aussiedler bestimmten Wohnungen die Bestimmungen des RdErl. vom 5. 7. 1961 angewendet werden. Gleichwohl darf — sofern die Voraussetzungen der Nr. 60 Abs. 2 „Erläuterungen 1961“ nicht vorliegen — für alle Wohnungen nur eine einheitliche Durchschnittsmiete genehmigt werden, auf deren Grundlage die Einzelmieten ohne Rücksicht auf die unterschiedliche Finanzierung der einzelnen Wohnungen zu bilden sind.

#### **21. Einsatz von Schlüsselmitteln 1962 zur Förderung des Baues von Mietwohnungen**

Die für die Durchführung von sozialen Sonderprogrammen zugeteilten Mittel sind auch im Jahre 1961 teilweise leider nur in geringem Umfang eingesetzt worden. Die Bewilligungsbehörden werden daher angewiesen, auch die für das Haushaltsjahr 1962 zugeteilten Schlüsselmittel für die Förderung des Baues von Mietwohnungen solange nur im Verhältnis 1:1 mit den zugeteilten bzw. noch zuzuteilenden Bewilligungsrahmen zur Förderung von Wohnraum zur Durchführung der äußeren Umsiedlung und der Evakuierentrückführung sowie für Zuwanderer und Aussiedler einzusetzen, bis über diese Sondermittel in vollem Umfang durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden

verfügt worden ist. Bei dem Verhältnis 1:1 kommt es auf die Zahl der geförderten Wohnungen, nicht aber auf die Höhe der eingesetzten Mittel an.

#### **22. Restfinanzierungsmittel — Aufbaudarlehen —**

(1) Der Finanzminister — Landesausgleichsam — wird auch im Jahr 1962 wiederum Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau bereitstellen. Bei der Prüfung von Finanzierungsplänen ist jedoch zu beachten, daß Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau zukünftig in geringerem Umfang zur Verfügung stehen werden als bisher. Um Schwierigkeiten bei der Sicherstellung der Gesamtfinanzierung von Bauvorhaben von vornherein zu vermeiden, ist bei Anträgen, in denen auch Aufbaudarlehen vorgesehen sind, vor Bewilligung der öffentlichen Mittel in geeigneter Weise beim zuständigen Ausgleichsam rückzufragen, ob mit der Bewilligung der im Antrag eingesetzten Aufbaudarlehen im laufenden Jahr zu rechnen ist. Auf die im RdErl. des Finanzministers — Landesausgleichsam — vom 19. 9. 1961 — III E 3 — LA 3161 III/69/61 — für die Bewilligung von Aufbaudarlehen erteilten Weisungen betr. Reihenfolge der Berücksichtigung von Anträgen wird dabei hingewiesen.

(2) Zur Erleichterung der Restfinanzierung und zur Erhöhung des Bewilligungsrahmens von Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau wird von mir für das Jahr 1962 die Umwandlung von Wohnraumhilfemitteln, die an sich für den nachstelligen Einsatz bestimmt sind, in Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau beantragt werden.

#### **23. Annahme von Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel und Beratung von Bauwilligen**

(1) Die unter den Nrn. 15 und 16 im RdErl. vom 15. 12. 1958 (MBI. NW. S. 2700) betr. Wohnungsbauprogramm 1959 über die Verpflichtung der Annahmestellen bzw. der Bewilligungsbehörden zur Annahme von Anträgen und zur Beratung Bauwilliger erteilten Weisungen gelten auch für die Verplanung und Bewilligung der im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 1962 zugeteilten bzw. noch zuzuteilenden Mittel in vollem Umfang weiter. Auf die Beachtung dieser Weisungen wird daher nochmals nachdrücklich hingewiesen.

(2) Dabei wird erneut auch darauf aufmerksam gemacht, daß es zwecklos ist, wenn Bewilligungsbehörden mit der Begründung, die zugeteilten Mittel würden zur Befriedigung der vorliegenden Anträge nicht ausreichen, die Zuteilung weiterer Mittel für diese oder jene Förderungsmaßnahme beantragen. Vielmehr bitte ich davon auszugehen, daß die öffentlichen Wohnungsbaumittel jeweils in dem Umfang und zu dem Zeitpunkt, in dem sie verfügbar sind, den Bewilligungsbehörden — bei Sondermaßnahmen ggf. nach vorheriger Bedarfserhebung — auch zugeteilt werden.

#### C.

#### **Abschließende Weisungen**

#### **24. Behandlung von Bewilligungsresten und Weisungen über Bewilligungscontrollen**

(1) Hinsichtlich der Behandlung zugeteilter, bis zum 15. 12. 1961 noch nicht bewilligter Mittel wird auf die allgemeine Regelung betr. Weisungen zum Bewilligungsverfahren und zur Bewilligungskontrolle ab 1. 1. 1962 gemäß dem unter vorstehender Nr. 8 Buchstabe d) aufgeführten RdErl. vom 20. 12. 1961 verwiesen.

(2) Wegen der Bewilligungssperre für alle bis einschließlich 1962 zugeteilten Bewilligungsrahmen, über die bis zum 15. 12. 1962 noch nicht durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden verfügt sein wird, wird ebenfalls auf die Weisungen im vorerwähnten RdErl. vom 20. 12. 1961 verwiesen.

(3) Um einen Überblick darüber zu erhalten, ob die Bewilligungsbehörden die ihnen für das Baujahr 1962 bereitgestellten Wohnungsbaumittel voraussichtlich auch bewilligen können, ist mir bis zum

**15. 9. 1962**

**T.**

nach dem Stand vom 31. 8. 1962 zu berichten,

- a) die Höhe der Bewilligungsrahmen bei den einzelnen Pos.-Nrn., über die noch nicht verfügt ist (in diese Aufstellung sind außer den Beträgen in bereits erteilten Bewilligungsbescheiden auch die Beträge als bereits verfügt mit aufzunehmen, die in nur vorbereiteten Bewilligungsbescheiden enthalten sind, soweit sie der Wohnungsbauförderungsanstalt zwecks Zustimmung gemäß Nr. 69 Abs. 6 WFB 1957 bzw. im Bürgschaftsverfahren vorgelegt worden sind);
- b) ob über die noch offenen Bewilligungsrahmen bis zum 15. 12. 1962 durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden voraussichtlich verfügt werden kann oder
- c) ob und ggf. welche Beträge zum Einsatz bei anderen Bewilligungsbehörden freigegeben werden können; diese Mittel, insbesondere nicht bewilligte Annuitätshilfen, werden von hier zurückgezogen werden.

## 25. Aufhebung von Runderlassen

Mit Wirkung vom 1. 1. 1962 werden hiermit aufgehoben:

- a) Runderlaß vom 16. 12. 1960 (MBI. NW. 1961 S. 63) betr. Wohnungsbauprogramm 1961,
- b) Runderlaß vom 9. 5. 1961 — III B 2 — 4.217 — 1058/61 — (n. v.) — betr. Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Räumung von Notunterkünften,
- c) Runderlaß vom 29. 6. 1961 (MBI. NW. S. 1150) betr. Zuteilung weiterer öffentlicher Mittel zur Bewilligung als Eigenkapitalbeihilfen,

mit der Maßgabe, daß die darin getroffenen Bestimmungen nur noch für die Abwicklung der nach ihnen geförderten Bauvorhaben gelten.

An die Gemeinden und Gemeindeverbände  
— als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und als Wohnungsbehörden —,  
Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

**Anlage 1**  
zum RdErl. v. 21. 12. 1961  
betr. Wohnungsbauprogramm 1962

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

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 19. 12. 1956 —  
III B 3 — 4.02.403 — 2352/56  
(MBI. NW. S. 2497)

in der ab 1. Januar 1962 geltenden neuen Fassung.

### I.

1. Die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbauugesetzes (Wohnungsbau- und Familiengesetz) vom 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523), jetzt geltend in der Fassung vom 1. August 1961 (BGBl. I S. 1122), finden nach § 4 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a) im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau auf solchen neu geschaffenen Wohnraum Anwendung, für den die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind. Neben den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbauugesetzes gelten „die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung — II. BVO —)“ vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719) und die „Verordnung über den Mietpreis für den seit dem 1. Januar 1950 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Neubaumietenverordnung — NMVO)“ vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1736) mit den späteren Änderungen.

- 2. Wie nach dem Ersten Wohnungsbauugesetz obliegt es auch im Rahmen des Zweiten Wohnungsbauugesetzes den Ländern, die Durchführung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau des näheren zu regeln, namentlich die planerischen und baulichen Voraussetzungen für die Förderung von Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln festzulegen, das Bewilligungsverfahren zu gestalten und die Bedingungen für die Hergabe der öffentlichen Mittel und die Nutzung der öffentlich geförderten Wohnungen zu bestimmen.

Auf der Grundlage der angeführten Rechtsvorschriften sowie des „Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung“ vom 2. April 1957 (GV. NW. S. 80) und zur Regelung des Verfahrens bei der Bewilligung von öffentlichen Mitteln sowie zur Gestaltung der Darlehenverhältnisse mit den Bauherren von Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau werden daher hiermit die nachstehenden „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957)“ erlassen.

Ich weise die Bewilligungsbehörden hiermit an, künftig bei der Förderung von Wohnungsbauvorhaben nach diesen Wohnungsbauförderungsbestimmungen, den darin angeführten, noch fortgeltenden Sonderregelungen und den noch zu erlassenden Sonderbestimmungen einschließlich der einen Bestandteil der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 bildenden Vordrucke zu verfahren.

### II.

- 3. Wie auch schon in den bisherigen Förderungsbestimmungen ist auch in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 die Zahl der zwingenden Vorschriften (Mußvorschriften — „muß“, „hat“, „ist“, „darf“ usw. —) auf das Mindestmaß beschränkt worden, das unerlässlich ist, um den durch das Zweite Wohnungsbauugesetz gezogenen Rahmen des sozialen Wohnungsbau einzuhalten. Wenn es bei Vorliegen ganz besonderer Umstände auch noch vertretbar sein kann. Abweichungen zuzulassen, so bedürfen aber derartige Abweichungen von zwingenden Vorschriften der WFB 1957 ihrer grundsätzlichen Bedeutung wegen stets meiner vorherigen Zustimmung (vgl. Nr. 88 WFB 1957). Anträge auf Erteilung derartiger Ausnahmegenehmigungen dürfen mir aber nur in wirklich begründeten Einzelfällen vorgelegt werden. Begründet ist ein Antrag nur dann, wenn ganz außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Abweichung von den WFB 1957 notwendig und gerechtfertigt erscheinen lassen. Anträge auf nachträgliche Erteilung einer Ausnahmegenehmigung werden keinen Erfolg haben, wenn sie ausschließlich den Zweck verfolgen, offensichtliche Verstöße gegen die Förderungsbestimmungen nachträglich zu bereinigen. Ausnahmen von zwingenden Vorschriften des Zweiten Wohnungsbauugesetzes selbst können in keinem Falle genehmigt werden.

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

**Anlage 2**

zum RdErl. v. 21. 12. 1961  
betr. Wohnungsbauprogramm 1962

**Förderung des sozialen Wohnungsbaues;**  
**hier: Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB)**

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 15. 12. 1958 —  
III B 3 — 4.02 — 3400:58 — (MBI. NW. S. 2689)  
in der ab 1. Januar 1962 geltenden neuen Fassung.

Für die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen gelten die nachstehenden

„Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB).“

Für die Förderung des Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln und mit Aufwendungsbeihilfen wird hiermit zusätzlich noch folgendes bestimmt:

- Vom 1. Januar 1959 an darf Wohnraum nur noch mit nachstelligen öffentlichen Baudarlehen gefördert werden, deren Höhe sich aus den Darlehnssatzbestimmungen des Landes ergibt. Eine Überschreitung der in den Darlehnssatzbestimmungen festgelegten Beträge ist unzulässig.

Unberührt bleiben die Bestimmungen über

- die Gewährung von Kleinsiedlungszusatzdarlehen (Nr. 55 Abs. 4 WFB 1957),
- die Gewährung von Familienzusatzdarlehen (Nr. 40 WFB 1957),
- die Gewährung von Eigenkapitalbeihilfen (Nrn. 45 ff. WFB 1957) und
- die Gewährung von Zuschüssen für die Ersteinrichtung von Kleinsiedlungen (vgl. Nr. 55 Abs. 4 WFB 1957).

Vor der Bewilligung von erhöhten Kleinsiedlungszusatzdarlehen (Nr. 55 Abs. 4 Satz 2 WFB 1957), von erhöhten Familienzusatzdarlehen (Nr. 40 Abs. 1 Satz 2 WFB 1957) und von Eigenkapitalbeihilfen ist jedoch stets zu prüfen, ob eine tragbare Durchschnittsmiete bzw. Belastung nicht schon durch Inanspruchnahme der normalen Förderungsmittel erzielt werden kann. In keinem Falle kann für die Bewilligung besonderer Förderungsmittel entscheidend sein, daß der Antragsteller die für den Normalfall vorgesehenen Förderungsmittel (Aufwendungsbeihilfen) nicht in Anspruch nehmen will, weil sie nur befristet gewährt werden.

- Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital sind dazu bestimmt, den Bevölkerungskreisen, die durch den Krieg und die Kriegsfolgen besonders schwer betroffen worden sind, sowie den Kinderreichen, Rentnern und Notunterkunftswohnern (vgl. Nr. 45 WFB 1957) die Aufbringung der zum Bau von Wohnungen erforderlichen Eigenleistung oder des erforderlichen Finanzierungsbeitrages zu erleichtern. Diese Eigenkapitalbeihilfen werden auch zukünftig gewährt. Es ist aber streng darauf zu achten, daß nach der Bestimmung der Nr. 46 Abs. 1 WFB 1957 Eigenkapitalbeihilfen „in der

Regel nur in sozial dringlichen Fällen“ bewilligt werden. Wenn nach dieser Bestimmung Eigenkapitalbeihilfen, namentlich zur Neuschaffung von Wohnraum für Begünstigte, die zu den Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4) rechnen“ gewährt werden dürfen, so bedarf es jedoch auch in diesem Falle stets einer strengen Prüfung der „sozialen Dringlichkeit“, vor allem bei solchen Begünstigungen im Sinne der Nr. 45 WFB 1957, die — ohne selbst Wohnungssuchende mit geringem Einkommen zu sein — diesem Personenkreise „gleichgestellt“ sind. Vor allem aber muß die Bewilligung von Eigenkapitalbeihilfen in den Fällen, in denen zugleich auch Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau oder Kriegsgefangenen-Wohnungsbaudarlehen für die gleiche Wohnung gewährt werden oder gewährt werden sollen, auf eng begrenzte Ausnahmen beschränkt bleiben.

Das Vorliegen der Voraussetzungen der Nr. 46 Abs. 1 WFB 1957 ist zukünftig im „Technischen Prüfungsbericht“ (Anlage 6 a WFB 1957) an der Stelle eingehend zu begründen, an der früher die Gründe für die Überschreitung des Durchschnittssatzes des nachstlegenden Landesdarlehens anzugeben waren.

- Zukünftig sind zur Finanzierung der Gesamtkosten von Bauvorhaben vor allem auch Mittel des Kapitalmarktes in möglichst großem Umfange in Anspruch zu nehmen. Das Land erleichtert die Inanspruchnahme hoher Kapitalmarktmittel dadurch, daß die Wohnungsbauförderungsanstalt Bürgschaften nach Maßgabe der Bürgschaftsbestimmungen übernimmt.
- Es ist darauf zu achten, daß die öffentlich geförderten Wohnungen in guter Qualität erstellt werden. Die Möglichkeit zur Förderung des Baues von Wohnraum, öffentliche Mittel der Allgemeinheit in Anspruch zu nehmen, darf aber nicht dazu führen, daß die Bauherren Wohnraum erstellen, der über ihren tatsächlichen Bedarf hinausgeht und daher ständig durch Untervermietung genutzt wird.
- (1) Ergibt sich aus der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung für Bauvorhaben, für die die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, eine Überschreitung der ursprünglich veranschlagten Gesamtkosten und damit eine Finanzierungslücke, so ist diese durch Eigenmittel oder Kapitalmarktmittel zu schließen. Zur Verminde rung der dadurch entstehenden höheren Aufwendungen bzw. der höheren Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung kann ggf. eine Aufwendungsbeihilfe bewilligt werden, sofern die Voraussetzungen für die Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen nach den Aufwendungsbeihilfebestimmungen in ihrer jeweils geltenden Fassung vorliegen, oder es kann eine bewilligte Aufwendungsbeihilfe im Rahmen der Höchstsätze nachträglich erhöht werden.
- (2) Nach Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige darf daher zur Abdeckung von Baukostenverzehrungen ein nachstlegendes öffentliches Baudarlehen nicht mehr bewilligt werden, auch wenn die der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Förderungsbestimmungen eine solche Möglichkeit noch vorsehen sollten.

— MBI. NW. 1961 S. 1912.

**Einzelpreis dieser Nummer 2,— DM.**

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

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