

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

16. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 14. Mai 1963

Nummer 48

Inhalt

I.

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

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2370	28. 3. 1963	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Neufassung der Wohnungsbau-Finanzierungsbestimmungen	634
2370	26. 3. 1963	Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 – WFB 1957) in der Fassung vom 26. März 1963	638
2370	27. 3. 1963	Bestimmungen über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen im Lande Nordrhein-Westfalen (Darlehnssatzbestimmungen 1963 – DSB 1963) vom 27. März 1963	665
2370	27. 3. 1963	Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963 – AufwBB 1963) vom 27. März 1963	669
23724	27. 3. 1963	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier: Änderung der „Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB)“ in der ab 1. 4. 1961 geltenden Fassung (SMBL. NW. 23724)	678
2370	29. 3. 1963	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Wohnungsbaprogramm 1963	680

2370

Förderung des sozialen Wohnungsbau;
hier: Neufassung der Wohnungsbau-Finanzierungs-
bestimmungen

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 28. 3. 1963 — III A 1 — 4.02 — 4.021 — 4.04 — 460 63

Es hat sich als notwendig erwiesen, die bisher im Lande Nordrhein-Westfalen für die Förderung des sozialen Wohnungsbau geltenden Bestimmungen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957, Darlehnssatzbestimmungen, Aufwendungsbeihilfebestimmungen) zu überarbeiten und in neuen Fassungen bekanntzugeben. Ich habe daher

die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957
 in der Fassung v. 26. 3. 1963 (WFB 1957-Fassung 1963),

die Darlehnssatzbestimmungen 1963 (DSB 1963)
 v. 27. 3. 1963 und

die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963
 (AufwBB 1963) v. 27. 3. 1963

erlassen.

Im einzelnen bemerke ich zu den neuen Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen noch folgendes:

I.

Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957

1. Im Interesse einer Arbeitserleichterung für die Bewilligungsbehörden, aber auch im Interesse der sonstigen, am öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau Beteiligten, ist auch jetzt wieder davon abgesehen worden, nur die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 im einzelnen bekanntzugeben. Diese Änderungen und Ergänzungen sind vielmehr in die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 in der Fassung vom 26. 3. 1963 bereits eingearbeitet und durch besonderen Druck kenntlich gemacht worden. Damit läßt sich ohne Schwierigkeiten feststellen, in welcher Hinsicht die neue Fassung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 von der bisherigen Fassung (Bezug zu a) abweicht.
2. Wenn auch viele der jetzt vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen nur Anpassungen an gesetzliche Neuregelungen (Bauordnung NW, Zweite Berechnungsverordnung, Neubaumietenverordnung 1962) enthalten oder der Klarstellung von Zweifelsfragen dienen, so muß doch auf folgende bedeutsame materielle Änderungen hingewiesen werden:
 - a) Das im Jahre 1960 eingeführte Verbot der Förderung von Wohnungen in Hochhäusern (Nr. 2 Abs. 1 Buchst. c WFB a. F.) ist aufgehoben worden. Vorgesehen ist lediglich meine Zustimmung zur Förderung (vgl. Nr. 25 Abs. 12 WFB 1957 n. F.).
 - b) Die Weisung, den Wohnungsbau für kinderreiche Familien und junge Ehepaare bevorzugt zu fördern, ist — statt wie bisher nur in Mittelbereitstellungserlassen — jetzt in Nr. 8a WFB 1957 n. F. erteilt worden.
 - c) Die Mindest- und Höchstgrenzen für die Durchschnittsmieten und Belastungen sind in Nr. 16 WFB 1957 n. F. neu geregelt, insbesondere ist nunmehr auch eine Regel-Höchstgrenze für Belastungen vorgesehen.
 - d) Die Bestimmungen über die „Technischen Förderungsvoraussetzungen“ sind den Vorschriften der Bauordnung NW angepaßt worden (vgl. Nrn. 23 bis 30 WFB 1957 n. F.).
 - e) Neugefaßt worden sind die Bestimmungen, die sich mit der Frage befassen, welche Bedingungen bei Fremddarlehen, Mieterdarlehen und Arbeitgeberdarlehen vereinbart sein dürfen, ohne der öffentlichen Wohnungsbauförderung hinderlich zu sein (Nrn. 35, 37 und 37a WFB 1957 n. F.).
 - f) Der Personenkreis der eigenkapitalbeihilfeberechtigten Personen ist neu bestimmt worden. Wohnungsuchende mit geringem Einkommen und diesen gleichgestellte Wohnungsuchende sind zukünftig ganz allgemein eigenkapitalbeihilfeberechtigte Personen (Nr. 45 WFB 1957 n. F.).

- g) Neugefaßt worden sind die Sonderbestimmungen für Eigenheime, Kaufgenenheime und Kleinsiedlungen (Nrn. 52 ff. WFB 1957). Die jetzigen Sonderbestimmungen enthalten auch die Voraussetzungen für die Förderung von Familienheimen als Gruppenvorhaben.
- h) Die Bestimmungen über die Auszahlung öffentlicher Baudarlehen sind dahin geändert, daß das nachstellige öffentliche Baudarlehen in zwei statt drei Raten und die Eigenkapitalbeihilfe erst nach dem Bezug der geförderten Wohnungen ausgezahlt werden (vgl. Nr. 77 Abs. 2 und 7 WFB 1957 n. F.).
3. Wie auch schon in allen früheren Förderungsbestimmungen ist auch in dieser Neufassung der 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 Wohnungsbaugegesetz 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 Wohnungsbauförderungsbestimmungen 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 Wohnungsbauförderungsbestimmungen 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 Wohnungsbaugegesetzes 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 — soweit sie nicht eindeutige, der Auslegung nicht fähige Weisungen enthalten — nicht engerzig nach dem Buchstaben auszulegen sind. Jede einzelne Bestimmung ist vielmehr ihrem Sinn und Zweck nach so anzuwenden, daß die mit dem Zweiten Wohnungsbaugegesetz und den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 verfolgten bedeutsamen wohnungs- und siedlungspolitischen sowie wohnungswirtschaftlichen Ziele erreicht werden.
6. Bei der Förderung von Bauvorhaben ist davon auszugehen, daß Durchschnittsmieten bzw. Belastungen, die sich innerhalb der in Nr. 16 WFB 1957 bestimmten Grenzen halten, im allgemeinen zunächst durch den Einsatz öffentlicher Baudarlehen (nachstellige öffentliche Baudarlehen, Familienzusatzdarlehen, Kleinbaufliegzusatzdarlehen, Eigenkapitalbeihilfen) oder der nach den Nrn. 51 a ff. WFB 1957 möglichen Zuschüsse erreicht werden sollen. Dies gilt — entgegen Grundsatz-Entscheidungen zu den bisher geltenden Förderungsbestimmungen — zukünftig auch für erhöhte Familienzusatzdarlehen und Kleinbaufliegzusatzdarlehen sowie für Eigenkapitalbeihilfen. Erst wenn diese Finanzierungsmittel in dem bestimmungsgemäß zulässigen Umfang ausgeschöpft sind, wird in der Regel die Bewilligung einer Aufwendungsbeihilfe in Betracht kommen. Dabei kann — wenn

die Zweckbestimmung der zu fördernden Wohnungen dies gerechtfertigt erscheinen läßt — eine Aufwendungsbeihilfe auch dann bewilligt werden, wenn die Durchschnittsmiete bzw. Belastung auch ohne diese Aufwendungsbeihilfe den Höchstbetrag für die Durchschnittsmiete oder Belastung nicht überschreitet. Die Einführung der Höchst-Belastung gemäß Nr. 16 Abs. 4 WFB 1957 bedeutet nicht etwa, daß eine Förderung ohne weiteres erfolgen kann, wenn die Höchstbelastung nicht überschritten wird. Vielmehr ist nach wie vor zu prüfen, ob die Belastung im Einzelfall für den Bauherrn bzw. Bewerber als auf die Dauer tragbar angesehen werden kann.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, daß durch die Lastenbeihilfe (Nr. 16 Abs. 5 WFB 1957) nicht jede Belastung tragbar gemacht werden kann; das ergibt sich u. a. daraus, daß für die Lastenbeihilfe nur die „benötigte“ Wohnfläche berücksichtigt wird und auch die Belastung nur in begrenzter Höhe berücksichtigt wird.

7. Nach Nr. 66 Abs. 1 Satz 2 WFB 1957 ist dem Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel eine Erklärung der Gemeinde des Bauorts betr. das Vorkaufsrecht nach den §§ 24 bis 26 des Bundesbaugesetzes beizufügen. Für diese Erklärung ist das diesem Runderlaß in der Anlage beigegebene Muster (Muster Anlage 9a WFB 1957) zu verwenden.
8. Die Neufassung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 macht auch eine Überarbeitung der Antragsmuster (Muster Anlagen 1a, 1b und 1d bis 1f WFB 1957 und der Bewilligungsbescheid-Muster (Muster Anlagen 2a bis 2e WFB 1957) sowie der Muster für Schlußabrechnungsanzeigen (Muster Anlagen 8a und 8b WFB 1957) erforderlich. Die neu gefaßten amtlichen Vordrucke werden etwa Ende April im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht werden. Die bisherigen Antrags-, Bewilligungsbescheid- und Schlußabrechnungsanzeige-Muster können jedoch aufgebraucht werden. Die Muster der Bewilligungsbescheide sind in diesem Falle — soweit notwendig — handschriftlich oder mit Maschinenschrift zu ergänzen.
9. Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) i. d. F. v. 26. 3. 1963 finden gemäß Nr. 89 WFB 1957 (Fassung 1963) keine Anwendung auf Bauvorhaben, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. 4. 1963 bewilligt worden sind. Insbesondere gilt dies für eine eventuelle Nachbewilligung von Eigenkapitalbeihilfen.

II.

Darlehnssatzbestimmungen 1963 und Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963

10. Es wird hiermit noch einmal nachdrücklich darauf hingewiesen, daß auch die Darlehnssatzbestimmungen 1963 und die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963 keine Anwendung auf Bauvorhaben finden, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. 4. 1963 bewilligt worden sind. Ich bitte davon abzusehen, mir Anträge auf Erteilung der Ausnahmegenehmigung des Inhalts vorzulegen, daß einer Nachbewilligung von öffentlichen Baudarlehen und/oder Aufwendungsbeihilfen die neuen Bestimmungen (DSB 1963, AufwBB 1963) zugrunde gelegt werden können, wenn das betreffende Bauvorhaben erstmalig vor dem 1. 4. 1963 mit öffentlichen Baudarlehen und/oder Aufwendungsbeihilfen gefördert worden ist. Derartigen Anträgen werde ich im Interesse der Gleichbehandlung aller Bauherren nicht entsprechen können.
11. Zur Vermeidung von Zweifelsfragen weise ich darauf hin, daß der erstmaligen Bewilligung öffentlicher Baudarlehen und/oder Aufwendungsbeihilfen die ab 1. April 1963 geltenden Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen (WFB 1957 — Fassung 1963 —, DSB 1963, AufwBB 1963) auch dann zugrunde zu legen sind, wenn die Bewilligung aus dem restlichen, inzwischen wieder bereitgestellten Bewilligungsrahmen 1962 erfolgen soll.

III.

Erläuterungen 1961

12. Die „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1961 — Erl. 1961)“ v. 13. 7. 1961 (SMBL NW. 2370) müssen im Hinblick auf die Änderungen der Zweiten Berechnungsverordnung durch die „Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen“ v. 19. Dezember 1962 (BGBl. I S. 738) geändert und ergänzt werden. Ein entsprechender Änderungserlaß wird voraussichtlich Ende April 1963 im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht werden. Soweit die derzeitige Fassung der Erläuterungen 1961 nicht den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der o. a. Änderungsverordnung entspricht, ist bei der Aufstellung und Prüfung von Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung zu verfahren.

IV.

Gegenstandslos gewordene Bestimmungen

13. Die nachfolgenden RdErl. und Bestimmungen sind gegenstandslos geworden und werden hiermit mit der Maßgabe aufgehoben, daß sie nur noch für die Abwicklung der nach ihnen geförderten Vorhaben gelten:
 - a) Förderung des sozialen Wohnungsbau;

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

RdErl. v. 19. 12. 1956 in der ab 1. 1. 1962 geltenden neuen Fassung (Anlage 1 zum RdErl. v. 21. 12. 1961 — SMBL NW. 2370);
 - b) Förderung des sozialen Wohnungsbau;

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

RdErl. v. 15. 12. 1958 in der ab 1. 1. 1962 geltenden neuen Fassung (Anlage 2 zum RdErl. v. 21. 12. 1961 — SMBL NW. 2370);
 - c) die Nrn. 5 bis 13 d. RdErl. v. 12. 4. 1960 (SMBL NW. 2370) betr.: Förderung des sozialen Wohnungsbau;

hier: Bekanntgabe der Annuitätshilfebestimmungen, Neufassung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957, der Darlehnssatzbestimmungen und der Aufwendungsbeihilfebestimmungen;
 - d) „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957)“ in der ab 1. 5. 1960 geltenden Fassung mit den Änderungen v. 30. 12. 1960, 13. 7. 1961 und 23. 3. 1962 (SMBL NW. 2370);
 - e) „Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB)“ in der ab 1. 5. 1960 geltenden Fassung mit den Änderungen v. 13. 7. 1961 (SMBL NW. 2370);
 - f) „Bestimmungen über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen im Lande Nordrhein-Westfalen (Darlehnssatzbestimmungen — DSB)“ in der ab 1. 5. 1960 geltenden Fassung mit den Änderungen v. 23. 3. 1962 (SMBL NW. 2370);
 - g) Wohnungsbau für Zuwanderer und Aussiedler;

hier: Beschleunigung der endgültigen und zumutbaren Unterbringung begünstiger Personen

RdErl. v. 5. 7. 1961 (SMBL NW. 23720).

Der RdErl. zu g) wird dabei mit der Maßgabe aufgehoben, daß seine Bestimmungen nur noch für die

Abwicklung der Wohnungen gelten, die in der Zeit vom 1. 9. 1959 bis zum 31. 3. 1963 zur unmittelbaren Unterbringung begünstigter Personen gefördert worden sind.

V.

14. Dieser Runderlaß tritt am 1. April 1963 in Kraft.

- Bezug:** a) „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957)“ in der ab 1. 5. 1960 geltenden Fassung mit den Änderungen v. 30. 12. 1960, 13. 7. 1961 und 23. 3. 1962 (SMBL. NW. 2370);
b) „Bestimmungen über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen im Lande Nordrhein-Westfalen (Darlehnssatzbestimmungen — DSB)“ in der ab 1. 5. 1960 geltenden Fassung mit den Änderungen v. 23. 3. 1962 (SMBL. NW. 2370);
c) „Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB)“ in der ab 1. 5. 1960 geltenden Fas-

sung mit den Änderungen v. 23. 3. 1962 (SMBL. NW. 2370).

An die

Gemeinden und Gemeindeverbände
als Bewilligungsbehörden
im öffentlich geförderten
sozialen Wohnungsbau.

Landesbaubehörde Ruhr, Essen,
und

an die Regierungspräsidenten in Aachen und Köln
als Bewilligungsbehörden im Bergarbeiter-
wohnungsbau,

Wohnungsbauförderungsanstalt
des Landes NW., Düsseldorf,
Regierungspräsidenten,
Landesbaubehörde Ruhr, Essen,
und

an die Oberfinanzdirektionen Düsseldorf, Köln,
Münster als Wohnungsfürsorgebehörden im
Landesbedienstetenwohnungsbau und als Woh-
nungsaufsichtsbehörden.

Muster Anlage 9 a WFB 1957

B e s c h e i n i g u n g

bezüglich der Vorkaufsrechte nach §§ 24 ff.
Bundesbaugesetz

Betr.: Antrag auf Gewährung öffentlicher Mittel vom

Bauherr:

Baugrundstück in:

Straße/Platz

Flur: Parzelle(n)

Die Gemeinde bestätigt hiermit,
daß ein Vorkaufsrecht nach §§ 24 bis 26 des Bundesbaugesetzes an dem vorgenannten
Baugrundstück für sie nicht besteht bzw. daß bei Bestehen eines solchen Vorkaufsrechts
dieses bei Verkaufsfällen nicht ausgeübt werden wird, die vor der Eintragung der Hypo-
thek zur Sicherung der öffentlichen Mittel (Nr. 76 WFB 1957) liegen.

....., den

(SIEGEL)

.....
(Unterschrift)

2370

**Bestimmungen
über die Förderung des sozialen Wohnungsbau-
es im Lande Nordrhein-Westfalen
(Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957
– WFB 1957)
in der Fassung vom 26. März 1963 *)**

Zum Vollzuge des Zweiten Wohnungsbauugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) in der Fassung vom 1. August 1961 (BGBl. I S. 1122) und zum Vollzuge des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung vom 2. April 1957 (GV. NW. S. 80) mit der Änderung durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung v. 20. Dezember 1960 (GV. NW. S. 462) wird folgendes bestimmt:

Inhaltsübersicht:

Vorbemerkung

A. Allgemeine Grundsätze

I. Gegenstand der Förderung

- 1. Förderungsfähiger Wohnraum
- 2. Nicht förderungsfähiger Wohnraum

II. Begünstigter Personenkreis

- 3. Der begünstigte Personenkreis
- 4. Wohnungssuchende mit geringem Einkommen

III. Förderungsrang der Bauvorhaben

- 5. Vorrang von Wiederaufbau und Wiederherstellung
- 6. Förderungsrang der Neubauvorhaben
- 7. Rangfolge bei besonderer Zweckbindung der Mittel
- 8. Berücksichtigung der Rangfolge des Lastenausgleichsgesetzes
- 8a. Bevorzugte Förderung des Wohnungsbau-
es für kinderreiche Familien und für junge
Ehepaare
- 9. Berücksichtigung der wirtschaftlichsten
Bauvorhaben
- 10. Gleichstellung aller Gruppen von Bauherren
in den einzelnen Förderungsrägen
- 11. Berücksichtigung besonderer Personengruppen

IV. Zulässige Wohnungsgröße

- 12. Wohnflächengrenzen
- 13. Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenzen
- 14. Verhältnis von Wohnfläche und Raumzahl
- 15. Angemessene Wohnfläche

V. Miete und Belastung

- 16. Zulässige Miete und Belastung
- 17. Ermittlung der Durchschnittsmiete oder Belastung
- 18. Umlagen und Vergütungen neben der Einzelmiete

VI. Bauherren und Betreuer

- 19. Anforderungen an Bauherren
- 20. Anforderungen an Betreuer und Beauftragte
- 21. Prüfung der Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit

VII. Baulandbeschaffung

- 22. Baulandbeschaffung

VIII. Technische Voraussetzungen

- 23. Städtebauliche Voraussetzungen
- 24. Erschließung

*) Textteile, deren Fassung von den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) in der bis zum 31. März 1963 geltenden Fassung abweicht, sind durch besonderen Druck kenntlich gemacht.

25. Planung

- 26. Ausstattung der Wohnungen
- 27. Baukostensenkung, Normung und Rationalisierung
- 28. Bauaufsichtliche Forderungen
- 29. Ausschreibung und Vergabe
- 30. Bauausführung und Baukontrolle

B. Finanzierung

I. Allgemeine Grundsätze

- 31. Allgemeine Grundsätze

II. Eigenleistung

- 32. Höhe der angemessenen Eigenleistung
- 33. Begriff der Eigenleistung
- 34. Ersatz der Eigenleistung
(unechte Eigenleistung)

III. Fremdmittel

- 35. Art der Fremdmittel
- 36. Umgestellte Rechte Dritter

IV. Finanzierungsbeiträge

- 37. Finanzierungsbeiträge der Wohnungsuchenden oder zugunsten von Wohnungsuchenden
- 37a. Finanzierungsbeitrag des Inhabers eines Betriebes (Arbeitgeber)
- 38. Wirkungen der Forderung unzulässiger Finanzierungsbeiträge

V. Öffentliche Baudarlehen

- 39. Höhe des der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehens
- 40. Familienzusatzdarlehen
- 41. Zinssatz des öffentlichen Baudarlehens
- 42. Verwaltungskostenbeitrag für das öffentliche Baudarlehen
- 43. Tilgung des öffentlichen Baudarlehens
- 44. Kündigung des öffentlichen Baudarlehens

VI. Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (Eigenkapitalbeihilfen)

- 45. Begünstigte
- 46. Voraussetzung für die Bewilligung von Eigenkapitalbeihilfen
- 47. Verwendungszweck der Eigenkapitalbeihilfen
- 48. Zuteilungsvorbehalt der geförderten Wohnungen
- 49. Verzinsung und Tilgung der Eigenkapitalbeihilfen
- 50. Höhe der Eigenkapitalbeihilfen
- 51. Kündigung der Eigenkapitalbeihilfen

VII. Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien

- 51a. Zweck der Zuschüsse
- 51b. Art der Bauvorhaben
- 51c. Zuteilungsvorbehalt der geförderten Wohnungen
- 51d. Höhe des Zuschusses
- 51e. Zuschußvertrag

C. Sonderbestimmungen

- I. Sonderbestimmungen für Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen**
 - 52. Eigentumsbindungen
 - 53. Kaufeigenheime
 - 53a. Förderung von Trägereigenheimen
 - 53b. Förderung von Vorratseigenheimen
 - 53c. Vertragsmuster
 - 54. Werkgeförderte Eigenheime und Kaufeigenheime

- 55. Kleinsiedlungen
- 56. Trägerkleinsiedlungen
- 57. Siedlereignung und Siedlerauswahl
- 58. Geltung der Bestimmungen über Eigenheime und Kaufeigenheime
- 58a. Familienheime in geschlossenen Gruppen (Gruppenvorhaben)
- 59. Kleinsiedlungen für Landarbeiter und ländliche Handwerker
- 59a. Förderung von Wohnteilen ländlicher Siedlungen

II. Sonderbestimmungen für Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

- 60. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

III. Sonderbestimmungen für andere Wohnungen

- 61. Dauerwohnrecht
- 62. Miet- und Genossenschaftswohnungen
- 63. Betriebs- und Werkwohnungen

IV. Sonderbestimmungen für Wohnheime

- 64. Wohnheime

V. Sonderbestimmungen für den Ausbau und die Erweiterung bestehender Gebäude

- 65. Schaffung von Wohnungen durch Ausbau und Erweiterung

VI. Sonderbestimmungen für einzelne Wohnräume

- 65a. Schaffung einzelner Wohnräume

D. Bewilligungsverfahren

I. Antragstellung und Vorprüfung der Anträge

- 66. Antragstellung
- 67. Vorprüfung der Anträge

II. Bewilligung

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

III. Auszahlung und Verwaltung öffentlicher Mittel

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

IV. Schlußabrechnung, Vordrucke

- 80. Schlußabrechnung
- 80a. Kürzung von Eigenkapitalbeihilfen
- 81. Änderung der Gesamtkosten oder der Finanzierungsmittel
- 82. Vordrucke

E. Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen

- 83. Voraussetzungen der Freistellung von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen
- 84. Die für die Freistellung zuständige Stelle
- 85. Wirkungen der Freistellung

- 86. Rückzahlung vor Bezugsfertigkeit
- 87. Ablösung des öffentlichen Baudarlehens

F. Übergangs- und Schlußbestimmungen

- 88. Ausnahmegenehmigungen
- 89. Anwendung dieser Bestimmungen
- 90. Anwendung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 in der vor dem 1. April 1963 geltenden Fassung.

Vorbemerkung:

„Offentliche Mittel“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen sind Wohnungsbaumittel, die im Haushalt des Landes Nordrhein-Westfalen und im Wirtschaftsplan der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen zur Förderung des Wohnungs- und Kleinsiedlungswesens ausgewiesen und zur Förderung der Neuschaffung von Wohnraum für die breiten Schichten des Volkes bestimmt sind. Die mit diesen Mitteln in Form öffentlicher Baudarlehen, in Form von Aufwendungsbeihilfen oder in Form von Annuitätshilfen geförderten Wohnungen sind „öffentlich geförderte Wohnungen“ im Sinne des § 5 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) in der Fassung vom 1. August 1961 (BGBl. I S. 1022) — II. WoBauG —.

„öffentliche Baudarlehen“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen sind die aus diesen öffentlichen Mitteln von den Bewilligungsbehörden bewilligten und von der Wohnungsbauförderungsanstalt gewährten, zur anteiligen Deckung von Gesamtkosten von Wohnraum bestimmten Darlehen.

A.

Allgemeine Grundsätze

I. Gegenstand der Förderung

1. Förderungsfähiger Wohnraum

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

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

Dabei gelten die nachfolgenden Bestimmungen für die Förderung von Wohnheimen nur nach Maßgabe der Nr. 64.

(2) Der Wohnteil einer ländlichen Siedlung kann aus öffentlichen Mitteln nur nach Maßgabe der Nr. 59a gefördert werden.

(3) Wohnraum soll nur gefördert werden, soweit dies zur Beseitigung der Wohnungsnot erforderlich ist und nur dort, wo die wirtschaftliche Lebensgrundlage der Wohnungssuchenden, insbesondere durch ausreichende Arbeitsmöglichkeiten, gesichert erscheint (§ 1 II. WoBauG). Wohnraum zur unmittelbaren oder mittelbaren Ersatzüberbringung von Personen, welche im Zuge der Durchführung von privaten oder öffentlichen Bauvorhaben normalbewohnbaren, bauaufsichtlich nicht beanstandeten Wohnraum räumen sollen (Wohnraum für sogenannte „Projektverdrängte“), dient nicht der Beseitigung von Wohnungsnot und darf daher nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, soweit in Mittelbereitstellungserlassen nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

(4) Wohnraum soll in der Regel nur in Gebäuden gefördert werden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Er darf auch in Gebäuden gefördert werden, die anderen als Wohnzwecken dienenden Raum, insbesondere beruflichen oder gewerblichen Zwecken dienenden Raum (Geschäftsraum), enthalten, wenn in der Regel weniger als die Hälfte des Gebäudes

anderen als Wohnzwecken dient. Außer bei Familienheimen darf in Ausnahmefällen Wohnraum in Gebäuden gefördert werden, bei denen der Anteil des anderen als Wohnzwecken dienenden Raumes weniger als zwei Drittel des Gebäudes beträgt. Wohnraum, der im Zusammenhang mit Geschäftsräum verietet oder sonst zur Nutzung überlassen werden soll, darf nicht gefördert werden.

(5) Sollen Eigenheime oder Eigensiedlungen auch anderen als Wohnzwecken dienenden Raum enthalten, so dürfen sie als Familienheime nur gefördert werden, wenn weniger als die Hälfte des Gebäudes anderen als Wohnzwecken dient und wenn die Nutzfläche der anderen als Wohnzwecken dienenden Räume des Eigenheimes (der Eigensiedlung) 80 Quadratmeter nicht übersteigt. Sollen in Eigenheimen oder Eigensiedlungen neben anderen als Wohnzwecken dienenden Räumen zwei Wohnungen geschaffen werden, so dürfen sie als Familienheime in der Regel nur gefördert werden, wenn die Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes 160 Quadratmeter nicht übersteigt. Ausnahmen von Satz 2 sind nur zulässig, wenn die zweite Wohnung für einen Familienangehörigen des Eigentümers bestimmt ist.

(6) Für die Förderung von Kaufeigenheimen (einschließlich Vorrats-eigenheimen) und Kleinsiedlungen (einschließlich Vorratskleinsiedlungen) als Familienheime gelten die Bestimmungen des Absatzes 5 und die Sonderbestimmungen der Nrn. 52 ff.

(7) Welcher Anteil eines Gebäudes anderen als Wohnzwecken dient, ist nach dem Verhältnis der Nutzfläche der anderen als Wohnzwecken dienenden Räume zu der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes zu berechnen.

2. Nicht förderungsfähiger Wohnraum

(1) Wohnraum, der

- a) zur dauernden wohnungsmäßigen Unterbringung ungeeignet ist, wie Behelfs- und Primitivbauten, Wohnlauben, Wocheneindhäuser und Baracken, oder
 - b) wegen seiner Lage oder Grundrißgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert besitzt (z. B. Kellerwohnungen und Wohnungen in Hinterhäusern) oder
 - c) in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über die Wohnbedürfnisse der breiten Schichten des Volkes hinausgeht oder
 - d) Beamten als Inhaber bestimmter Dienstposten unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung ohne Abschluß eines Mietvertrages zugewiesen werden soll,
- darf nicht gefördert werden.

(2) Auch wenn alle sonstigen Voraussetzungen für die Förderung eines Bauvorhabens vorliegen, soll es in der Regel nicht gefördert werden, wenn mit der Durchführung der Bauarbeiten schon vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel begonnen worden ist. Ausnahmen von Satz 1 sind dann zulässig, wenn die Bewilligungsbehörde (Nr. 68) oder — in den Fällen der Nr. 67 — die vorprüfende Stelle in den vorzeitigen Baubeginn schriftlich eingewilligt oder den vorzeitigen Baubeginn bis zur Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens ausdrücklich schriftlich genehmigt hat. Die Zustimmung (Einwilligung, Genehmigung) zum vorzeitigen Baubeginn darf jedoch nur erteilt werden, wenn mit der Bewilligung der beantragten öffentlichen Mittel innerhalb von sechs Monaten, insbesondere aus einem bereits zugeteilten Bewilligungsrahmen, sicher gerechnet werden kann, und wenn die Vor- oder Zwischenfinanzierung der Gesamtkosten des Bauvorhabens gesichert ist. In dem Bescheid über die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn ist der Bauherr ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß ihm diese Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten öffentlichen Mittel gibt.

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

II. Begünstigter Personenkreis

3. Der begünstigte Personenkreis

(1) In der Regel soll nur Wohnraum für Wohnungssuchende gefördert werden, deren Jahreseinkommen im Sinne des § 25 Abs. 2 II. WoBauG die aus der nachstehenden Tabelle ersichtlichen Grenzen nicht übersteigt:

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

Bei Vorhandensein von Angehörigen gilt die in der vorstehenden Tabelle angegebene Grenze jedoch nur dann und nur insoweit, wie es sich um Angehörige im Sinne des § 8 II. WoBauG handelt, die zur Familie des Wohnungssuchenden rechnen und von ihm unterhalten werden (§ 25 Abs. 1 II. WoBauG). Soweit es sich bei den vom Wohnungssuchenden unterhaltenen Familienangehörigen um Schwerbeschädigte oder den Schwerbeschädigten gleichgestellte Personen handelt, erhöht sich die in der vorstehenden Tabelle angegebene Grenze um 1800 Deutsche Mark für jeden schwerbeschädigten oder einem Schwerbeschädigten gleichgestellten Familienangehörigen. Satz 3 gilt entsprechend, wenn zur Familie des Wohnungssuchenden solche von ihm unterhaltenen Angehörigen rechnen, die Personen im Sinne des Häftlingshilfegesetzes vom 6. August 1955 (BGBl. I S. 498) in seiner jeweils geltenden Fassung sind, wenn sie infolge einer gesundheitlichen Schädigung durch den Gewahrsam um wenigstens 50 % in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind.

(2) Für die Feststellung, ob ein Familienangehöriger vom Wohnungssuchenden unterhalten wird, kann regelmäßig davon ausgegangen werden, daß der Wohnungssuchende solchen Familienangehörigen Unterhalt gewährt, die sich noch in der Berufsausbildung (Schule, Fachschule, Hochschule u. dgl., Lehrlings- und Volontärausbildung) befinden oder deren Jahreseinkommen einen Betrag von 3000 Deutsche Mark nicht übersteigt. Bei Familienangehörigen mit einem Jahreseinkommen von mehr als 3000 Deutsche Mark ist in der Regel davon auszugehen, daß sie nicht vom Wohnungssuchenden unterhalten werden, es sei denn, es wurde im Einzelfall glaubhaft gemacht, daß infolge besonderer Umstände tatsächlich Unterhalt geleistet wird.

(3) Für die Berechnung des Jahreseinkommens sind die Bestimmungen des RdErlasses vom 8. September 1959 in der Fassung vom 3. Januar 1962 (SMBL. NW. 238) betreffend die „Anwendung der Wohnraumzuteilungsbestimmungen (WZB) vom 25. 11. 1957 (SMBL. NW. 238); hier: Nr. 5 — Feststellung der Zugehörigkeit zu einem begünstigten Personenkreis“ anzuwenden.

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

- a) das Jahreseinkommen des Kalenderjahres, das der Stellung des Antrages auf Bewilligung der öffentlichen Mittel vorangegangen ist, sofern der zukünftige Wohnungsinhaber bei der Antragstellung schon feststeht;
- b) das Jahreseinkommen des Kalenderjahres, das dem Abschluß eines auf Übertragung des Eigentums (Erbaurechts) gerichteten Vertrages oder Vorvertrages vorangegangen ist, sofern der Be-

werber für ein Kaufeigenheim, eine Trägerkleinsiedlung oder eine Kaufeigentumswohnung bei der Antragstellung noch nicht feststeht;

- c) das Jahreseinkommen des Kalenderjahres, das der Erteilung der Benutzungsgenehmigung (Zuweisung) durch die Wohnungsbehörde vorangegangen ist, sofern es sich um Miet- oder Genossenschaftswohnungen (einschließlich der zweiten Wohnungen oder der Einliegerwohnungen in Familienheimen) handelt, und die Voraussetzungen des Buchstabens a) nicht vorliegen; in Gemeinden, in denen die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben ist, wird der Nachweis der Zugehörigkeit zum begünstigten Personenkreis durch eine im Kalenderjahr des Bezuges der Wohnung ausgestellte Bescheinigung gemäß § 2 Abs. 2 des „Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen“ vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389, 402) erbracht.

Die Bewilligungsbehörde kann das Jahreseinkommen des der Bewilligung der öffentlichen Mittel vorangegangenen Kalenderjahrs zugrunde legen, wenn der Zeitpunkt der Antragstellung auf Bewilligung der öffentlichen Mittel und der Zeitpunkt ihrer Bewilligung nicht in das gleiche Kalenderjahr fallen und sich das Jahreseinkommen seit der Antragstellung erheblich erhöht hat. Steht bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel mit Sicherheit zu erwarten, daß sich das Jahreseinkommen für das Kalenderjahr, in welches der Zeitpunkt des Bezuges der geförderten Wohnung fällt, gegenüber dem Jahreseinkommen im Kalenderjahr vor der Antragstellung bzw. Bewilligung wesentlich verändert wird, so kann die Bewilligungsbehörde das voraussichtliche Jahreseinkommen im Kalenderjahr des Bezuges der Wohnung zugrunde legen. Sie kann ferner einmalige besondere Umstände berücksichtigen, die in dem nach den Sätzen 1 und 2 maßgeblichen Kalenderjahr zu einem ungewöhnlich hohen oder zu einem ungewöhnlich niedrigen Jahreseinkommen geführt haben.

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

(6) Wohnungs suchende, deren Jahreseinkommen die in Absatz 1 genannten Grenzen um nicht mehr als 5 % übersteigt, dürfen zum begünstigten Personenkreis gerechnet werden. Wohnungs suchende, deren Jahreseinkommen die in Absatz 1 genannten Grenzen um mehr als 5 % übersteigt, dürfen in Ausnahmefällen zum begünstigten Personenkreis gerechnet werden, wenn sie trotz ihres höheren Jahreseinkommens unter Berücksichtigung des Jahreseinkommens der zur Familie des Wohnungs suchenden rechnenden Angehörigen (Familieneinkommen) nach ihren gesamten wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen die Miete für eine steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnung (§§ 85 und 87 II. WoBauG) nicht aufbringen können.

(7) Für die Zuteilung öffentlich geförderter Wohnungen gelten die „Bestimmungen über die Zuteilung von öffentlich geförderten Wohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen — Wohnraumzuteilungsbestimmungen (WZB)“ v. 25. November 1957 (SMBL. NW. 238).

4. Wohnungs suchende mit geringem Einkommen

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

- a) Wohnungs suchende, deren Jahreseinkommen zusammen mit dem Jahreseinkommen ihrer zur Familie rechnenden Angehörigen (Familieneinkommen) den Betrag von 4200 Deutsche Mark bei zwei Familienmitgliedern, zuzüglich 1800 Deutsche Mark für jeden weiteren zur Familie rechnenden Angehörigen (§ 8 II. WoBauG) nicht übersteigt;
- b) alleinstehende Wohnungs suchende, deren Jahreseinkommen 3000 Deutsche Mark nicht übersteigt.

(2) Den Wohnungs suchenden mit geringem Einkommen stehen nach § 27 Abs. 2 II. WoBauG gleich:

- a) Familien mit drei oder mehr Kindern, für die nach den einkommensteuerlichen Vorschriften Kinderfreibeträge (früher Kinderermäßigung) gewährt werden;
 - b) Heimkehrer, die nach dem 31. Dezember 1948 zurückgekehrt sind;
 - c) Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte;
 - d) Kriegerwitwen, Ehefrauen von Verschollenen und Ehefrauen von Kriegsgefangenen mit zwei und mehr Kindern, sofern die Kinder zur Familie der Kriegerwitwe bzw. der Ehefrau des Verschollenen oder der Ehefrau des Kriegsgefangenen rechnen und von ihr unterhalten werden;
 - e) Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung und ihnen Gleichgestellte im Sinne des Bundesentschädigungsgesetzes vom 18. September 1953 (BGBl. I S. 1387) in seiner jeweils geltenden Fassung und
 - f) Personen im Sinne des Häftlingshilfgesetzes vom 6. August 1955 (BGBl. I S. 498) in seiner jeweils geltenden Fassung,
- wenn das Jahreseinkommen des Wohnungs suchenden (nicht das Familieneinkommen) die in Nr. 3 Abs. 1 genannten Grenzen nicht (auch nicht um Bagatellbeträge) übersteigt. Zugunsten dieser Personenkreise finden alle zugunsten der Wohnungs suchenden mit geringem Einkommen geltenden Bestimmungen Anwendung.

(3) Für die Feststellung, ob ein Wohnungs suchender nach seinem Familieneinkommen (Absatz 1) bzw. seinem Jahreseinkommen (Absatz 2) zu dem in Absatz 1 oder 2 aufgeführten Personenkreise rechnet, ist Nr. 3 Absätze 2 bis 4 anzuwenden. Für die Feststellung, ob ein Wohnungs suchender nach seinem Personenstande (Abs. 1 bzw. Abs. 2 Satz 1 Buchst. a) oder nach seinen persönlichen Eigenschaften (Abs. 2 Satz 1 Buchstaben b) bis f) zu dem in Absatz 1 oder Absatz 2 aufgeführten Personenkreise rechnet, sind die Verhältnisse in dem Zeitpunkte maßgeblich, in welchem der Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel gestellt wird. Ändern sich die Verhältnisse nach diesem Zeitpunkt zugunsten des Wohnungs suchenden, so sind die veränderten Verhältnisse bis zur Bewilligung der öffentlichen Mittel zu berücksichtigen. Ändern sich die Verhältnisse zugunsten des Wohnungs suchenden nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel, so können die veränderten Verhältnisse zur Vermeidung einer unbilligen Härte noch bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung berücksichtigt werden.

III. Förderungs rang der Bauvorhaben

5. Vorrang von Wiederaufbau und Wiederherstellung

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

6. Förderungs rang der Neubauprojekte

(1) Bei der Förderung von Neubauprojekten sind unter Beachtung der im § 1 II. WoBauG bestimmten Zielen folgende Rangstufen zu berücksichtigen (§§ 26, 30 II. WoBauG):

Rangstufe I besitzen Familienheime,

- a) die für Wohnungs suchende mit geringem Einkommen (Nr. 4 Absätze 1 und 2) bestimmt sind, oder
- b) durch deren Bezug nach einer Bescheinigung der Wohnungsbehörde bzw. — in Gemeinden, in denen die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben ist — nach dem Ergebnis der Prüfung durch die

Bewilligungsbehörde eine nach § 17a des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vorbehaltene Wohnung oder eine sonstige geeignete Wohnung des Wohnungsbestandes für einen Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4 Absätze 1 und 2) frei, d. h. für ihn beziehbar, wird.

Rangstufe II besitzen

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

Rangstufe III besitzen

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

(2) Bauvorhaben von Eigentümern oder deren Erben, die den Wiederaufbau der zerstörten Gebäude im Rahmen der örtlichen Bauplanung oder auf Grund einer Umlegung nicht durchführen können und statt dessen auf einem anderen Grundstück bauen wollen, haben den Vorrang vor dem Neubau anderer Wohnungen, jedoch nicht vor dem Neubau von Familienheimen. Den gleichen Rang haben Bauvorhaben von Geschädigten, die einen Vertreibungsschaden der in § 12 Absatz 1 Nr. 1 LAG bezeichneten Art geltend machen können, oder von Erben solcher Geschädigten, wenn sie einen Ersatzbau durchführen wollen (§ 26 Absatz 1 Buchstabe d II. WoBauG).

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

- Familienheime von Eigentümern oder deren Erben, die den Wiederaufbau der zerstörten Gebäude im Rahmen der örtlichen Bauplanung oder auf Grund einer Umlegung (Bodenordnung) nicht durchführen können und statt dessen auf einem anderen Grundstück bauen wollen (§ 26 Absatz 1 Buchstabe d Sätze 1 und 3 II. WoBauG);
- Familienheime von Geschädigten, die einen Vertreibungsschaden der in § 12 Absatz 1 Nr. 1 LAG bezeichneten Art geltend machen können, oder von Erben solcher Geschädigten, wenn sie einen Ersatzbau durchführen wollen (§ 26 Absatz 1 Buchstabe d Sätze 2 und 3 II. WoBauG);
- Familienheime von Bauherren, die — unbeschadet der Nr. 32 Absatz 3 — eine Eigenleistung von 10 % der Gesamtkosten des Bauvorhabens bei einer Kopfquote bis 1500 Deutsche Mark, 15 % der Gesamtkosten des Bauvorhabens bei einer Kopfquote von über 1500 bis 1800 Deutsche Mark, 22 % der Gesamtkosten des Bauvorhabens bei einer Kopfquote von über 1800 bis 2500 Deutsche Mark, 30 % der Gesamtkosten des Bauvorhabens bei einer Kopfquote von über 2500 Deutsche Mark erbringen (§ 35 Absatz 2 II. WoBauG); zur Berechnung der Kopfquote wird das Jahreseinkommen des Bauherrn und der zur Familie rechnenden Angehörigen (§ 8 Absatz 1 II. WoBauG) durch die Zahl der Familienmitglieder geteilt; im übrigen sollen bei sonst gleicher Dringlichkeit solche Familienheime möglichst bevorzugt werden, bei denen die Eigenleistung weitgehend durch Selbsthilfe erbracht wird;
- Familienheime in der Form von Kaufeigenheimen und Trägerkleinsiedlungen, wenn sichergestellt ist, daß der Bewerber für das Kaufeigenheim oder die Trägerkleinsiedlung zur Deckung der Gesamtkosten des Vorhabens — unbeschadet der Nr. 32 Abs. 3 — eine Leistung der in Buchst. c) bezeichneten Höhe erbringt (§ 35 Absatz 3 II. WoBauG).

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

- Rangfolge bei besonderer Zweckbindung der Mittel Soweit den Bewilligungsbehörden öffentliche Mittel mit der Weisung zugeteilt werden, sie ganz oder teilweise zugunsten bestimmter Personenkreise oder für bestimmte Zwecke zu verwenden, ist die Rangfolge nach Nrn. 5 und 6 unter Beachtung dieser besonderen Weisung anzuwenden (§ 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG).
- Berücksichtigung der Rangfolge des Lastenausgleichsgesetzes Beim Einsatz von Wohnraumhilfemitteln sind die Bauherren innerhalb der einzelnen Förderungsränge jeweils in der im Lastenausgleichsgesetz bestimmten Rangfolge zu berücksichtigen (§ 26 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG).

8a. Bevorzugte Förderung des Wohnungsbau für kinderreiche Familien und für junge Ehepaare

(1) Innerhalb der Förderungsränge der Nrn. 5 bis 8 ist der Bau von Wohnungen für kinderreiche Familien und für junge Ehepaare bevorzugt zu fördern.

(2) Als junge Ehepaare im Sinne des Absatzes 1 gelten Ehepaare, die nicht länger als fünf Jahre verheiratet sind und von denen kein Ehepartner älter als 35 Jahre ist. Für die Zugehörigkeit zu dem in Satz 1 genannten Personenkreis sind die Verhältnisse maßgebend im Zeitpunkt

- der Stellung des Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel, wenn der zukünftige Wohnungsinhaber bei der Antragstellung schon feststeht,
- des Abschlusses eines auf Übertragung des Eigentums (Erbaurecht) gerichteten Vertrages oder Vorvertrages, wenn es sich um den Bewerber für ein Kaufeigenheim, eine Trägerkleinsiedlung oder eine Kaufeigentumswohnung handelt, und dieser Bewerber bei der Antragstellung noch nicht feststand, oder
- der Erteilung einer Benutzungsgenehmigung (Zulassung) durch die Wohnungsbehörde, sofern es sich um Miet- oder Genossenschaftswohnungen (einschließlich der zweiten Wohnungen oder der Einliegerwohnungen in Familienheimen) handelt, und die Voraussetzungen des Buchstabens a) nicht vorliegen.

In Gemeinden, in denen die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben ist, sind im Falle des Satzes 2 Buchstabe c) die Verhältnisse in dem Zeitpunkt maßgeblich, in dem die in § 2 Abs. 2 des „Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen“ vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389, 402) genannte, für das Kalenderjahr des Bezuges der Wohnung gültige Bescheinigung ausgestellt worden ist.

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

10. Gleichstellung aller Gruppen von Bauherren in den einzelnen Förderungsrängen

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

11. Berücksichtigung besonderer Personengruppen

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

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

IV. Zulässige Wohnungsgroße

12. Wohnflächengrenzen

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

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

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

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

13. Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenzen

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

- a) zu der angemessenen Unterbringung eines Familienhaushalts erforderlich (Nr. 15) oder
- b) durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist (§ 39 Abs. 4 II. WoBauG).

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

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

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

14. Verhältnis von Wohnfläche und Raumzahl

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

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

15. Angemessene Wohnfläche

(1) Der Bau von Wohnungen, deren Wohnfläche sich innerhalb der in den Nrn. 12 bis 14 angegebenen Grenzen hält, darf nur dann gefördert werden, wenn die Wohnung nicht größer ist, als zur angemessenen Unterbringung eines Familienhaushalts er-

forderlich ist. Ein Familienhaushalt ist in einer solchen Wohnung angemessen untergebracht, in der für jede Person, die zum Haushalt gehört oder die alsbald nach Fertigstellung des Bauvorhabens in den Haushalt aufgenommen werden soll, ein Wohnraum ausreichender Größe enthalten ist. Es dürfen jedoch auch Wohnungen gefördert werden, die außer den nach Satz 2 zur angemessenen Unterbringung des Familienhaushalts erforderlichen Räumen noch bis zu zwei Kinderzimmer (auch als Kammern) enthalten. Satz 3 gilt nicht, wenn eine Wohnung für ein älteres Ehepaar oder für einen Alleinstehenden bestimmt ist.

(2) Eine Wohnung, die mehr Räume enthält als zur Unterbringung eines Familienhaushalts nach Abs. 1 Satz 2 erforderlich sind, kann gefördert werden, wenn und soweit ohne die zusätzlichen Räume

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

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

V. Miete und Belastung

16. Zulässige Miete und Belastung

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

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

- a) 1,45 Deutsche Mark bei Wohnraum, der für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen und ihnen gleichgestellte Wohnungsuchende (Nr. 4) bestimmt ist;
- b) 1,60 Deutsche Mark bei Wohnraum, der für Wohnungsuchende im Sinne der Nr. 3 Abs. 1 und Abs. 6 Satz 1 bestimmt ist, die nicht unter Buchst. a) fallen (sonstige Personen);
- c) 1,85 Deutsche Mark bei Wohnraum, der für Wohnungsuchende im Sinne der Nr. 3 Abs. 5 und Abs. 6 Satz 2 bestimmt ist.

Bei Wohnraum, für den eine Belastung zu ermitteln ist, ist eine Unterschreitung der in Satz 1 genannten Beträge zulässig, wenn diese Beträge bei Hinzurechnung von Eigenkapitalkosten in Höhe von 4% für den Teil der echten Eigenleistung, die 15% der Gesamtkosten überschreitet, erreicht oder überschritten werden würden.

(3) Die Förderung von Wohnraum, für den eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, ist unzulässig, wenn die in Absatz 2 angegebenen Beträge bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel um folgende Beträge je Quadratmeter Wohnfläche im Monat überschritten werden (Höchst-Durchschnittsmieten):

- a) im Falle des Absatzes 2 Buchst. a) um mehr als 0,25 Deutsche Mark;
- b) im Falle des Absatzes 2 Buchst. b) und c) um mehr als 0,65 Deutsche Mark.

Satz 1 gilt nicht für Familienheime in der Form von Vorratseigenheimen und Vorratskleinsiedlungen sowie für Vorratseigentumswohnungen.

(4) Die Förderung von Familienheimen, Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen, für die eine Belastung zu ermitteln ist, ist unzulässig, wenn die Belastung für diesen Wohnraum — gegebenenfalls nach Abzug einer Aufwendungsbeihilfe oder unter Berücksichtigung von Zinszuschüssen und Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen gemäß § 42 Abs. 6 II. WoBauG — bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel in der Regel 3 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat übersteigen würde (Höchstbelastung). Die Förderung von Familienheimen in der Form von Vorratseigenheimen und Vorratskleinsiedlungen sowie von Vorratseigentumswohnungen, für die eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, ist unzulässig, wenn die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebenden Aufwendungen nach Abzug der in ihnen enthaltenen Eigenkapitalkosten bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Durchschnittsmiete ergeben würden, die den in Satz 1 genannten Betrag übersteigt.

(5) Nach näherer Maßgabe der zur Ausführung des § 73 des Zweiten Wohnungsbauugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1955 (BGBl. I S. 523; ergangenen Bestimmungen können Miet- und Lastenbeihilfen bewilligt werden.

(6) Familienheime und Kaufeigentumswohnungen für noch nicht feststehende Bewerber (Vorratseigenheime, Vorratskleinsiedlungen, Vorratseigentumswohnungen) dürfen auch dann gefördert werden, wenn die für Fremdmittel aufzubringenden Tilgungen höher sind als die Beträge, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung dafür angesetzt werden können (§ 47 Satz 1 II. WoBauG).

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

(8) Absatz 7 ist nur anzuwenden, wenn auch in diesem Falle die sich tatsächlich ergebende Belastung für den Eigentümer (Bewerber) noch als auf die Dauer tragbar angesehen werden kann.

17. Ermittlung der Durchschnittsmiete oder Belastung

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

(2) Ergibt sich auf Grund der mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlüssebrechnung vorzulegenden neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung (Nr. 80 Absatz 2) eine niedrigere oder höhere Durchschnittsmiete als die Durchschnittsmiete, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel genehmigt worden ist, so ist die sich aus der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebende Durchschnittsmiete durch besonderen Bescheid (Mietgenehmigungsbescheid) zu genehmigen. Eine höhere als die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel gemäß Absatz 1 genehmigte Durchschnittsmiete darf jedoch von der Bewilligungsbehörde nur insoweit genehmigt werden, wie diese Erhöhung auf einer Erhöhung von Aufwendungen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat (§ 72 Abs. 5 Satz 1 II. WoBauG). Die Sätze 1 und 2 gelten für Mieterhöhungen, die durch Erhöhungen von Aufwendungen erforderlich werden, welche bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlüssebrechnung (Anzeige der Schlüssebrechnung) bzw. — wenn eine förmliche Anerkennung gemäß Nr. 80 Abs. 6 nicht ausgesprochen wird — bis zum Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen eintreten. Nur dann, wenn Aufwendungen sich nach Anerkennung der Schlüssebrechnungsanzeige (Schlüssebrechnung) bzw. — falls eine förmliche Anerkennung gemäß Nr. 80 Abs. 6 nicht ausgesprochen worden ist — nach Ablauf von zwei Jahren seit der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen erhöht haben, bedarf die Mieterhöhung gemäß § 72 Abs. 5 Satz 2 II. WoBauG nicht mehr der Genehmigung durch die Bewilligungsbehörde.

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

18. Umlagen und Vergütungen neben der Einzelmiete

(1) Neben der Einzelmiete, die auf der Grundlage der genehmigten Durchschnittsmiete gemäß Nr. 16 Abs. 1 berechnet worden ist, dürfen folgende Betriebskosten, wenn oder soweit Beträge hierfür nicht in der Einzelmiete enthalten sind, auf die Mieter umgelegt werden:

- a) Kosten des Wasserverbrauchs;
- b) Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie der zentralen Brennstoffversorgungsanlagen;
- c) Kosten des Betriebs des Fahrstuhls.

Zur Deckung anderer als der in Satz 1 genannten Betriebskosten, sowie zur Deckung sonstiger Aufwendungen dürfen neben der Einzelmiete keine Umlagen erhoben werden.

(2) Vergütungen für Nebenleistungen des Vermieters, die zwar die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen, dürfen neben der Einzelmiete nicht erhoben werden (vgl. § 5 NMVO 1962).

(3) Bei der Genehmigung der Durchschnittsmiete gemäß Nr. 17 Absatz 1 oder Absatz 2 ist im Bewilligungsbescheid oder im Mietgenehmigungsbescheid anzugeben, ob und für welche Leistungen des Vermieters sowie in welcher Höhe neben der Einzelmiete Umlagen erhoben werden dürfen.

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

VI. Bauherren und Betreuer

19. Anforderungen an Bauherren

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

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

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

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

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

20. Anforderungen an Betreuer und Beauftragte

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

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

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

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

(4) Der Betreuer muß sich verpflichten, für die ordnungsgemäße Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens sowie die bestimmungsgemäße Verwendung der für das Bauvorhaben gewährten Finanzierungsmittel, insbesondere des öffentlichen Baudarlehens, einzustehen. Er hat mit dem Bauherrn einen Bauherren-Betreuer-Vertrag nach dem Muster Anlage 7 WFB 1957 abzuschließen; gemeinnützige Wohnungsunternehmen haben anstelle des Musters Anlage 7 WFB 1957 das vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen aufgestellte und gemäß § 12 Absatz 2 Satz 1 WGGDV im Land Nordrhein-Westfalen genehmigte Muster eines Betreuungs-Vertrages — Ausgabe Dezember 1960 — zu verwenden.

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

21. Prüfung der Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit

(1) Die Prüfung der Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit der Bauherren obliegt in der Regel den Bewilligungsbehörden. Diese Prüfung obliegt jedoch der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 74) für unternehmerisch tätige Bauherren, die im Bereich mehrerer Bewilligungsbehörden oder außerhalb der für ihren Sitz zuständigen Bewilligungsbehörde tätig geworden sind oder tätig werden.

(2) Ein Bauherr kann als leistungsfähig angesehen werden, wenn der Bewilligungsbehörde bei pflichtmäßiger Prüfung keine Umstände bekannt geworden sind, nach denen anzunehmen ist, daß er nach seinen gesamten Einkommens- und Vermögensverhältnissen unter Berücksichtigung seiner Verpflichtungen aus den in der Baudurchführung begriffenen und aus den fertiggestellten Bauvorhaben nicht das Bauherrenwagnis für das geplante Bauvorhaben tragen kann. Er kann als zuverlässig angesehen werden, wenn die eingehende Prüfung keine Anhaltpunkte dafür ergibt, daß er nicht die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Baudurchführung des Vorhabens, für eine zweckentsprechende und bestimmungsgemäße Verwendung der Baugelder sowie für eine den gesetzlichen Vorschriften und Verwaltungsbestimmungen entsprechende Verwaltung und Nutzung der öffentlich geförderten Wohnungen bietet. Bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit des Bauherrn kann als wichtiger Anhaltspunkt gelten, daß der Bewilligungsbehörde keine Tatsachen bekannt geworden sind, aus denen geschlossen werden kann, daß der Bauherr in der Vergangenheit seinen privaten und öffentlich-rechtlichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen ist.

(3) Zur Prüfung der in den Absätzen 1 und 2 genannten Voraussetzungen können die Bewilligungsbehörden und die Wohnungsbauförderungsanstalt

alle ihnen geeignet erscheinenden Auskünfte einholen und Nachweise über Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie über vorhandenes Eigenkapital, insbesondere die Vorlage eines zeitnahen Prüfungsberichtes, Beratungsbogens oder eines Kreditgutachtens, fordern. Bei Gemeinden und Gemeindeverbänden kann die Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit unterstellt werden.

(4) Die Wohnungsbauförderungsanstalt führt ein Verzeichnis der überörtlich tätigen Bauherren und Betreuer/Beauftragten und übersendet eine Abschrift dieses Verzeichnisses, das stets auf dem neuesten Stand zu halten ist, den Bewilligungsbehörden. Öffentliche Mittel dürfen Bauherren, die in dem in Satz 1 genannten Verzeichnis enthalten sind, nur bewilligt werden, wenn die Wohnungsbauförderungsanstalt der Bewilligungsbehörde bestätigt, daß ihr zur Zeit keine Umstände bekannt sind, aus denen geschlossen werden muß, daß der überörtlich tätige Bauherr, Betreuer/Beauftragte nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit besitzt.

(5) Die Wohnungsbauförderungsanstalt führt eine zentrale Kartei der Bauherren und Betreuer/Beauftragten. Die Bewilligungsbehörden sind verpflichtet, der Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn sie Kenntnis von Umständen erhalten, aus denen geschlossen werden könnte, daß ein überörtlich tätiger Bauherr, Betreuer/Beauftragter nicht die erforderliche Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit besitzt. In Zweifelsfällen sind die Bewilligungsbehörden gehalten, aus der zentralen Kartei Auskünfte bei der Wohnungsbauförderungsanstalt einzuholen.

(6) Für die Prüfung der erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit von Betreuern und Beauftragten gelten die Absätze 1 bis 5 sinngemäß.

VII. Baulandbeschaffung

22. Baulandbeschaffung

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

(2) Die Gemeinden haben auch die Aufgabe

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

(3) Rechtsansprüche können hieraus nicht hergeleitet werden (§ 89 Abs. 6 II. WoBauG).

VIII. Technische Förderungs-voraussetzungen

23. Städtebauliche Voraussetzungen

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

(2) Bei der Planung größerer Bauvorhaben ist ferner der Bedarf an Einzelhandelsgeschäften, Handwerksbetrieben und sonstigen Einrichtungen, vor allem der Bedarf an Praxis- und Geschäftsräumen für Ärzte, Zahnärzte, Rechtsanwälte, Architekten usw. zu berücksichtigen. Auf den Runderlaß vom 15. September 1951 (SMBL NW. 2312) betr. Anlage von Einzelhandelsgeschäften und Handwerksbetrieben in neuen Wohngebieten wird hingewiesen.

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

24. Erschließung

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

(2) Die Gemeinden dürfen im sozialen Wohnungsbau Erschließungskosten nur bis zu der Höhe verlangen oder vereinbaren, die die Eigentümer der anliegenden Grundstücke nach den für Anliegerleistungen geltenden Vorschriften als Beiträge zu entrichten verpflichtet sind (§ 90 Abs. 2 II. WoBauG). Eine Förderung ist daher unzulässig, wenn die Gemeinden höhere Beiträge für die Erschließung vereinbaren, als die Eigentümer nach §§ 127 ff. des Bundesbaugesetzes (in Verbindung mit den Ortssatzungen nach § 132 des Bundesbaugesetzes) oder nach sonstigen Vorschriften, insbesondere nach § 9 des Kommunalabgabengesetzes, im abgabenrechtlichen Heranziehungsvorverfahren als Erschließungsbeiträge zu entrichten verpflichtet wären.

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

25. Planung

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

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

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

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

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

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

(7) Es sollen in der Regel nur Wohnungen gefördert werden, deren Wohn- und Schlafräume ausreichende Besonnung erhalten. Wohnräume und Räume für Kinder mit nur nach Norden gelegenen Fenstern sind unzulässig.

(8) Alle Wohnungen müssen Querlüftung, mindestens Diagonallüftung aufweisen. Bei Ein- und Zweizimmer-Wohnungen in Drei- und Mehrspännern genügt ausnahmsweise die Querlüftung durch über Dach geführte Lüftungsrohre in Innenwänden, soweit dies nach den bauaufsichtlichen Bestimmungen zulässig ist. Dreispänner im Zeilenbau können in der Regel nur gefördert werden, wenn die eingeschobenen Wohnungen für ältere Ehepaare oder Alleinstehende bestimmt sind, die Wohnfläche 50 Quadratmeter nicht überschreitet und kleiner als die der übrigen Wohnungen ist. Vier- und Mehrspänner sollen nur ausnahmsweise in freistehenden höheren Gebäuden gefördert werden. Bei Laubenganghäusern sollen am Laubengang nur Nebenräume und Küchen liegen.

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

(10) Dachgeschoßwohnungen sollen möglichst vermieden werden. Oberhalb des dritten Vollgeschosses dürfen sie nicht gefördert werden. Einzelne Wohnräume im Dachraum von Gebäuden bis zu drei Vollgeschossen können gefördert werden. Für alle Wohnungen müssen jedoch ausreichende Abstellräume und Trockenräume vorhanden sein.

(11) Alle Wohnräume, Schlafräume und unmittelbar von der Diele oder dem Flur aus zugängliche Küchen müssen an Schornsteine anschließbar sein. Ist Zentralheizung vorgesehen, so genügt es, wenn ein Raum jeder Wohnung einen Schornsteinanschluß hat. Abweichungen von Satz 2 sind zulässig, wenn die untere Bauaufsichtsbehörde eine entsprechende Beireitung erteilt hat.

(12) Wohnungen in Gebäuden mit fünf oder mehr Vollgeschossen dürfen nur in städtebaulich begründeten Ausnahmefällen gefördert werden. Wohnungen in Gebäuden mit neun und mehr Vollgeschossen bedürfen vor Baubeginn unter Vorlage der Planungsunterlagen der schriftlichen Zustimmung des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten. Mit einer Förderung kann aber nur gerechnet werden, wenn eine zweckmäßige Planung die Ausnahme rechtfertigt und die eigens für das Objekt aufzustellende Wirtschaftlichkeitsberechnung den Nachweis erbringt, daß die festgesetzten Höchstmieten nicht überschritten werden.

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

26. Ausstattung der Wohnungen

(1) Mit öffentlichen Mitteln darf — außer in den Fällen des Absatzes 2 — nur der Bau von Wohnungen gefördert werden, für die die folgende Mindestausstattung vorgesehen ist (§ 40 II. WoBauG):

- a) Wohnungsabschluß, in der Regel mit Vorraum in der Wohnung;
- b) Küchen mit Lüftungseinrichtung zusätzlich zur Fensterlüftung, Wasserzapfstelle und Spülbecken, Anschlußmöglichkeit für Kohle-, Gas- oder Elektroherd; Arbeitsküchen bis zu zehn Quadratmeter Grundfläche sollen möglichst mit den erforderlichen eingebauten Schränken und Arbeitsplatten ausgestattet werden;
- c) in Geschoßwohnungen ausreichender Abstellraum, Besenschrank und nach außen entlüftbarer Speisenschrank;
- d) Abort, Waschbecken und eingerichtetes Bad (mindestens Dusche), in Wohnungen mit mehr als zwei Schlafräumen ist ein Spülabort in einem gesonderten Abortraum, bei Wohnungen mit mehr als drei Schlafräumen sind zwei Spülaborde und zwei Waschbecken in getrennten Räumen anzurichten;
- e) elektrische Brennstelle in allen Räumen; in Küche, Wohn- und Schlafräumen außerdem mindestens je eine Steckdose;
- f) notwendiger Nebenraum, wie ausreichender Keller oder entsprechender Ersatzraum, Waschküche, Wäschetrockenraum, bei Mehrfamilienhäusern außerdem Abstellraum für Kinderwagen, Fahrräder und Müllbehälter; bei Mietwohnungen ist anzustreben, daß Waschküche und Trockenraum auf gleicher Ebene liegen.

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

(3) Bei einer an eine zentrale Beheizung angeschlossenen oder mit einer Etagenheizung ausgestatteten Wohnung ist der Wärmeschutz über das bauaufsichtlich notwendige Maß soweit zu erhöhen, daß der bei der Vorlage der Schlussabrechnungsanzeige durch die Wärmebedarfsberechnung nach DIN 4701 nachzuweisende mittlere spezifische Wärmebedarf für ein Mehrfamilienhaus einen Wert von 110 Kcal/h je Quadratmeter Wohnfläche — ohne Loggia und Balkon —, für ein Reiheneigenheim einen Wert von 120 Kcal/h je Quadratmeter Wohnfläche und für ein freistehendes Eigenheim einen Wert von 150 Kcal/h je Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreitet. Bei Gasheizung und Nachtstromspeicherheizung sind die Anforderungen an den Wärmeschutz darüber hinaus zu erhöhen und auf die jeweiligen Gas- und Stromtarife abzustellen.

(4) Soweit Mehrraumkachelofenheizungen in Wohnungen mit mehr als drei Räumen eingebaut werden, muß das Kachelofensystem mit einem Lüftungsgebläse ausgestattet sein.

27. Baukostensenkung, Normung und Rationalisierung

(1) Alle vertretbaren Möglichkeiten der Baukostensenkung sind auszuschöpfen; der Wettbewerb zwischen gleichwerten Baustoffen, Bauarten und Baumethoden darf nicht eingeschränkt werden. Die Fristsetzungen sollen eine gründliche Vorbereitung und rationelle Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen. Umfang und Bedingungen der Baustelle, die planerische Lösung und die vorgesehenen Bauarten sollen den Erfordernissen eines rationalen Bauablaufs entsprechen. Dabei ist der Vorfertigung besondere Beachtung zu schenken. Die Erschließungsarbeiten sollen den Hochbauarbeiten vorangehen. Bei sonst gleicher Bewertung sind solche Bauvorhaben bevorzugt zu fördern, die nach Planung und Vorbereitung geeignet scheinen, die Baukostenentwicklung günstig zu beeinflussen.

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

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

DIN 18100 Türöffnungen für den Wohnungsbau.
Auf das Normblatt DIN 18022 — Küche und Bad im Wohnungsbau — wird hingewiesen.

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

28. Bauaufsichtliche Forderungen

(1) Die Bauvorhaben müssen den Anforderungen genügen, die an gesunde und solide gebaute Dauerwohnungen zu stellen sind. Die verwendeten Baustoffe, Bauteile und Bauarten müssen den Bestimmungen der als Einheitliche Technische Baubestimmungen eingeführten Normblätter entsprechen. Neue Baustoffe, Bauteile und Bauarten dürfen nur verwendet werden, wenn ihre Brauchbarkeit für den Verwendungszweck durch eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung nach § 24 BauO NW oder im Einzelfalle durch eine Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde nach § 23 Absatz 2 Satz 2 BauO NW nachgewiesen ist.

Insbesondere sind die Forderungen des Wärme- und Schallschutzes (DIN 4108 — Wärmeschutz im Hochbau — und DIN 4109 — Schallschutz im Hochbau —) sorgfältig zu beachten.

(2) Die Bauherren haben dafür zu sorgen, daß normengerechte Baustoffe verwendet werden. Die Erfüllung dieser Forderung ist in geeigneter Weise durch Stichproben zu überwachen. Im einzelnen sind die Bestimmungen des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau vom 31. März 1954 betr. Bauaufsichtliche Behandlung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbau (SMBI. NW. 23212) zu beachten.

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

29. Ausschreibung und Vergabe

(1) Ausschreibungen sind nach Möglichkeit so zu gestalten, daß auch neue Baustoffe, Bauteile und Bauarten, soweit sie den Forderungen der Nr. 28 Abs. 1 genügen, zum Wettbewerb mit den üblichen herangezogen werden. Die Verdingung soll auf der Grundlage der „Allgemeinen Bestimmungen über die Vergabe von Bauleistungen“ (VOB) Teil A DIN 1960 Fassung 1952 erfolgen. Die Vergabepreise müssen bei Anlegung eines strengen Maßstabes angemessen sein.

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

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

(4) Die Vorschriften über die bevorzugte Berücksichtigung von Notstandsgebieten sowie von Vertriebenen und Sowjetzonenflüchtlingen sind zu beachten.

(5) Bei Bauvorhaben nicht öffentlicher Auftraggeber, bei denen der Bund, das Land, Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts überwiegend Mittel zur Durchführung zur Verfügung stellen oder die Finanzierung durch Übernahme von Bürgschaften vorwiegend fördern, unterliegen die Bauleistungen der „VO PR. Nr. 8/55 über die Preise bei öffentlichen Aufträgen für Bauleistungen“ vom 19. Dezember 1955 (BAnz. Nr. 249). In diesen Fällen hat der Bauherr (Betreuer, Beauftragte) den Auftragnehmer bereits bei der Ausschreibung der Bauleistungen, spätestens jedoch bei Abschluß des Vertrages, davon in Kenntnis zu setzen, daß die genannte Verordnung Anwendung findet.

30. Bauausführung und Baukontrolle

(1) Die Durchführung der Bauvorhaben und die Verantwortung für die Einhaltung der Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen, die bei der Durchführung von Bauvorhaben des mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau zu beachten sind, obliegt den Bauherren (Bauträgern) und ihren Betreuern, Beauftragten und Architekten. Die Bewilligungsbehörden sind jedoch dem Land gegenüber verpflichtet zu überwachen, daß die mit öffentlichen Mitteln geförderten Bauvorhaben ordnungsgemäß durchgeführt und bei der Durchführung die Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen beachtet werden. Sie haben insbesondere zu überwachen und sicherzustellen, daß die geförderten Bauvorhaben nach den von der Baugenehmigungsbehörde genehmigten und von der Bewilligungsbehörde anerkannten Bauplänen und Baubeschreibungen erstellt werden. Aus dieser dem Land gegenüber bestehenden Verpflichtung erwächst dem Bauherrn oder sonstigen Dritten kein Rechtsanspruch gegen die Bewilligungsbehörde oder das Land.

(2) Wesentliche Abweichungen von den technischen Antragsunterlagen bedürfen unbeschadet der zunächst erforderlichen bauaufsichtlichen Genehmigung der Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

(3) Die Bewilligungsbehörde kann sich — unbeschadet ihrer fortbestehenden Verantwortung gegenüber dem Land — nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen bei der Erfüllung ihrer Verpflichtungen nach Absatz 1 anderer Behörden und Dienststellen, insbesondere der Bauaufsichtsbehörden, bedienen.

(4) Ergeben sich bei der Prüfung der Bauvorhaben Beanstandungen, wird insbesondere festgestellt, daß die Bauausführung von den genehmigten Bauvorla-

gen abweicht, von denen bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel ausgegangen wurde, so hat die Bewilligungsbehörde dies unverzüglich der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 74) mitzuteilen.

(5) Der Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten behält sich die Befugnis vor, die Durchführung der Bauvorhaben nachzuprüfen und — soweit erforderlich — auch von sich aus einzuschreiten, namentlich anzuordnen, daß die Auszahlung der Raten des öffentlichen Baudarlehens bis zur Behebung der getroffenen Beanstandungen ausgesetzt wird, daß erhöhte Zinsen erhoben werden und daß erforderlichenfalls die Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft (Nr. 71) oder die Wohnungsbauförderungsanstalt den Darlehenvertrag und die Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel kündigt.

B.

Finanzierung

I. Allgemeine Grundsätze

31. Allgemeine Grundsätze

(1) Bauvorhaben sollen in der Regel nur gefördert werden, wenn zur Deckung der Gesamtkosten Fremdmittel in angemessener Höhe in Anspruch genommen werden und der Bauherr eine angemessene Eigenleistung erbringt. Fremdmittel können ganz oder teilweise durch zusätzliche Eigenleistungen ersetzt werden.

(2) Öffentliche Mittel dürfen nur für Bauvorhaben bewilligt werden, bei denen die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint.

(3) Auf die Bewilligung von nachstelligen öffentlichen Baudarlehen (einschließlich der Zusatzdarlehen nach Nr. 35 Abs. 4), von erhöhten Familienzusatzdarlehen, von Einrichtungszuschüssen für Kleinsiedlungen und von Eigenkapitalbeihilfen sowie von Zuschüssen zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien besteht kein Rechtsanspruch.

II. Eigenleistung

32. Höhe der angemessenen Eigenleistung

(1) Als angemessen soll in der Regel nur eine Eigenleistung (Nrn. 33 und 34) angesehen werden, die mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten der öffentlich geförderten Wohnungen beträgt und von der mindestens 7,5 v. H. der Gesamtkosten als echte Eigenleistung (Nr. 33) erbracht werden. Bei Bauvorhaben für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4), bei Kleinsiedlungen und aus anderen besonderen Gründen dürfen die Bewilligungsbehörden eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch in der Regel nicht weniger als 10 v. H. der Gesamtkosten, davon 7,5 v. H. der Gesamtkosten als echte Eigenleistung. Eine echte Eigenleistung ist nicht zu fordern, wenn das Baugrundstück im Wege des Erbbaurechts mit einer Laufzeit von 99 Jahren und zu einem Erbbauzins von höchstens 4 v. H. des Verkehrswertes des Baugrundstücks im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel zur Verfügung gestellt wird, und wenn der Anspruch auf Erbbauzinsen nach der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert wird.

(2) Bei Familienheimen gilt Abs. 1 mit der Maßgabe, daß eine Eigenleistung, die nach Nr. 6 Abs. 3 Buchst. c) und d) zu einer bevorzugten Berücksichtigung bei der Bewilligung von öffentlichen Mitteln führt, stets als angemessene Eigenleistung im Sinne des Abs. 1 anzusehen ist.

(3) Sind bei dem Bau von Familienheimen die Kosten des Baugrundstücks höher als die angemessene Eigenleistung im Sinne der Abs. 1 und 2, so soll die Eigenleistung so hoch sein, daß sie die Kosten des Baugrundstücks deckt. Satz 1 gilt nicht für den Bau von Kleinsiedlungen (§ 35 Abs. 4 II. WoBauG).

(4) Für Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen, land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes als Bauherrn zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes geschaffen werden (Betriebs- und

Werkwohnungen), soll in der Regel eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 35 v. H. der Gesamtkosten der öffentlich geförderten Betriebs- und Werkwohnungen, davon — unbeschadet der Regelung in Abs. 1 Satz 3 — mindestens 7,5 v. H. der Gesamtkosten als echte Eigenleistung (Nr. 33) erbracht werden.

33. Begriff der Eigenleistung

(1) Eigenleistungen sind die vom Bauherrn zur Deckung der Gesamtkosten erbrachten Leistungen, namentlich

a) Geldmittel (einschließlich der Kapitalabfindungen nach § 72 des Bundesversorgungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung und der Kapitalabfindungen nach §§ 43 bis 45 des Gesetzes zur Regelung der Rechtsverhältnisse der unter Artikel 131 des Grundgesetzes fallenden Personen in der jeweils geltenden Fassung);

b) der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen, vor allem der Wert vorhandener bezahlter Baustoffe und der Wert der Selbsthilfe (§ 36 II. WoBauG);

c) der Wert des eigenen, bezahlten Baugrundstücks, der verwendbaren Gebäudereste sowie verwendbare Gebäude und Gebäudeteile nach Abzug der Belastungen;

d) Forderungen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Wohnungsunternehmen, insbesondere auch die auf Grund von Bausparverträgen angesammelten Guthaben bei Bausparkassen einschließlich eventueller Wohnungsbauprämiengesetz in der jeweils geltenden Fassung.

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

34. Ersatz der Eigenleistung (unechte Eigenleistung)

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

a) ein der Restfinanzierung dienendes Familienzusatzdarlehen (§ 45 II. WoBauG);

b) ein Aufbaudarlehen an den Bauherrn nach § 254 LAG oder ein ähnliches Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts;

c) ein Darlehen an den Bauherrn zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 KfEG;

d) eine Beihilfe als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (Eigenkapitalbeihilfe nach den Nrn. 45 ff.);

e) ein Zuschuß zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien (Nrn. 51 a ff.).

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

a) verlorene Baukostenzuschüsse, soweit ihre Annahme zulässig ist (Nr. 37);

b) auf dem Baugrundstück nicht dinglich gesicherte oder nach der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesicherte Fremdmittel, vor allem Mietvorauszahlungen und Mieterdarlehen.

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

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

III. Fremdmittel

35. Art der Fremdmittel

(1) Fremdmittel sind

a) Fremddarlehen (einschließlich Mieterdarlehen und Arbeitgeberdarlehen),

b) gestundete Restkaufgelder,

c) gestundete öffentliche Lasten des Baugrundstücks (außer der Hypothekengewinnabgabe),

- d) kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden, und
e) Mietvorauszahlungen,

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

(2) Sollen Fremddarlehen oder Restkaufgelder (Absatz 1 Satz 1 Buchst. a) und b) am Baugrundstück vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert werden, so soll das Bauvorhaben in der Regel nur dann mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, wenn diese Fremdmittel durch Hypotheken gesichert werden. Ist eine Sicherung dieser Fremdmittel durch Grundschulden vorgesehen, die den Rang vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel erhalten sollen, so darf das Bauvorhaben nur gefördert werden, wenn sichergestellt ist, daß die Grundschuld nach Rückzahlung des gesicherten Fremdmittels nicht erneut zur Sicherung einer Forderung verwendet wird. Grundschuldgläubiger und Grundstückseigentümer müssen daher in den Fällen des Satzes 2 eine Erklärung nach vorgeschriebenem Muster (Muster Anlage 5 WFB 1957) abgeben.

(3) Bauvorhaben sollen mit öffentlichen Mitteln nur gefördert werden, wenn die zur Finanzierung der Gesamtkosten des Bauvorhabens vorgesehenen Fremddarlehen oder Restkaufgelder (Absatz 1 Satz 1 Buchst. a) und b) nicht zu ungünstigeren Bedingungen gewährt werden als sie im Zeitpunkt der Antragstellung auf Bewilligung der öffentlichen Mittel (§ 4 Abs. 1 II. BVO) für Fremdmittel der vorgesehenen Art marktüblich sind. Für die Förderung von Bauvorhaben, zu deren Finanzierung Mieter- oder Arbeitgeberdarlehen vorgesehen sind, gilt Satz 1 nur insoweit wie in Nr. 37 und 37 a nicht etwas anderes bestimmt ist.

(4) Bauvorhaben, zu deren Finanzierung Fremddarlehen oder Restkaufgelder (Abs. 1 Satz 1 Buchst. a) und b) vorgesehen sind, die mit dem Rang vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert werden sollen, sollen nur gefördert werden, wenn diese Fremdmittel grundsätzlich unkündbar sind und mit dem für Mittel der vorgesehenen Art marktüblichen Tilgungssatz — ggfs. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen — getilgt oder in gleichbleibenden festen Beträgen jährlich abgezahlt werden sollen. Das Recht, Fremddarlehen oder Restkaufgelder, aus den nach den Geschäftsbedingungen der Kreditinstitute üblichen Gründen (z.B. wegen Zahlungsverzug, Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, Eröffnung des Vergleichs- oder Konkursverfahrens oder zum Zwecke der Zinsregulierung) zu kündigen, wird durch Satz 1 nicht berührt. Für die von öffentlichen Sparkassen gewährten Darlehen können Schuldurkunden verwendet werden, die hinsichtlich der Kündigungsbedingungen den von dem früheren Reichswirtschaftsminister genehmigten Schuldurkunden entsprechen. Bei Fremddarlehen von Kreditgesellschaften, die nach ihrer Satzung zur Kündigung eines gewährten Darlehns im Falle des Ausscheidens des Darlehnsnehmers aus der Gesellschaft verpflichtet sind, steht die Vereinbarung eines entsprechenden Kündigungsrechtes der Förderung nicht entgegen.

(5) Sollen zur Finanzierung der Gesamtkosten eines Bauvorhabens Fremddarlehen oder Restkaufgelder (Abs. 1 Satz 1 Buchst. a) und b) in Anspruch genommen und vor der Hypothek zur Sicherung der

öffentlichen Mittel dinglich gesichert werden, die zu einem im voraus bestimmten Zeitpunkt ohne vorherige Kündigung fällig werden, oder die — außer in den Fällen des Absatzes 4 Sätze 2 bis 4 — unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden können, so darf das Bauvorhaben nur gefördert werden, wenn diese Fremdmittel nicht vor Ablauf von 10 Jahren fällig werden oder vom Gläubiger nicht vor Ablauf von 10 Jahren gekündigt werden können.

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

(7) Die Absätze 2 bis 6 finden auch auf solche Fremddarlehen und Restkaufgelder Anwendung, die zur Deckung der Gesamtkosten von nicht öffentlich geförderten oder gewerblichen Räumen in Anspruch genommen und im Rang vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert werden sollen. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch Bedingungen, die von den vorstehenden Absätzen 2 bis 6 abweichen, die Sicherung der Dauerfinanzierung des Vorhabens und seine Wirtschaftlichkeit nicht in Frage gestellt werden.

36. Umgestellte Rechte Dritter

Ein Rangrücktritt umgestellter Grundpfandrechte zugunsten des Grundpfandrechts, das zur Sicherung der öffentlichen Mittel bestellt wird, darf nicht gefördert werden.

IV. Finanzierungsbeiträge

37. Finanzierungsbeiträge der Wohnungsuchenden oder zu Gunsten von Wohnungsuchenden

(1) Wohnungen, zu deren Finanzierung von Wohnungsuchenden oder von Dritten zu Gunsten bestimmter Wohnungsuchender Finanzierungsbeiträge gefördert oder geleistet werden sollen mit der Rechtsfolge, daß diese Wohnungsuchenden gemäß § 80 Abs. 2 II. WoBauG einen Rechtsanspruch auf Zuteilung erwerben, dürfen nur nach Maßgabe der Absätze 2 bis 6 gefördert werden.

(2) Fremdmittel, die von Wohnungsuchenden oder von Dritten zu Gunsten bestimmter Wohnungsuchender als Finanzierungsbeiträge geleistet werden sollen, sind im Finanzierungsplan auszuweisen und als Finanzierungsbeiträge besonders zu bezeichnen.

(3) Finanzierungsbeiträge der Wohnungsuchenden in der Form verlorener Baukostenzuschüsse darf der Bauherr nicht annehmen (§ 50 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG). Verlorene Baukostenzuschüsse, die von Dritten zu Gunsten von Wohnungsuchenden geleistet werden und keine Verbindlichkeiten für die Wohnungsuchenden begründen, sind zulässig (§ 50 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG).

(4) Sind im Finanzierungsplan keine Finanzierungsbeiträge in Form von Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen ausgewiesen, so hat die Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid die Annahme von Finanzierungsbeiträgen in dieser Form auszuschließen. Sind im Finanzierungsplan Finanzierungsbeiträge in der Form von Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen ausgewiesen, so kann die Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid die Annahme dieser Finanzierungsbeiträge ausschließen oder nur bis zu einem Höchstbetrag zulassen. Der Ausschluß oder die Beschränkung der Annahme von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungsuchenden als Mietvorauszahlungen oder als Mieterdarlehen kann ganz oder teilweise widerrufen werden. Bei der Entscheidung über den Ausschluß oder die Beschränkung der

Annahme von Finanzierungsbeiträgen oder den Widerruf des Ausschlusses der Annahme von Finanzierungsbeiträgen ist den Erfordernissen der Finanzierung des Bauvorhabens Rechnung zu tragen (§ 50 Abs. 2 II. WoBauG).

(5) Die Bewilligungsbehörde darf die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Wohnungen für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4) nicht davon abhängig machen, daß die Wohnungssuchenden Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen leisten (§ 50 Abs. 3 II. WoBauG).

(6) Die Bestimmungen der Absätze 4 und 5 finden gemäß § 50 Abs. 5 II. WoBauG keine Anwendung auf

- a) Mietvorauszahlungen oder Darlehen, die von Dritten zu Gunsten von Wohnungssuchenden geleistet werden und keine Verbindlichkeiten für die Wohnungssuchenden begründen;
- b) die nach dem Lastenausgleichsgesetz gewährten Aufbaudarlehen oder ähnliche Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts;
- c) Einzahlungen auf die in der Satzung vorgeschriebenen Geschäftsanteile bei Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder ähnliche Mitgliedsbeiträge.

(7) Finanzierungsbeiträge der Wohnungssuchenden oder von Dritten zu Gunsten von Wohnungssuchenden können sowohl in Sach- oder Arbeitsleistungen als auch in Geld erbracht werden. Werden Finanzierungsbeiträge als Fremddarlehen gewährt, so müssen diese Fremddarlehen den Bestimmungen der Nr. 35 Abs. 2 bis 7 entsprechen. Fremddarlehen der Wohnungssuchenden oder von Dritten zu Gunsten bestimmter Wohnungssuchender sind jedoch in der Regel nach der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich zu sichern. Die Bewilligungsbehörde kann zulassen, daß das Fremddarlehen abweichend von Satz 3 vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel gesichert wird, wenn das Fremddarlehen unverzinslich oder mit einem Zinssatz von weniger als 4 v.H. jährlich gewährt wird.

(8) Die Bewilligungsbehörde hat im Bewilligungsbescheid anzugeben, ob der Finanzierungsbeitrag, der von einem Wohnungssuchenden oder von einem Dritten zu Gunsten eines Wohnungssuchenden in zulässigerweise erbracht werden soll, als angemessener (§ 80 Abs. 2 II. WoBauG) oder als wesentlicher (§ 81 II. WoBauG) Finanzierungsbeitrag anzusehen ist. Die Wohnungsbehörde ist an die Feststellung der Bewilligungsbehörde gemäß Satz 1 gebunden.

37a Finanzierungsbeitrag des Inhabers eines Betriebes (Arbeitgeber)

(1) Wohnungen, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben zur Verfügung zu halten sind (werkgeförderte Wohnungen) dürfen mit öffentlichen Mitteln nur gefördert werden, wenn der Inhaber des Betriebes (Arbeitgeber) einen Finanzierungsbeitrag in angemessener Höhe leistet. Angemessen ist ein Finanzierungsbeitrag nur, wenn er in der Regel mindestens 20 v. H. der Gesamtkosten der werkgeförderten Wohnungen beträgt. Soll durch den Finanzierungsbeitrag die vorgeschriebene Mindesteigenleistung des Bauherrn (Nr. 32) ganz oder teilweise ersetzt werden, so ist die Förderung nur zulässig, wenn ein entsprechend höherer Finanzierungsbeitrag erbracht wird. Satz 3 gilt nicht, wenn durch den Arbeitgeber das Baugrundstück im Wege des Erbbaurechts mit einer Laufzeit von 99 Jahren zu einem niedrigen Erbbauzins zur Verfügung gestellt wird. Nr. 37 Abs. 7 gilt für den Finanzierungsbeitrag des Arbeitgebers entsprechend.

(2) Die Bewilligung öffentlicher Mittel für werkgeförderte Wohnungen, zu deren Finanzierung der Arbeitgeber einen Finanzierungsbeitrag in der Form des Fremddarlehens (Arbeitgeberdarlehen) leistet, ist — unbeschadet des Absatzes 3 — nur zulässig, wenn das Arbeitgeberdarlehen den Bestimmungen der Nr. 35 Abs. 2 bis 7 entspricht.

(3) Die Bewilligungsbehörde kann zulassen, daß das Arbeitgeberdarlehen vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert wird, wenn

- a) das Arbeitgeberdarlehen unverzinslich oder zu einem Zinssatz von weniger als 4 v.H. jährlich gewährt wird und wenn
- b) der Arbeitgeber sich verpflichtet, das Darlehen im Falle einer Zwangsversteigerung trotz seiner mit Rücksicht auf die Zwangsvollstreckungsmaßnahme etwa inzwischen herbeigeführten Fälligkeit zu den gleichen Bedingungen stehenzulassen, falls das belastete Grundstück in der Zwangsversteigerung von der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen erworben wird, sowie ferner dazu, diese Verpflichtungen im Falle der Abtretung seiner Forderung auch seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

Die weitergehenden Bestimmungen der Nr. 54 bleiben unberührt.

(4) Soll ein Arbeitgeberdarlehen gewährt werden, das mit dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen zu verzinsen ist und im Range vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel gesichert werden soll, so ist eine Förderung nur zulässig, wenn der Arbeitgeber ausdrücklich schriftlich auf das Besetzungsrecht an den zu fördernden Wohnungen verzichtet.

38. Wirkungen der Forderung unzulässiger Finanzierungsbeiträge

Fordert der Bauherr öffentlich geförderter Wohnungen Finanzierungsbeiträge, obwohl die Forderung von Finanzierungsbeiträgen nach Nr. 37 Absätzen 3 bis 6 unzulässig ist, so ist die Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 74) zur Kündigung der gewährten öffentlichen Baudarlehen, zur Rückforderung sonstiger öffentlicher Mittel und ggfs. zur Forderung von Strafzinsen für gewährte öffentliche Baudarlehen berechtigt. Der Bauherr ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, deren Annahme unzulässig ist, zurückzuzahlen und vom Empfang an zu verzinsen (§ 50 II. WoBauG).

V. Öffentliche Baudarlehen

39. Höhe des der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehens

(1) Öffentliche Baudarlehen sind für die anteilige nachstellige Finanzierung der bei der Errichtung von Wohnraum voraussichtlich entstehenden angemessenen Gesamtkosten zu bewilligen, soweit sie nach den Darlehnssatzbestimmungen (Absatz 2) zulässig und wenn und soweit sie erforderlich sind, um bei Ansatz angemessener Kapital- und Bewirtschaftungskosten bzw. bei Ansatz angemessener Beträge für die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung — gegebenenfalls nach Abzug von Aufwendungsbeihilfen oder unter Berücksichtigung von Zinszuschüssen und Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen gemäß § 42 Absatz 6 II. WoBauG — die in Nr. 16 genannten Durchschnittsmieten oder Belastungen zu erzielen.

(2) Nachstellige öffentliche Baudarlehen sind nach der Wohnfläche gestaffelt, und zwar in der Weise, daß der Darlehnssatz für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 Quadratmetern bestimmt ist und daß für Wohnungen mit einer größeren oder einer kleineren Wohnfläche Zuschläge oder Abzüge vorgenommen sind. Das Nähere über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen regelt ein besonderer Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten (Darlehnssatzbestimmungen).

(3) Die Bewilligungsbehörde oder — im Falle der Nr. 67 — die vorprüfende Stelle darf die vom Bauherrn im Rahmen der zulässigen Beträge angesetzten Kapital- und Bewirtschaftungskosten oder die im Rahmen der zulässigen Beträge angesetzte Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung

nicht zu dem Zweck herabsetzen, die Verzinsung und Tilgung höherer, die Höhe des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens minderer Fremdmittel zu erreichen.

40. Familienzusatzdarlehen

(1) Dem Bauherrn eines Familienheimes (Nr. 1 Absatz 1 Buchst. a), das durch Neubau, durch Wiederaufbau eines zerstörten oder durch Ausbau eines bestehenden Gebäudes neu geschaffen werden soll und das nach dem 31. Dezember 1961 bezugsfertig geworden ist oder wird, ist auf Antrag ein zusätzliches öffentliches Baudarlehen (Familienzusatzdarlehen) in Höhe von je 2000 Deutsche Mark für das zweite und jedes weitere Kind zu bewilligen. Voraussetzung für die Bewilligung des Familienzusatzdarlehens ist, daß dem Bauherrn für sein Bauvorhaben ein nachstelliges öffentliches Baudarlehen (Nr. 39) oder eine Aufwendungsbeihilfe oder ein Zinszuschuß und ein Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen (Annuitätshilfe) gemäß § 42 Absatz 6 II. WoBauG bewilligt worden ist oder wird und daß

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

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

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

Maßgebend sind

- a) im Falle des Absatzes 1 Satz 2 Buchstabe a) die Verhältnisse des Eigentümers und
- b) im Falle des Absatzes 1 Satz 2 Buchstabe b) die Verhältnisse der Angehörigen des Eigentümers in dem Zeitpunkt, in welchem der Antrag auf Bewilligung der öffentlichen Mittel gestellt wird. Andern sich die Verhältnisse bis zum Ablauf des dritten Monats nach Bezugsfertigkeit des geförderten Familienheimes zugunsten des Bauherrn, so sind die geänderten Verhältnisse zu berücksichtigen. Veränderungen, die nach dem in Satz 3 genannten Zeitpunkt eintreten, bleiben ebenso unberücksichtigt, wie Veränderungen zuungunsten des Bauherrn, die nach der Antragstellung eintreten.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Buchstabe c) sind die Verhältnisse des Bewerbers im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des geförderten Familienheimes maßgebend. Lag der Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages oder Vorvertrages im Sinne des § 45 Abs. 3 II. WoBauG vor der Bezugsfertigkeit und waren die Verhältnisse des Bewerbers bei Abschluß des Vertrages oder Vorvertrages für die Berechnung des Familienzusatzdarlehens günstiger, so sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgebend. Andern sich die Verhältnisse bis zum Ablauf des dritten Monats nach Bezugsfertigkeit des geförderten Familienheimes zugunsten des Bewerbers, so sind die geänderten Verhältnisse zu berücksichtigen. Wird der Vertrag oder Vorvertrag im Sinne des § 45 Absatz 3 II. WoBauG erst nach der Bezugsfertigkeit des geförderten Familienheimes abgeschlossen, so sind die Verhältnisse bei Vertragsabschluß maßgebend.

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

- a) in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Buchstaben a) und b) bis zum Ablauf des vierten Monats nach Bezugsfertigkeit des Familienheimes;
- b) in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Buchstabe c) bis zu einem Jahr nach Bezugsfertigkeit des Familienheimes.

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

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

41. Zinssatz des öffentlichen Baudarlehens

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

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

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

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

(5) Bei schuldhaften Verstößen gegen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen, die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder den Darlehsvertrag können für das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen — und zwar neben den Leistungen nach Absatz 1 — und das Familienzusatzdarlehen unbeschadet weitergehender Rechte (vgl. namentlich Nr. 71) Zinsen bis zur Höhe von 8 % des jeweiligen Restkapitals jährlich als Strafversprechen gemäß §§ 341 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches gefordert werden.

42. Verwaltungskostenbeitrag für das öffentliche Baudarlehen

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

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

43. Tilgung des öffentlichen Baudarlehens

(1) Die der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehen sind vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres oder — wenn sich der Bezug der

Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat — vom 1. Januar des auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgenden Kalenderjahres an mit 1 % jährlich unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Öffentliche Baudarlehen zur nachstelligen Finanzierung des Baues von Familienheimen sind nach Ablauf von 30 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns gemäß Satz 1 an mit 5 % jährlich zu tilgen.

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

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

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

44. Kündigung des öffentlichen Baudarlehens

(1) Das öffentliche Baudarlehen kann nur aus den im Darlehenvertrag vorgesehenen Gründen zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden.

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

VI. Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (Eigenkapitalbeihilfen)

45. Begünstigte

(1) Eigenkapitalbeihilfen können im Rahmen der jeweils verfügbaren Mittel zur Neuschaffung von Wohnungen für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen und ihnen gleichgestellte Wohnungssuchende (Nr. 4) bewilligt werden.

(2) Die Bewilligung von Eigenkapitalbeihilfen ist auch zur Neuschaffung von Wohnungen für nicht unter Absatz 1 fallende Angehörige folgender Personengruppen zulässig, wenn das Jahreseinkommen des Wohnungssuchenden die in Nr. 3 Absatz 1 angegebenen Grenzen nicht übersteigt:

- Personen, die Kriegssachschäden im Sinne des § 13 Absatz 1 Nrn. 1 und 3, Absätzen 2 und 3 und § 95 des Lastenausgleichsgesetzes erlitten haben;
- Evakuierte im Sinne des Bundesevakuierfertengesetzes, wenn der Wohnraum dazu bestimmt ist, die Rückkehr an den Ausgangsort oder an den Ersatzausgangsort zu ermöglichen;
- Vertriebene und Umsiedler sowie Aussiedler aus den Vertreibungsgebieten und Zuwanderer aus der sowjetischen Besatzungszone, die dem Land Nordrhein-Westfalen im Notaufnahmeverfahren zugewiesen worden sind, und ihnen gleichgestellte Personen im Sinne des Bundesvertriebenengesetzes, wenn der Wohnraum zur endgültigen und zumutbaren Unterbringung im Sinne der Nr. 4 Absatz 3 des Runderlasses vom 24. August 1959 (SMBI. NW. 23720) bestimmt ist;
- Rentner, die ihren Lebensunterhalt ausschließlich oder nahezu ausschließlich aus Renten nach den Vorschriften der Reichsversicherungsordnung bzw. des Reichsknappenschaftsgesetzes in den jeweils geltenden Fassungen bestreiten;
- Notunterkunftsbewohner, die seit mehr als drei Jahren in baufälligen oder nicht als Einzelwohnung benutzbaren Baracken oder Behelfsheimen, in Massenlagern, in einsturzgefährdeten Häusern, in Resten zerstörter Gebäude, in Kellerunterkünften oder in Nissenhütten leben; als Notunter-

kunftsbewohner gelten auch Personen, die in Wohnungen leben, welche mit zwei oder mehr Personen je Wohnraum (einschließlich Wohnküche) belegt sind.

46. Voraussetzung für die Bewilligung von Eigenkapitalbeihilfen

(1) Voraussetzung für die Bewilligung einer Eigenkapitalbeihilfe ist, daß dem Begünstigten (Nr. 45) unter Berücksichtigung seiner gesamten wirtschaftlichen und sozialen Lage nicht zugemutet werden kann, die für das Bauvorhaben erforderliche Eigenleistung oder den erforderlichen Finanzierungsbeitrag aus eigenen Mitteln oder Mitteln Dritter (insbesondere aus Mitteln der in seinem Familienhaushalt lebenden Angehörigen) aufzubringen.

(2) Eigenkapitalbeihilfen dürfen nicht bewilligt werden:

- für Wohnungen, auf deren Zuteilung nach § 80 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 II. WoBauG ein Rechtsanspruch besteht;
- für Wohnungen, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben oder für Bedienstete öffentlich rechtlicher Dienstherren zur Verfügung zu halten sind;
- für Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet werden.

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

(4) Eigenkapitalbeihilfen dürfen nur für Bauvorhaben bewilligt werden, für die auch Mittel im Sinne des § 6 Absatz 1 II. WoBauG in Anspruch genommen werden oder worden sind.

47. Verwendungszweck der Eigenkapitalbeihilfen

(1) Eigenkapitalbeihilfen können bewilligt werden

- einem Begünstigten, der
 - selbst Bauherr ist und das Familienheim in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung, die Eigentumswohnung oder die Eigentümerwohnung in einem Mehrfamilienhaus für sich und seine Familie errichtet, oder
 - die Eigenkapitalbeihilfe zum Erwerb eines Familienheimes in der Form des Kaufeigenheimes oder einer Trägerkleinsiedlung oder einer Kauf-eigentumswohnung verwendet, oder
 - mit der Eigenkapitalbeihilfe Anteile an einer Wohnungsbaugenossenschaft erwerben will, wenn sich die Genossenschaft verpflichtet, ihm spätestens innerhalb eines Jahres eine Wohnung zu überlassen, oder
 - die Eigenkapitalbeihilfe zur Einzahlung auf einen Bausparvertrag verwendet, sofern der Bausparvertrag durch die Einzahlung der Eigenkapitalbeihilfe zuteilungsreif wird und die Bausparkasse sich verpflichtet, unverzüglich — spätestens innerhalb von sechs Monaten — die Bausparsumme oder einen entsprechenden Zwischenkredit zuzuteilen;

- einem Bauherrn, der

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

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

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

48. Zuteilungsvorbehalt der geförderten Wohnungen

(1) Bei der Förderung von Wohnungen mit Eigenkapitalbeihilfen hat die Bewilligungsbehörde dem Bauherrn im Bewilligungsbescheid folgende Auflagen zu erteilen:

- a) die geförderte Wohnung darf für die Dauer von zehn Jahren seit ihrer Bezugsfertigstellung nur solchen Wohnungssuchenden vermietet oder zur Benutzung überlassen werden, die Begünstigte im Sinne der Nr. 45 sind;
- b) jeder Wechsel in der Belegung der geförderten Wohnung ist der Wohnungsbauförderungsanstalt anzugeben und dabei anzugeben, welcher der in Nr. 45 genannten Personengruppen der neue Wohnungsnehmer angehört.

(2) Soll die Eigenkapitalbeihilfe zur Wohnraumversorgung eines bestimmten, nach Nr. 45 begünstigten Wohnungssuchenden oder zur Wohnraumversorgung von Angehörigen einer bestimmten, nach Nr. 45 begünstigten Personengruppe bewilligt werden, so ist im Bewilligungsbescheid festzulegen, daß die geförderte Wohnung unbeschadet der Auflagen nach Absatz 1 bei der erstmaligen Gebrauchsüberlassung einem bestimmten, nach Nr. 45 begünstigten Wohnungssuchenden oder einem Angehörigen einer bestimmten, nach Nr. 45 begünstigten Personengruppe zu überlassen ist.

(3) Die Auflagen nach Absatz 1 sind zurückzunehmen, wenn die Eigenkapitalbeihilfe nach der erstmaligen Gebrauchsüberlassung an einen Angehörigen des nach Nr. 45 begünstigten Personenkreises und vor Ablauf von zehn Jahren zurückgezahlt wird, ohne daß eine rechtliche Verpflichtung zur Rückzahlung besteht.

49. Verzinsung und Tilgung der Eigenkapitalbeihilfen

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

(2) Ein Verwaltungskostenbeitrag wird nicht erhoben.

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

50. Höhe der Eigenkapitalbeihilfen

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

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

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

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

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

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

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

51. Kündigung der Eigenkapitalbeihilfe

Das als Eigenkapitalbeihilfe gewährte Darlehen kann nur aus den im Darlehnsvertrag vorgesehenen Gründen zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden.

VII. Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien

51a. Zweck der Zuschüsse

Durch die Bewilligung von nicht rückzahlbaren (verlorenen) Zuschüssen soll die Neuschaffung von Wohnungen, die nach Art, Größe und Lage (auch der Lage innerhalb des Gebäudes) sowie nach ihrer Ausstattung zur Unterbringung kinderreicher Familien bestimmt und geeignet sind, gefördert werden.

51b. Art der Bauvorhaben

Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien können im Rahmen der jeweils verfügbaren Mittel bewilligt werden:

- a) dem Bauherrn eines Familienheimes, wenn er in seinem Bauvorhaben eine zweite selbständige abgeschlossene öffentlich geförderte Wohnung (keine Einliegerwohnung) für eine kinderreiche Familie errichtet;
- b) dem Bauherrn von öffentlich geförderten Miet- oder Genossenschaftswohnungen für kinderreiche Familien.

Für die Wohnung des Bauherrn selbst kann kein Zuschuß bewilligt werden.

51c. Zuteilungsvorbehalt der geförderten Wohnungen

(1) Die mit einem Zuschuß zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien geförderte Wohnung darf für die Dauer von zehn Jahren von ihrer Bezugsfertigstellung an nur einer kinderreichen Familie i. S. der Nr. 4 Absatz 2 Satz 1 Buchst. a) zur Nutzung überlassen werden. Der Bauherr hat sich im Zuschußvertrag (Nr. 51e) entsprechend zu verpflichten.

(2) Die Verpflichtung nach Absatz 1 entfällt, wenn der Bauherr den empfangenen Zuschuß vor Ablauf der Zweckbindung zu dem Teil zurückzahlt, der, ausgehend von der Zweckbindung von 10 Jahren, anteilig auf den Zeitraum vom Tage des Auszuges der kinderreichen Familie bis zum Tage des Ablaufs der vereinbarten Zweckbindung entfällt.

51d. Höhe des Zuschusses

(1) Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien sind in Höhe von je 1000 Deutsche Mark für das dritte und vierte Kind zu bewilligen. Für das fünfte und jedes weitere Kind beträgt der Zuschuß 1500 Deutsche Mark je Kind.

(2) Maßgebend für die Bemessung des Zuschusses sind die Verhältnisse der kinderreichen Familie im Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung. Nr. 40 Abs. 2 Satz 1 findet entsprechend Anwendung.

(3) Stehen die nach Absatz 2 für die Bemessung des Zuschusses maßgebenden Verhältnisse bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel noch nicht fest, so kann der beantragte Zuschuß mit der Auflage bewilligt werden, die geförderte Wohnung nach ihrer Bezugsfertigstellung erstmalig nur einem Wohnungssuchenden zu vermieten oder ihm sonst zur Nutzung zu überlassen, der eine der Höhe des bewilligten Zuschusses entsprechende Kinderzahl hat. Die Bewilligungsbehörde kann in den Fällen des Satzes 1 jedoch auch die Bewilligung des Zuschusses bis zum Nachweis des Abschlusses eines Miet- oder Nutzungsvertrages mit einem Wohnungssuchenden, der die der Höhe des Zuschusses entsprechende Kinderzahl hat, zurückstellen und im Bewilligungsbescheid für die sonstigen öffentlichen Mittel die spätere Bewilligung des beantragten Zuschusses schon verbindlich zu sagen.

51e. Zuschußvertrag

(1) Der Bauherr ist verpflichtet, vor Auszahlung des Zuschusses mit der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 74) einen Zuschußvertrag nach einem Muster abzuschließen, das der Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten der Wohnungsbauförderungsanstalt genehmigt hat. In diesem Zuschußvertrag ist insbesondere vorzusehen, daß

- a) der bewilligte Zuschuß in einer Summe ausgezahlt wird, wenn der Bauherr eine Bescheinigung der Wohnungsbehörde bzw. — in Gemeinden, in denen die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben ist — der Bewilligungsbehörde über den Bezug der Wohnung durch eine kinderreiche Familie mit der Höhe des Zuschusses entsprechenden Kinderzahl vorgelegt hat, daß
- b) der Bauherr verpflichtet ist, jeden innerhalb des in Nr. 51c genannten Zeitraumes eintretenden Wechsel in der Belegung der geförderten Wohnung unter Angabe der Kinderzahl des neuen Wohnungsbewohners anzugeben, und daß
- c) bei einer Verletzung der nach Nr. 51c Absatz 1 übernommenen Verpflichtung der Teil des Zuschusses, der sich nach Nr. 51c Absatz 2 ergibt, in ein Darlehen umgewandelt wird, das vom Zeitpunkt der Vertragsverletzung an mit 6 % jährlich zu verzinsen und mit 10 % jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparnten Zinsen zu tilgen ist.

C.

Sonderbestimmungen

I. Sonderbestimmungen für Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen

52. Eigentumsbindungen

Die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Eigenheimen, Kaufeigenheimen (§ 9 II. WoBauG) und Kleinsiedlungen (§ 10 II. WoBauG) darf nicht von Eigentumsbindungen abhängig gemacht werden, die über den nach § 52 II. WoBauG zugelassenen Umfang hinausgehen.

53. Kaufeigenheime

(1) Kaufeigenheime können mit öffentlichen Mitteln gefördert werden,

- a) entweder als Kaufeigenheime, die ein Bauherr (Träger) im eigenen Namen, aber für Rechnung bereits feststehender Bewerber errichtet (Trägereigenheime), oder
- b) als Kaufeigenheime, die ein Bauherr im eigenen Namen und für eigene Rechnung errichtet (Vorratseigenheime).

(2) Trägereigenheime sind bei Vorliegen sonst gleicher Voraussetzungen bevorzugt vor Vorratseigenheimen zu fördern.

(3) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zur Förderung von Kaufeigenheimen ist mit der Auflage zu verbinden, daß der Bauherr das Kaufeigenheim einem geeigneten Bewerber im Sinne des § 55 II. WoBauG auf Grund eines Kaufvertrages oder eines anderen auf Übertragung des Eigentums gerichteten Vertrages (Veräußerungsvertrag) zu angemessenen Bedingungen zu übertragen hat.

53a. Förderung von Trägereigenheimen

(1) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zur Förderung von Trägereigenheimen (Nr. 53 Abs. 1 Buchst. a) ist mit der Auflage zu verbinden, daß diese innerhalb von 6 Monaten nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlussabrechnung (Nr. 80 Abs. 6), spätestens jedoch 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit, auf die Bewerber zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu übertragen sind, sofern diese bis dahin ihre Verpflichtungen dem Träger gegenüber erfüllt und das Kaufeigenheim bestimmungsgemäß genutzt haben.

(2) Im Bewilligungsbescheid ist dem Träger aufzuzeigen, als Kaufpreis höchstens den Betrag zu vereinbaren, der zur Deckung der Gesamtkosten erforderlich ist.

(3) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zur Förderung von Trägereigenheimen ist ferner mit der Auflage zu verbinden, den Bewerbern als wirtschaftlichen Eigentümern für die Zeit von der Bezugsfertigkeit bis zum Eigentumsübergang (Übergang des Erbbaurechtes) die Nutzungen und Lasten einschließlich der Instandhaltung zu übertragen und ihnen gleichzeitig einen Anspruch auf Übertragung des Grundstücks zu Eigentum oder im Erbbaurecht unter Anrechnung des Wertes der geleisteten Selbst- und Nachbarhilfe sowie der sonst erbrachten Eigenleistungen einzuräumen.

53b. Förderung von Vorratseigenheimen

(1) Vorratseigenheime dürfen nur dann gefördert werden, wenn

- a) der Bauherr die erforderliche Eigenleistung ohne Beteiligung zukünftiger Erwerber erbringt und Bewerber zum Abschluß eines Kaufvertrages noch nicht verpflichtet worden sind und auch nicht früher als 6 Wochen vor Bezugsfertigkeit verpflichtet werden sollen, und wenn
- b) die Bewilligungsbehörde unter Abwägung aller Umstände (Wohnungsbedarf, Gesamtkosten, spätere Belastung usw.) davon ausgehen kann, daß bei Bezugsfertigkeit der Vorratseigenheime geeignete Bewerber (Kaufanwärter) vorhanden sein werden.

(2) Der Förderung eines Vorratseigenheims und seiner Abrechnung gegenüber der Bewilligungsbehörde ist keine Lastenberechnung, sondern eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den für Mietwohnungen geltenden Grundsätzen zugrundezulegen.

(3) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zur Förderung von Vorratseigenheimen ist mit der Auflage zu verbinden, daß der Bauherr sich um im Sinne des § 55 II. WoBauG geeignete und zum Kauf der Vorratseigenheime bereite Bewerber (Kaufanwärter) bemüht und die Vorratseigenheime unter Berücksichtigung der §§ 54 und 56 II. WoBauG sobald wie möglich zu Eigentum überträgt. Bei der Auswahl geeigneter Bewerber als Kaufanwärter hat der Bauherr die Vorschriften des § 56 II. WoBauG zu beachten. Im Bewilligungsbescheid ist die Möglichkeit einer Kürzung der bewilligten öffentlichen Mittel auf den Betrag, der nach den Darlehenssatzbestimmungen (Nr. 39 Abs. 2) für entsprechende Mietwohnungen bewilligt werden kann, vorzusehen für den Fall, daß die Vorratseigenheime nicht bis zum Ablauf von 2 Jahren seit ihrer Bezugsfertigstellung an Kaufanwärter zu Eigentum oder in Erbbaurecht übertragen worden sind.

(4) Im Bewilligungsbescheid ist dem Bauherrn aufzuzeigen, als Kaufpreis höchstens den Betrag zu vereinbaren, der zur Deckung der Gesamtkosten er-

forderlich ist, zuzüglich eines Betrages, der die im Rahmen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung erforderlichen Rücklagen und Rückstellungen deckt, höchstens jedoch zuzüglich eines Betrages bis zu 2 % der Gesamtkosten.

53c. Vertragsmuster

(1) Der Träger ist zu verpflichten, der Nutzungsüberlassung von Trägereigenheimen das Muster eines Träger-Bewerber-Vertrages — Anlage 11 WFB 1957 — und der Übertragung von Trägereigenheimen das Muster eines Kauf- und Übereignungs-Vertrages — Anlage 12 WFB 1957 — zugrunde zu legen. Bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen treten anstelle der in Satz 1 genannten Vertragsmuster die vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen aufgestellten und im Lande Nordrhein-Westfalen gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 WGDDV genehmigten Muster eines Bewerber-Vertrages — Ausgabe Dezember 1960 — bzw. eines Kauf-Vertrages — Ausgabe Januar 1959 —.

(2) Der Bauherr eines Vorratseigenheims ist zu verpflichten, der Übertragung das Muster eines Kauf- und Übereignungs-Vertrages — Anlage 12 WFB 1957 — zugrunde zu legen. Bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen tritt anstelle des in Satz 1 genannten Vertragsmusters das in Absatz 1 Satz 2 genannte Kaufvertragsmuster des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen — Ausgabe Januar 1959 —.

(3) Bauherren, die keine gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind, können der Übertragung von Trägereigenheimen und Vorratseigenheimen entweder das Muster eines Kauf- und Übereignungsvertrages — Anlage 12 WFB 1957 — oder das vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen aufgestellte Muster eines Kauf-Vertrages — Ausgabe Januar 1959 — zugrunde legen.

54. Werkgeförderte Eigenheime und Kaufeigenheime

(1) Trägt ein wirtschaftliches Unternehmen zur Errichtung von Eigenheimen oder Kaufeigenheimen für seine Betriebsangehörigen durch Hergabe eines Baugrundstücks oder durch eigene Mittel bei, so ist eine Förderung mit öffentlichen Mitteln nicht zulässig, wenn die Verträge vorsehen, daß der Betriebsangehörige bei Ausscheiden aus dem Betrieb das Eigentum am Eigenheim bzw. das Erbbaurecht verliert.

(2) Der Förderung von Kaufeigenheimen mit öffentlichen Mitteln steht nicht entgegen, wenn die Verträge eine Regelung enthalten, nach der das Unternehmen von dem Bauherrn verlangen kann, daß die Übertragung des Eigenheims zu Eigentum bzw. Erbbaurecht auf höchstens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit hinausgeschoben wird oder vor der Übertragung der Kaufanwartschaftsvertrag gekündigt wird, wenn

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

Satz 1 gilt nicht, wenn das Unternehmen zur Errichtung des Kaufeigenheims aus eigenen Mitteln nicht mindestens 20 v. H. der Gesamtkosten aufbringt oder der Bewerber zu den Gesamtkosten mehr als 10% in tätiger Selbst- und Nachbarhilfe beiträgt.

(3) Eine Förderung der in Abs. 1 genannten Eigenheime und Kaufeigenheime ist unzulässig, wenn das Unternehmen das Darlehen im Fall eines von dem Betriebsangehörigen nicht zu vertretenden Ausscheidens aus dem Betrieb kündigen kann. Der Förderung stehen jedoch Vereinbarungen nicht entgegen, nach denen das Darlehen — ggf. auch abweichend von der Bestimmung der Nr. 35 Abs. 5 — gekündigt werden kann, wenn der Betriebsangehörige aus den in Absatz 2 Satz 1 Buchst. a) und b) genannten Gründen aus dem Betrieb ausscheidet.

55. Kleinsiedlungen

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

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

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

(4) Im Hinblick auf die bei Kleinsiedlungen durch die Landzulage und den Wirtschaftsteil entstehenden höheren Kosten ist zu den Bedingungen des Hauptdarlehens ein Zusatzdarlehen von 1500,— DM und zur Beschaffung der erforderlichen Erstausstattung (Gartengeräte, Obstbäume, Sträucher, Kleintiere, Saatgut, Dünger) ein Einrichtungszuschuß von 500,— DM je Stelle zu gewähren. In besonderen Fällen, z. B. in dicht bevölkerten Gebieten mit hohen Grundstückspreisen und hohen Aufschließungskosten, kann ein Zusatzdarlehen von 3000,— DM bewilligt werden.

56. Trägerkleinsiedlungen

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

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

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

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

57. Siedlereignung und Siedlerauswahl

(1) Ein Bewerber ist als Kleinsiedler geeignet, wenn

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

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

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

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

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

58. Geltung der Bestimmungen über Eigenheime und Kaufeigenheime

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

58a. Familienheime in geschlossenen Gruppen (Gruppenvorhaben)

(1) Familienheime in geschlossenen Gruppen (Gruppenvorhaben) dürfen aus hierfür zweckgebunden bereitgestellten öffentlichen Mitteln nur unter Beachtung der folgenden Absätze 2 bis 9 gefördert werden.

(2) 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 durchgeführtes 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 mit nicht mehr als 20 Eigenheimen bzw. 16 Kleinsiedlungen und auch nur dann gefördert werden, wenn damit gerechnet werden kann, daß das gesamte Vorhaben innerhalb von 3 Jahren abgeschlossen wird. Die Förderung größerer Gruppen ist jedoch nicht ausgeschlossen, wenn für die weiteren Familienheime andere Wohnungsbaumittel eingesetzt werden.

(3) Aus den zur Förderung von Gruppenvorhaben bereitgestellten Sondermitteln dürfen nur solche Gruppenvorhaben gefördert werden, denen der zuständige Regierungspräsident bzw. die Landesbaubehörde Ruhr in Essen in städtebaulicher und planerischer 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.

(4) Da Kleinsiedlungen in besonderem Maße zu fördern sind (Art. 29 Abs. 3 der Verfassung für das Land NW/§ 57 II. WoBauG) sind 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 Jungsiedler (Nachkommen von Altsiedlern) vorgesehen sind.

(5) Gruppenvorhaben, mit denen bereits früher in Teilen durchgeführte 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 nicht abgeschlossen werden soll, vor neuen Gruppenvorhaben bevorzugt zu berücksichtigen.

(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) ist aus den zur Förderung von Gruppenvorhaben bereitgestellten Sondermitteln der

Bau von Familienheimen in geschlossenen Gruppen für kinderreiche und junge Familien sowie für Schwerbeschädigte bevorzugt zu fördern.

(8) Es sind auch Bauvorhaben für solche Wohnungssuchenden 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) Sofern zugeteilte Sondermittel nicht ausreichen sollten, um sämtliche Gruppenvorhaben fördern zu können, sind Gruppenvorhaben, deren Förderung nach wie vor von besonderer Bedeutung ist, nach Möglichkeit auch aus Schlüsselmitteln zu berücksichtigen.

59. Kleinsiedlungen für Landarbeiter und ländliche Handwerker

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

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

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

59a. Förderung von Wohnteilen ländlicher Siedlungen

(1) Der Wohnteil einer ländlichen Siedlung kann aus öffentlichen Mitteln nur gefördert werden, wenn die Wohnung auf einer bereits vorhandenen Bauernstelle errichtet werden soll. In einem solchen Fall ist die Förderung jedoch nur zulässig, wenn das zuständige Amt für Flurbereinigung und Siedlung gegen die Durchführung des Bauvorhabens keine Bedenken erhoben hat. Die Förderung einer Wohnung, die auf einer erst neu zu schaffenden Bauernstelle gleichzeitig mit dem Wirtschaftsteil errichtet werden soll, ist dagegen keine Maßnahme des sozialen Wohnungsbaues, sondern eine ländliche Siedlungsmaßnahme, zu deren Förderung öffentliche Wohnungsbaumittel nicht eingesetzt werden dürfen.

(2) Der Wohnteil einer ländlichen Siedlung kann bei Vorliegen aller sonstigen Voraussetzungen ohne Rücksicht auf den Umfang des vorhandenen Wirtschaftsteiles als Familienheim gefördert werden, wenn er in einem räumlichen Abstand zum Wirtschaftsteil errichtet werden soll. In den Fällen, in denen Wohnteil und Wirtschaftsteil ohne räumlichen Abstand aneinandergebaut werden sollen, ist eine Förderung des Wohnteils als Familienheim dann zulässig, wenn Wohnteil und Wirtschaftsteil selbständige, voneinander klar unterscheidbare Bauteile bilden. Soll auch das Wohngebäude einen Wirtschaftsteil enthalten, so kann der Wohnteil nur dann als

Familienheim gefördert werden, wenn der Umfang des in dem Wohngebäude vorgesehenen Wirtschaftsteils nicht die in § 7 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG / Nr. 1 Abs. 5 festgelegte Grenze übersteigt.

II. Sonderbestimmungen für Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

60. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

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

(2) Für Kaufeigentumswohnungen gelten im übrigen die Nrn. 52, 53, 53a bis 53c und 54 sinngemäß.

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

III. Sonderbestimmungen für andere Wohnungen

61. Dauerwohnrecht

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

62. Miet- und Genossenschaftswohnungen

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

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

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

63. Betriebs- und Werkwohnungen

(1) Wohnungen des Inhabers eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes dürfen nur mit der Auflage gefördert werden, daß mit den Betriebsangehörigen Mietverhältnisse zu vereinbaren sind, die nach Ablauf von fünf Jahren von dem Bestehen der Dienst- oder Arbeitsverhältnisse unabhängig werden.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für die Förderung von Wohnungen, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines bestimmten gewerblichen Betriebes oder einer bestimmten Art von gewerblichen Betrieben zur Verfügung zu halten sind (werkgeförderte Wohnungen). Bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für die in Satz 1 genannten Wohnungen ist dem Bauherrn die Verpflichtung aufzuerlegen, sie an natürliche Personen, die die Voraussetzungen der Nr. 3 erfüllen, nicht aber an den Inhaber des Betriebes bzw. an den Betrieb zu vermieten, der zur Deckung der Gesamtkosten der werkgeförderten Wohnungen einen Finanzierungsbeitrag geleistet hat oder leisten wird.

IV. Sonderbestimmungen für Wohnheime

64. Wohnheime

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

V. Sonderbestimmungen für den Ausbau und die Erweiterung bestehender Gebäude

65. Schaffung von Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung

Der Ausbau oder die Erweiterung bestehender Gebäude (§ 17 II. WoBauG) soll — soweit in Nr. 65a nichts anderes bestimmt ist — nur gefördert werden, wenn selbständige, abgeschlossene Wohnungen geschaffen werden, die die erforderlichen Nebenräume besitzen.

VI. Sonderbestimmungen für einzelne Wohnräume

65a. Schaffung einzelner Wohnräume

(1) Einzelne Wohnräume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses neu zu schaffender oder bereits vorhandener Wohnungen durch Neubau, Wiederaufbau zerstörter, Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude errichtet werden sollen, dürfen mit öffentlichen Mitteln nur in Ausnahmefällen gefördert werden, wenn ein dringendes Bedürfnis für die Schaffung derartiger Einzelräume besteht und Nr. 25 Abs. 10 Satz 3 einer Förderung nicht entgegensteht. In Familienheimen mit zwei Wohnungen sollen einzelne Wohnräume außerhalb der Wohnungsabschlüsse der Wohnungen nur gefördert werden, wenn nicht die Gefahr besteht, daß eine dritte Wohnung entsteht.

(2) Absatz 1 Satz 1 gilt sinngemäß für die Förderung einzelner Wohnräume innerhalb des Wohnungsabschlusses vorhandener Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude.

(3) Ein dringendes Bedürfnis für die Schaffung einzelner Wohnräume soll in der Regel nur anerkannt werden, wenn damit die ausreichende wohnungsmäßige Versorgung kinderreicher Familien oder eine Auflockerung überbelegter Wohnungen erreicht werden kann.

D.

Bewilligungsverfahren

I. Antragstellung und Vorprüfung der Anträge

66. Antragstellung

(1) Anträge auf Bewilligung von nachstelligen öffentlichen Baudarlehen, von Einrichtungszuschüssen für Kleinsiedlungen, von Familienzusatzdarlehen, von Eigenkapitalbeihilfen und von Zuschüssen zur

Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien sind von dem Bauherrn — in den Fällen der Nr. 47 Abs. 1 Buchst. b) bis d) von dem Begünstigten — unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters (Muster Anlagen 1a, 1b, 1d bis 1 f WFB 1957) und unter Beifügung der darin aufgeführten Antragsunterlagen bei der für den Bau vorzuständigen Gemeinde oder Amtsverwaltung einzureichen. Die Antragsannahmestelle hat den Antragsunterlagen eine Erklärung der Gemeinde, in welcher das Baugrundstück liegt, nach vorgeschriebenem Muster (Muster Anlage 9a WFB 1957) beizufügen, daß kein Vorkaufsrecht nach §§ 24 bis 26 des Bundesbaugesetzes besteht bzw. daß bei Bestehen eines solchen Vorkaufsrechts dieses bei Verkaufsfällen nicht ausgeübt werden wird, die vor der Eintragung der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel (Nr. 76) liegen. Ist die Antragsannahmestelle nicht selbst Bewilligungsbehörde (Nr. 68), so ist der Antrag nach Prüfung der Vollständigkeit der Antragsunterlagen und gegebenenfalls nach ihrer Vervollständigung an die zuständige Bewilligungsbehörde weiterzureichen.

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

67. Vorprüfung der Anträge

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

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

- die Vollständigkeit der Antragsunterlagen;
- das Vorliegen der technischen Förderungsvoraussetzungen (Nrn. 23 ff);
- die Angemessenheit der Gesamtkosten und Aufwendungen;
- die Berechnung und Zulässigkeit der Wohnflächengrößen;
- die richtige Ermittlung des beantragten öffentlichen Baudarlehens entsprechend den gemäß Nr. 39 festgesetzten Darlehnssätzen, gegebenenfalls der beantragten Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen, der beantragten Familienzusatzdarlehen, der beantragten Eigenkapitalbeihilfen und Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien;
- die Klärung der Eigentums- und Belastungsverhältnisse am Baugrundstück;
- alle sonstigen sachlichen und persönlichen Voraussetzungen der Förderung, wie der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit des Bauherrn, der fachlichen Eignung und Zuverlässigkeit des Betreuers oder des Beauftragten usw., bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen namentlich auch auf die Einhaltung der Jahresarbeitsverdienstgrenze (Nr. 3).

(3) Nach Abschluß der Vorprüfung hat die prüfende Stelle den Antrag mit ihrer Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt zur abschließenden Entscheidung vorzulegen.

II. Bewilligung

68. Bewilligungsbehörden

Bewilligungsbehörden für die Bewilligung von nachstelligen öffentlichen Baudarlehen, von Einrichtungszuschüssen für Kleinsiedlungen, von Familienzusatzdarlehen, von Zuschüssen zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien oder von Eigenkapitalbeihilfen sind:

- die kreisfreien Städte und Landkreise (§ 2 Abs. 1 WoBauFördNG);
- die Ämter und kreisangehörigen Gemeinden, die durch Rechtsverordnung nach § 2 Abs. 2 WoBauFördNG zur Bewilligungsbehörde erklärt worden sind;

c) die Wohnungsbauförderungsanstalt, wenn und soweit sie nach § 2 Abs. 3 Satz 2 WoBauFördNG Bewilligungsbehörde ist, oder wenn und soweit ihr nach § 2 Abs. 4 bzw. nach § 4 Abs. 2 WoBauFördNG die Bewilligungszuständigkeit durch Rechtsverordnung übertragen oder soweit sie nach § 4 Abs. 1 Satz 2 WoBauFördNG ersatzweise für die Bewilligung zuständig ist.

69. Aufgaben der Bewilligungsbehörden

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

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

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

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

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

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

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

70. Auflagen im Bewilligungsbescheid

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

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

71. Aufhebung und Widerruf des Bewilligungsbescheides

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

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

- a) der Bauherr (Begünstigte) der Bewilligungsbehörde oder — im Falle der Nr. 67 — der vorprüfenden Stelle vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, die im Zusammenhang mit der Förderung des Bauvorhabens von Bedeutung sind;
- b) der Bauherr (Begünstigte) die der Bewilligung zugrunde liegenden Bestimmungen nicht einhält oder die Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides nicht erfüllt;
- c) bis zum Abschluß des Darlehnsvertrages (Nr. 75 Abs. 2 Buchst. a) Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, daß der Bauherr (Begünstigte) nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig und kreditwürdig ist;
- d) Tatsachen eintreten oder bekannt werden, die dem Bauherrn (Begünstigten) auf die Dauer oder für einen nicht bestimmmbaren Zeitraum die Erfüllung von Verpflichtungen unmöglich machen, die er auf Grund gesetzlicher Vorschriften, allgemeiner Rechts- und Verwaltungsverordnungen oder der Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides übernommen hat, soweit die Tatsachen von ihm zu vertreten sind;
- e) die Bewilligungsbehörde sich den Widerruf unter bestimmten Voraussetzungen im Bewilligungsbescheid ausdrücklich vorbehalten hat.

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

(4) **Absatz 3 Satz 1 gilt nicht, wenn in den Fällen der Nr. 80a oder Nr. 81 Absatz 1 eine bewilligte Eigenkapitalbeihilfe oder wenn nach Nr. 81 Absatz 1 auf Antrag des Bauherrn das nachstellige öffentliche Baudarlehen gekürzt werden soll.**

72. Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde

(1) Die Bewilligungsbehörde hat die Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich — spätestens in-

nerhalb von acht Tagen — von der Bewilligung öffentlicher Mittel zu benachrichtigen, indem sie ihr folgende Unterlagen geordnet und geheftet über sendet:

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

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

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

(4) Die Bewilligungsbehörde hat das für den Bauort zuständige Finanzamt von der Bewilligung öffentlicher Mittel für ein Bauvorhaben unter Verwendung des Musters Anlage 9 WFB 1957 zu benachrichtigen. Falls es sich um ein Bauvorhaben handelt, das nicht nur öffentlich geförderten Wohnraum enthält, müssen in der Benachrichtigung an das Finanzamt Angaben darüber enthalten sein, welcher Anteil der gesamten Wohn- und Nutzfläche auf öffentlich geförderten, auf nur steuerbegünstigten und auf frei finanzierten Wohnraum sowie auf anderen als Wohnzwecken dienenden Raum entfällt. Es ist ferner anzugeben, wieviel Garagen geschaffen werden sollen und zu welchem Anteil die Garagen dem öffentlich geförderten, dem steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnraum oder dem sonstigen Raum hinzurechnen sind. Die Aufhebung, der Widerruf, die Änderung oder die Ergänzung des Bewilligungsbescheides ist dem Finanzamt formlos mitzuteilen.

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

73. Aktenführung

Im Bewilligungsverfahren und gegebenenfalls im Vorprüfungsverfahren (Nr. 67) müssen alle Tatsachen von rechtserheblicher Bedeutung (z.B. ausnahmsweise zugelassene wesentliche Abweichungen von einer Sollbestimmung, Gründe für die Gestattung von Ausnahmen) aktenkundig gemacht werden. Bei Schriftstücken, die urkundliche Bedeutung haben oder erhalten können, insbesondere bei rechtsverbindlichen Erklärungen des Bauherrn des Beauftragten, des Betreibers oder sonstiger Beteiligter, darf der Inhalt der abgegebenen Erklärung grundsätzlich nicht durch spätere Zusätze, durch Streichungen oder andere Korrekturen geändert werden. Soweit Korrekturen (z.B. Änderungen der Ansätze in der Wirtschaftlichkeits- / Lastenberechnung) unvermeidlich sind, müssen sie stets so vorgenommen werden, daß die ursprüngliche Erklärung und die Korrektur oder Stellungnahme der vorprüfenden Stelle bzw. der Bewilligungsbehörde deutlich zu unterscheiden sind. Die Korrektur muß durch Datum und Namenszeichen desjenigen aktenkundig gemacht werden, der die Korrektur vorgenommen hat.

III. Auszahlung und Verwaltung öffentlicher Mittel

74. Darlehnsverwaltende Stelle

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

75. Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt als darlehnsverwaltende Stelle

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

(2) Zur Darlehnsgewährung gehören:

- der Abschluß des Darlehnsvertrages nach dem der Wohnungsbauförderungsanstalt vom Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten genehmigte Muster;
- die Herbeiführung der Sicherung der öffentlichen Mittel (Nr. 76) gemäß den Bedingungen des Bewilligungsbescheides und eines Änderungs- oder Ergänzungsbescheides;
- die Auszahlung bewilligter öffentlicher Mittel (Nr. 77).

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

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

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

76. Sicherung der öffentlichen Mittel

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

dinglich gesichert werden, so dürfen die aus öffentlichen Mitteln bewilligten Darlehen, zusammen mit den vor ihnen gesicherten Darlehen 80 vom Hundert des nach den Beleihungsrichtlinien öffentlich-rechtlicher Sparkassen ermittelten Beleihungswertes nicht übersteigen.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Bei Zusammentreffen von Grundpfandrechten zur Sicherung der öffentlichen Mittel und Grundpfandrechten zur Sicherung von Aufbaudarlehen für

den Wohnungsbau nach § 254 LAG sind hinsichtlich der grundbuchlichen Rangfolge die Bestimmungen der gemeinsamen Runderlasse vom 24. Januar 1956 (SMBI. NW. 623) u. v. 10. Juli 1957 — I E III (LAA) — LA 3161 III — 73:52 — III B 3 — 4.00 — 1141:57 — betr. Lastenausgleich; hier: gleichzeitige Förderung von Wohnungseinheiten mit Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau gemäß § 254 Abs. 3 LAG und Arbeitgeberdarlehen (nicht veröffentlicht) zu beachten. Die Bestimmungen dieser gemeinsamen Runderlasse gelten sinngemäß auch beim Zusammentreffen von Grundpfandrechten zur Sicherung der öffentlichen Mittel und von Grundpfandrechten zur Sicherung von Darlehen zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 des Kriegsgefangenenentschädigungsgesetzes.

77. Auszahlung der öffentlichen Mittel

- (1) Das nachstellige öffentliche Baudarlehen ist — unbeschadet der Sonderregelung in Nr. 78 — grundsätzlich erst auszuzahlen, wenn
- der Darlehnsvertrag mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abgeschlossen und die Hypothekenbestellungsurkunde in grundbuchmäßiger Form vollzogen ist,
 - der Wohnungsbauförderungsanstalt nachgewiesen worden ist, daß andere nach diesen Bestimmungen erforderliche Verträge nach den vorgeschriebenen oder zugelassenen Mustern (vgl. z. B. Nr. 20 Abs. 4 und Nr. 53 c) abgeschlossen worden sind,
 - der Wohnungsbauförderungsanstalt nachgewiesen worden ist, daß die zur Deckung der Gesamtkosten im Finanzierungsplan vorgesehenen Fremdmittel zu Bedingungen gewährt werden, die den Bestimmungen der Nr. 35 entsprechen,
 - der Wohnungsbauförderungsanstalt nachgewiesen worden ist, daß die zur Sicherung der öffentlichen Mittel erforderlichen Grundpfandrechte, in diesen Bestimmungen oder den Darlehnssatzbestimmungen vorgesehene beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sowie etwa erforderliche Löschungsvormerkungen in das Grundbuch eingetragen worden sind und
 - der Wohnungsbauförderungsanstalt eine Erklärung des Bauherrn, seines Beauftragten oder seines Betreuers abgegeben worden ist, daß die Finanzierung der entstehenden Gesamtkosten gesichert ist.

Anstelle des in Satz 1 Buchst. b) zu führenden Nachweises kann sich die Wohnungsbauförderungsanstalt bei bewährten Betreuern und Bauträgern mit der Erklärung des Betreuers bzw. des Bauträgers begnügen, daß die Verträge nach dem vorgeschriebenen oder zugelassenen Muster abgeschlossen worden sind und daß von diesem Vertragsmuster nicht ohne die erforderliche Zustimmung abgewichen worden ist.

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

- 50 v. H. bei Vorlage der Baugenehmigung
- 50 v. H. nach Rohbaufertigstellung (grundsätzlich gegen Vorlage des Rohbauabnahmescheines) und Nachweis der Feuerversicherung gemäß Nr. 79.

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

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

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

(5) Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen sind mit der zweiten Rate des nachstelligen öffentlichen Baudarlehns auszuzahlen.

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

(7) Das als Eigenkapitalbeihilfe bewilligte Darlehen ist auszuzahlen

- in den Fällen der Nr. 47 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) und b) und Absatz 1 Nr. 2 nach Abschluß des Darlehnsvertrages mit der Wohnungsbauförderungsanstalt, nach Vollzug der Hypothekenbestellungsurkunde in grundbuchmäßiger Form, nach Eintragung der zur Sicherung des Darlehens erforderlichen Grundpfandrechte und erforderlichen Löschungsvormerkungen in das Grundbuch sowie nach dem Bezug der geförderten Wohnung durch einen Begünstigten (Nr. 45 WFB 1957);
- in den Fällen der Nr. 47 Abs. 1 Buchst. c) und d) nach Abschluß des Darlehnsvertrages mit der Wohnungsbauförderungsanstalt und rechtswirksamer Abtretung des Anspruchs auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens oder des Anspruchs auf Zuteilung aus dem Bausparvertrag an die Wohnungsbauförderungsanstalt.

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

78. Auszahlung von dinglicher Sicherung

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

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

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

lung der zweiten Rate des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens — bei Familienzusatzdarlehen und bei Eigenkapitalbeihilfen bis zur Rohbaufertigstellung — absehen. In Ausnahmefällen kann auch die dingliche Sicherstellung eines nachstelligen öffentlichen Baudarlehens **oder eines Familienzusatzdarlehens** bis zur Bezugsfertigstellung zurückgestellt werden, namentlich dann, wenn andere gleichwertige Sicherheiten gestellt werden.

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

79. Feuerversicherung

Vor Auszahlung der zweiten Rate des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens — bei Familienzusatzdarlehen und Eigenkapitalbeihilfen vor Rohbaufertigstellung — hat der Bauherr den Nachweis zu erbringen, daß das Gebäude bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder einer der öffentlichen Aufsicht unterliegenden privaten Versicherungsgesellschaft in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brandschaden versichert ist. Die Bestimmungen des Runderlasses vom 29. September 1955 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Feuerversicherung der mit Landesmittein geförderten Wohnungen (SMBl. NW. 2370) bleiben unberührt.

IV. Schlußabrechnung, Vordrucke

80. Schlußabrechnung

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

(2) Die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung muß eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung enthalten, die auch erkennen läßt, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe sich die Gesamtkosten gegenüber den Ansätzen im Darlehsantrag verringert oder erhöht haben. Bei Familienheimen in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung muß die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung neben einer Aufstellung der Gesamtkosten, die die Veränderungen gegenüber den ursprünglich veranschlagten Gesamtkosten erkennen läßt, den Finanzierungsplan und — sofern sich nach Nr. 17 Abs. 3 Satz 3 nicht die Aufstellung einer neuen Lastenberechnung erübrig — eine neue Lastenberechnung enthalten.

(3) Bei der Aufstellung der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen sind die in Nr. 17 Abs. 1 Satz 2 genannten Erläuterungen zu beachten. Sie sind Bestandteil dieser Bestimmungen.

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

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

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

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

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

80a. Kürzung von Eigenkapitalbeihilfen

(1) Mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung hat der Bauherr von Wohnungen, zu deren Förderung Eigenkapitalbeihilfen bewilligt worden sind, zugleich mitzuteilen, ob die mit diesen Eigenkapitalbeihilfen geförderten Wohnungen entsprechend dem Zuteilungsvorbehalt (Nr. 48) bezogen worden sind. Macht der Bauherr diese Mitteilung nicht oder ergibt sich aus dieser Mitteilung oder aus sonstigen Umständen, daß die Voraussetzungen für die Auszahlung der Eigenkapitalbeihilfen nach Nr. 77 Abs. 7 Buchst. a) nicht vorgelegen haben, so ist die bewilligte Eigenkapitalbeihilfe zu kürzen. Liegen die Auszahlungsvoraussetzungen nur hinsichtlich eines Teiles der geförderten Wohnungen nicht vor, so ist nur der Teil der insgesamt bewilligten Eigenkapitalbeihilfen zu kürzen, der auf die Wohnungen entfällt, die nicht dem Zuteilungsvorbehalt entsprechend bezogen worden sind.

(2) Die Eigenkapitalbeihilfe ist durch einen Änderungsbescheid zum Bewilligungsbescheid zu kürzen. Für die Übersendung von Ausfertigungen und Abschriften dieses Bescheides gilt Nr. 72.

81. Änderung der Gesamtkosten oder der Finanzierungsmittel

(1) Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich die Gesamtkosten des Bauvorhabens verringert haben, und ist das Bauvorhaben entsprechend den Bauzeichnungen und der Baubeschreibung, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegen haben, erstellt worden, so ist dem Bauherrn auf Antrag das bewilligte nachstellige öffentliche Baudarlehen (nicht auch eine Eigenkapitalbeihilfe) unter entsprechender Verringerung sonstiger zur Deckung der Gesamtkosten im Finanzierungsplan vorgesehener Fremdmittel oder baren Eigenleistungen zu belassen; die nach Nr. 32 vorgeschriebene echte Eigenleistung darf jedoch nicht gekürzt werden.

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

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

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

82. Vordrucke

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

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

E.

Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen

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

(1) Auf Wohnungen, zu deren nachstelliger Finanzierung ein öffentliches Baudarlehen ganz oder teilweise — sei es auch nur vorübergehend — in Anspruch genommen worden ist, finden die für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Bestimmungen auch noch nach der Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens Anwendung, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

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

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

84. Die für die Freistellung zuständige Stelle

Über die Freistellung entscheidet auf Grund einer Rückzahlungsberechtigung der darlehnsverwaltenden Stelle die für den Ort des Bauvorhabens zuständige Wohnungsbehörde — nach **Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung** die zuständige Bewilligungsbehörde — durch schriftlichen Bescheid (§ 71 Abs. 1 Satz 3 II. WoBauG). Welche Stelle „darlehnsverwaltende Stelle“ ist, ergibt sich bis auf weiteres aus den der Darlehnswilligung jeweils zugrunde liegenden Förderungsbestimmungen.

85. Wirkungen der Freistellung

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

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

(3) Die Freistellung wird hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung frühestens nach der erstmaligen Zuteilung der Wohnung wirksam. Die Freistellung ist

hinsichtlich der Mietpreisbildung und des Mieterschutzes ohne Wirkung auf ein Mietverhältnis, das vor der Freistellung begründet worden ist (§ 71 Abs. 3 II WoBauG).

86. Rückzahlung vor Bezugsfertigkeit

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

87. Ablösung des öffentlichen Baudarlehens

Der Eigentümer eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung, der Wohnungseigentümer einer eigengenutzten Eigentumswohnung und der Bewerber eines Familienheimes in der Form des Kaufeigenheimes oder der Trägerkleinsiedlung kann nach Ablauf von zwei Jahren und vor Ablauf von 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit über die vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Tilgungen hinaus das öffentliche Baudarlehen nach Maßgabe der „Verordnung über die Ablösung öffentlicher Baudarlehen nach dem Zweiten Wohnungsbauigesetz (Ablösungsverordnung)“ in der jeweils geltenden Fassung und der Bestimmungen des Runderlasses vom 25. November 1957 betr. Ablösung von Landesdarlehen (SMBL. NW. 2371) ganz oder in Teilen vorzeitig durch Zahlung noch nicht fälliger Leistungen abzüglich von Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen ablösen (§ 69 II. WoBauG).

F.

Übergangs- und Schlußbestimmungen

88. Ausnahmegenehmigungen

Abweichungen von zwingenden Bestimmungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten.

89. Anwendung dieser Bestimmungen

(1) Diese Bestimmungen treten mit dem 1. April 1963 in Kraft. Sie sind nur anzuwenden auf Bauvorhaben, für die erstmalig nach dem 31. März 1963 öffentliche Mittel im Sinne der Vorbemerkung bewilligt werden oder worden sind.

(2) Diese Bestimmungen finden auch Anwendung auf Bauvorhaben, die ohne Inanspruchnahme nachstelliger öffentlicher Baudarlehen erstellt werden sollen, wenn nach dem 31. März 1963 Aufwendungsbeihilfen oder Zinszuschüsse und Darlehen zur Dekkung der für Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen gemäß § 42 Abs. 6 II. WoBauG aus öffentlichen Mitteln im Sinne der Vorbemerkung bewilligt werden oder bewilligt worden sind.

90. Anwendung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 in der vor dem 1. April 1963 geltenden Fassung

Für die Abwicklung von Bauvorhaben, für die die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. April 1963 bewilligt worden sind, finden die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 in der im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel geltenden Fassung Anwendung.

2370

**Bestimmungen
über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen
im Lande Nordrhein-Westfalen
(Darlehnssatzbestimmungen 1963 – DSB 1963)**

vom 27. März 1963

Inhaltsübersicht

A. Allgemeines

1. Allgemeines

B. Nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung von Wohnraum in Familienheimen und von Eigentumswohnungen

- I. Förderung von Wohnraum in Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen
2. Förderung von Wohnungen in Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen durch Neubau oder Wiederaufbau
3. Berücksichtigung der Ausstattung bei der Bemessung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens
4. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Vorhandensein von Garagen
5. Förderung von Wohnungen in Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen durch Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung
6. Förderung einzelner Wohnräume in Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen

II. Förderung von Wohnraum in Familienheimen in der Form von Kleinsiedlungen

7. Anwendung der Bestimmungen über die Förderung von Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen
8. Kleinsiedlungszusatzdarlehen

III. Förderung von eigengenutzten Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen und Kaufeigenheimen

9. Anwendung der Bestimmungen über die Förderung von Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen
10. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Vorhandensein von Personenaufzügen
11. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Schaffung von Kinderspielplätzen

C. Nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie von sonstigen Wohnungen

- I. Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen
12. Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen durch Neubau oder Wiederaufbau
13. Berücksichtigung der Ausstattung bei der Bemessung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens
14. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Vorhandensein von Garagen
15. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Vorhandensein von Personenaufzügen
16. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Schaffung von Kinderspielplätzen
17. Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen durch Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung
18. Förderung einzelner Wohnräume in Mietwohngebäuden

II. Förderung sonstiger Wohnungen

19. Anwendung der Bestimmungen über die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen

D. Schlußbestimmungen

20. Aufrundung nachstelliger öffentlicher Baudarlehen
21. Ausnahmegenehmigungen
22. Inkrafttreten

A.

Allgemeines

1. Allgemeines

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

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

B.

**Nachstellige öffentliche Baudarlehen
zur Förderung von Wohnraum in Familienheimen
und von Eigentumswohnungen**

I.

**Förderung von Wohnraum
in Familienheimen in der Form von
Eigenheimen und Kaufeigenheimen**

2. Förderung von Wohnungen in Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen durch Neubau oder Wiederaufbau

(1) Das nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung von Hauptwohnungen, selbständigen zweiten Wohnungen und Einliegerwohnungen in Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen (einschließlich Vorratseigenheimen), die durch Wohnungsneubau oder durch den Wiederaufbau zerstörter Gebäude neu geschaffen werden sollen, beträgt für die 60 Quadratmeter große Wohnung 9900 Deutsche Mark (Grundbetrag). Für Wohnungen mit einer größeren oder kleineren Wohnfläche ist das nachstellige öffentliche Baudarlehen dadurch zu ermitteln, daß dem in Satz 1 genannten Grundbetrag für jeden Quadratmeter über oder unter 60 Quadratmeter ein Betrag von 110 Deutsche Mark hinzugerechnet oder von ihm abgezogen wird. Für Wohnungen, die kleiner sind als 50 Quadratmeter, beträgt der Abzug 160 Deutsche Mark für jeden Quadratmeter unter 50 Quadratmetern.

(2) Das nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Wohnungen beträgt für die 60 Quadratmeter große Wohnung 13 200 Deutsche Mark (erhöhter Grundbetrag), wenn die Wohnung für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen oder diesen gleichgestellte Wohnungsuchende (Nr. 4 WFB 1957) oder für einen solchen Wohnungsuchenden bestimmt ist, dessen Jahreseinkommen zusammen mit den Jahreseinkommen der zur Familie rechnenden Angehörigen im Sinne des § 8 II. WoBauG (Familieneinkommen) den Betrag von 9000 Deutsche Mark zuzüglich 1800 Deutsche Mark für jeden Familienangehörigen nicht übersteigt. Für Wohnungen mit einer größeren oder kleineren Wohnfläche ist das nachstellige öffentliche Baudarlehen dadurch zu ermitteln, daß dem erhöhten Grundbetrag für jeden Quadratmeter über oder unter 60 Quadratmeter ein Betrag von 150 Deutsche Mark hinzugerechnet oder von ihm abgezogen wird. Für

Wohnungen, die kleiner sind als 50 Quadratmeter, beträgt der Abzug 210 Deutsche Mark für jeden Quadratmeter unter 50 Quadratmetern.

(3) Absatz 2 gilt nicht für werkgeförderte Vorrats-eigenheime (Nr. 54 WFB 1957).

(4) Zur Ermittlung der Höhe des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens nach Absatz 1 oder Ab-satz 2 ist die Wohnfläche der Wohnung auf volle Quadratmeter aufzurunden.

3. Berücksichtigung der Ausstattung bei der Bemessung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens

(1) Von dem nach Nr. 2 Absatz 1 oder Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 4 ermittelten Betrage sind abzuziehen:

- a) 500 Deutsche Mark, wenn anstelle einer Arbeits- oder Eßküche eine Wohnküche geschaffen wird;
- b) 200 Deutsche Mark, wenn in der Wohnung kein eingerichteter Baderaum, wohl aber eine einge-richtete Brauseanlage geschaffen wird;
- c) 500 Deutsche Mark, wenn in der Einliegerwohnung eines Familienheimes weder ein eingerichteter Baderaum noch eine eingerichtete Brauseanlage geschaffen wird;
- d) 200 Deutsche Mark je Wohnung, wenn bei Fa-milienheimen mit Einliegerwohnung keine Wohnungsabschlüsse vorgesehen werden.

(2) Dem nach Nr. 2 Abs. 1 oder Abs. 2 in Verbin-dung mit Abs. 4 ermittelten Betrage sind hinzuzu-rechnen:

- a) 8 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche für jede Wohnung, die gemäß Nr. 26 Abs. 4 WFB 1957 mit Mehrraum-Kachelofenheizung ausgestat-tet wird;
- b) 15 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche für jede Wohnung, die gemäß Nr. 26 Abs. 3 WFB 1957 an eine zentrale Heizungsanlage angeschlos-sen oder mit Etagenheizung ausgestattet wird.

(3) Werden Arbeitsküchen bis zu 10 Quadratmeter oder Eßküchen bis zu 14 Quadratmeter mit Einbau-teilen (Schränken, Arbeitsplatten usw.) ausgestattet, so ist dem Betrage, der nach Nr. 2 Abs. 1 oder Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 4 für die mit Einbauteilen ausgestattete Wohnung ermittelt worden ist, ein Be-trag in Höhe der Hälfte der für die Einbauteile ver-anschlagten Anschaffungskosten, höchstens jedoch ein Betrag von 500 Deutsche Mark hinzuzurechnen.

4. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Vorhandensein von Garagen

(1) Werden in Erfüllung der Verpflichtung nach § 64 BauONW auf dem Baugrundstück Garagen ge-schaffen, so wird dem nach Nr. 2 Abs. 1 oder Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 4 für die Wohnung des Eigentümers (Bewerbers) ermittelten Betrage

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

hinzugerechnet. Wird in einem Familienheim eine zweite öffentlich geförderte Wohnung geschaffen, so wird ein Zuschlag nach Satz 1 auch dem nach Nr. 2 Absatz 1 oder Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 4 für diese zweite Wohnung ermittelten Be-trag hinzugerechnet, sofern zwei Garagenplätze er-stellt werden.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn nach Maß-gabe der §§ 64 Abs. 6 Satz 2, 99 BauONW Garagen in der Nähe des Baugrundstücks geschaffen werden (Übernahme einer entsprechenden Baulast).

5. Förderung von Wohnungen in Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen durch Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung

(1) Werden in Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen selbständige ab-geschlossene Wohnungen durch Wiederherstellung

beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Er-weiterung bestehender Gebäude neu geschaffen, so gelten für die Darlehnshöhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen die Bestimmungen der Nrn. 2 und 3 entsprechenend mit der Maßgabe, daß das nachstellige öffentliche Baudarlehen ein Drittel der Baukosten der zu fördernden Wohnungen (ohne eventuellen Gebäuderestwert) nicht übersteigen darf.

(2) In den Fällen, in denen bei der Berechnung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens von dem erhöhten Grundbetrag ausgegangen werden darf, gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, daß das nachstellige öffentliche Baudarlehen zwei Drittel der Baukosten der zu fördernden Wohnungen (ohne eventuellen Gebäuderestwert) nicht übersteigen darf.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten sinngemäß bei der Förderung baulicher Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden an Gebäudeteilen, die zur dauernden Benutzung bewohnter Wohnungen erforderlich sind (z. B. bei der Wiederherstellung von Dächern, Trep-penhäusern usw.), sofern diese baulichen Maßnah-men als Wiederherstellung im Sinne des § 16 Ab-sätze 2 bis 4 II. WoBauG anzusehen sind.

6. Förderung einzelner Wohnräume in Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen

(1) Werden in Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen einzelne Wohn-räume außerhalb der Wohnungsabschlüsse durch Wohnungsneubau, Wiederaufbau zerstörter, Wiederher-stellung beschädigter oder Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude neu geschaffen, und besteht ein dringendes Bedürfnis für die Schaffung dieser Einzelräume (Nr. 65a Abs. 1 WFB 1957), so beträgt das nachstellige öffentliche Baudarlehen 110 Deut-sche Mark je Quadratmeter Wohnfläche der neu zu schaffenden Wohnräume.

(2) In den Fällen, in denen bei der Berechnung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens für eine neu zu schaffende Wohnung von dem erhöhten Grund-betrag ausgegangen werden darf, gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, daß das nachstellige öffentliche Bau-darlehen für die zu dieser Wohnung gehörigen, außerhalb des Wohnungsabschlusses liegenden, neu zu schaffenden Wohnräume 150 Deutsche Mark je Qua-dratmeter Wohnfläche beträgt.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn in Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen einzelne Wohnräume innerhalb des Wohnungsabschlusses vorhandener Wohnun-gen durch Ausbau oder Erweiterung des bestehenden Gebäudes neu geschaffen werden, und die Voraus-setzungen der Nr. 65a WFB 1957 vorliegen. In den Fällen des Satzes 1 ist der Ermittlung der Darlehnshöhe für das nachstellige öffentliche Baudarlehen außer der Wohnfläche der neu zu schaffenden Wohn-räume auch die Wohnfläche der neu zu schaffenden Nebenräume wie Flur, Diele, Bad usw. zugrunde zu legen, soweit sie nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung bei der Berechnung der Wohnfläche einer Wohnung berücksichtigt werden können.

(4) Absatz 3 gilt entsprechend, wenn in einem Fa-milienheim mit nur einer Wohnung durch Ausbau oder Erweiterung einzelne Wohnräume in der Weise ge-schaffen werden, daß aus den vorhandenen und den neu geschaffenen Wohn- und Nebenräumen nun-mehr zwei selbständige abgeschlossene Wohnungen gebildet werden.

(5) In den Fällen der Absätze 1 bis 4 ist die für die Ermittlung des nachstelligen öffentlichen Baudar-lehens maßgebliche Wohnfläche stets auf volle Qua-dratmeter aufzurunden.

II.

Förderung von Wohnraum in Familienheimen in der Form von Kleinsiedlungen

7. Anwendung der Bestimmungen über die Förderung von Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen

Das nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung von Wohnraum in Familienheimen in der Form von Eigensiedlungen und Trägerkleinsiedlungen (einschließlich Vorrats-Kleinsiedlungen) ist entsprechend den Nrn. 2 bis 6 zu ermitteln.

8. Kleinsiedlungszusatzdarlehen

Bei der Förderung von Familienheimen in der Form der Kleinsiedlung, die durch Wohnungsneubau oder durch Wiederaufbau zerstörter Gebäude neu geschaffen werden, ist demnach Nrn. 2 bis 4 für die Wohnung des Siedlers (Siedlerbewerber) ermittelten Betrage eines nachstelligen öffentlichen Baudarlehens ein Betrag von 1500 Deutsche Mark hinzuzurechnen. In besonderen Fällen z. B. in dichtbevölkerten Gebieten mit hohen Grundstückspreisen und hohen Aufschließungskosten, kann dem nach Satz 1 ermittelten Betrage ein weiterer Betrag von 1500 Deutsche Mark hinzugerechnet werden.

III.

Förderung von eigengenutzten Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

9. Anwendung der Bestimmungen über die Förderung von Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen

Das nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (einschließlich Vorrats-Kaufeigentumswohnungen) ist unter sinngemäßer Anwendung der Nrn. 2 bis 6 zu ermitteln.

10. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Vorhandensein von Personenaufzügen

Werden eigengenutzte Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen in Gebäuden mit fünf oder mehr Vollgeschossen durch Wohnungsneubau oder Wiederaufbau zerstörter Gebäude neu geschaffen, so ist dem nach Nr. 9 ermittelten nachstelligen öffentlichen Baudarlehen für die Eigentums- oder Kaufeigentumswohnungen, die mit einem Aufzug erreichbar sind und die sich in einem über dem Erdgeschoß liegenden Vollgeschoß befinden, der Betrag hinzuzurechnen, der sich ergibt, wenn der Betrag von 1500 Deutsche Mark je Personenaufzug durch die Zahl der in einem Geschoß befindlichen Wohnungen (auch wenn es sich um nicht öffentlich geförderte Wohnungen handelt) geteilt wird.

11. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Schaffung von Kinderspielplätzen

Bei der Neuschaffung von Kinderspielplätzen gemäß Nr. 25 Abs. 6 WFB 1957 wird in den Fällen des Wohnungsneubaues und des Wiederaufbaus zerstörter Gebäude dem nach Nrn. 9 und 10 für die eigengenutzte Eigentumswohnung oder Kaufeigentumswohnung ermittelten nachstelligen öffentlichen Baudarlehen ein Betrag von 75 Deutsche Mark hinzugerechnet.

C.

Nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie von sonstigen Wohnungen

I.

Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen

12. Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen durch Neubau oder Wiederaufbau

(1) Das nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen, die durch Wohnungsneubau oder durch Wiederaufbau zerstörter Gebäude neu geschaffen werden sollen, beträgt für die 60 Quadratmeter große Wohnung

- a) 9000 Deutsche Mark, wenn die Wohnungen in ein- oder zweigeschossigen Gebäuden, und
- b) 8400 Deutsche Mark, wenn sie in drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden geschaffen werden (Grundbeträge).

Für Wohnungen mit einer größeren oder kleineren Wohnfläche ist das nachstellige öffentliche Baudarlehen dadurch zu ermitteln, daß dem in Satz 1 genannten Grundbetrag für jeden Quadratmeter über oder unter 60 Quadratmeter ein Betrag von 100 Deutsche Mark hinzugerechnet oder von ihm abgezogen wird. Für Wohnungen, die kleiner sind als 50 Quadratmeter, beträgt der Abzug 150 Deutsche Mark für jeden Quadratmeter unter 50 Quadratmeter.

(2) Das nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Wohnungen beträgt für die 60 Quadratmeter große Wohnung

- a) 12 000 Deutsche Mark, wenn die Wohnungen in ein- oder zweigeschossigen Gebäuden, und
- b) 11 000 Deutsche Mark, wenn sie in drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden

geschaffen werden (erhöhter Grundbetrag), sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Wohnung muß für einen Wohnungssuchenden bestimmt sein, dessen Jahreseinkommen zusammen mit den Jahreseinkommen der zur Familie rechnenden Angehörigen im Sinne des § 8 II. WoBauG (Familieneinkommen) den Betrag von 9000 Deutsche Mark zuzüglich 1800 Deutsche Mark für jeden Familienangehörigen, nicht übersteigt;
- b) der Bauherr (Vermieter) muß der Gemeinde bzw. dem Gemeindeverband, der für die Bewilligung der öffentlichen Mittel zuständig ist, für alle Vermietungsfälle in der Zeit von der Bezugsfertigstellung bis zum Ablauf von zehn Jahren seit der Bezugsfertigstellung (einschließlich der Erstvermietung) das Recht einräumen, die Mieter für die mit erhöhten nachstelligen öffentlichen Baudarlehen geförderten Wohnungen zu benennen, und sich verpflichten, mit den als Mieter benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen; er muß sich ferner verpflichten, dieses Besetzungsrecht durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch sichern zu lassen; soweit in der Gemeinde des Bauorts noch die Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes gelten, muß der Bauherr (Vermieter) außerdem der Bewilligungsbehörde und der Wohnungsbehörde gegenüber schriftlich erklären, daß er auf ein Mieterauswahlrecht verzichtet, welches ihm nach den Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes zusteht.

Für Wohnungen mit einer größeren oder kleineren Wohnfläche ist das nachstellige öffentliche Baudarlehen dadurch zu ermitteln, daß dem in Satz 1 genannten erhöhten Grundbetrag für jeden Quadratmeter über oder unter 60 Quadratmeter ein Betrag von 130 Deutsche Mark hinzugerechnet oder von ihm abgezogen wird. Für Wohnungen, die kleiner als 50 Quadratmeter sind, beträgt der Abzug 200 Deutsche Mark für jeden Quadratmeter unter 50 Quadratmeter.

(3) Absatz 2 gilt nicht für Wohnungen,

- a) auf deren Zuteilung nach § 80 Abs. 1 Satz 2 oder Abs. 2 II. WoBauG ein Rechtsanspruch besteht,
- b) die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben oder für Bedienstete öffentlich rechtlicher Dienstherren zur Verfügung zu halten sind, oder
- c) die von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet werden.

(4) Zur Ermittlung der Darlehenshöhe des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens nach den Absätzen 1 oder 2 ist die Wohnfläche der Wohnung auf volle Quadratmeter aufzurunden.

13. Berücksichtigung der Ausstattung bei der Bemessung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens

(1) Von dem nach Nr. 12 Abs. 1 oder Abs. 2 ermittelten Betrag sind abzuziehen:

- a) 500 Deutsche Mark, wenn anstelle einer Arbeits- oder Eßküche eine Wohnküche geschaffen wird,

b) 200 Deutsche Mark, wenn in der Wohnung nur eine eingerichtete Brauseanlage geschaffen wird.

(2) Dem nach Nr. 12 Abs. 1 oder Abs. 2 ermittelten Betrag sind hinzuzurechnen:

a) 8 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche für jede Wohnung, die gemäß Nr. 26 Abs. 4 WFB 1957 mit Mehrraum-Kachelofenheizung ausgestattet wird;

b) 15 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche für jede Wohnung, die gemäß Nr. 26 Abs. 3 WFB 1957 an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen oder mit Etagenheizung ausgestattet wird.

(3) Werden Arbeitsküchen bis zu 10 Quadratmeter oder Esfküchen bis zu 14 Quadratmeter mit Einbauteilen (Schränken, Arbeitsplatten usw.) ausgestattet, so ist dem Betrag, den nach Nr. 12 Abs. 1 oder Abs. 2 für die mit Einbauteilen ausgestattete Wohnung ermittelt worden ist, ein Betrag in Höhe der Hälfte der für die Einbauteile veranschlagten Anschaffungskosten, höchstens jedoch ein Betrag von 500 Deutsche Mark hinzuzurechnen.

14. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Vorhandensein von Garagen

(1) Werden in Erfüllung der Verpflichtung nach § 64 BauONW auf dem Baugrundstück Garagen geschaffen, so wird dem Betrage, der nach Nr. 12 Abs. 1 oder Abs. 2 für die Wohnung ermittelt worden ist, deren zukünftigem Inhaber ein Garagenplatz zur Verfügung steht, hinzugerechnet:

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

(2) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn Garagen auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks geschaffen werden, dessen Benutzung als Garagengrundstück öffentlich-rechtlich nach §§ 64 Abs. 6 Satz 2, 99 BauONW gesichert ist (Übernahme einer entsprechenden Baulast).

15. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Vorhandensein von Personenaufzügen

Werden Miet- oder Genossenschaftswohnungen in Gebäuden mit fünf oder mehr Vollgeschossen durch Wohnungsneubau oder Wiederaufbau zerstörter Gebäude neu geschaffen, so ist dem nach Nr. 12 Abs. 1 oder Abs. 2 ermittelten nachstelligen öffentlichen Baudarlehen für die Miet- oder Genossenschaftswohnungen, die mit einem Aufzug erreichbar sind und die sich in einem über dem Erdgeschoß liegenden Vollgeschoß befinden, der Betrag hinzuzurechnen, der sich ergibt, wenn der Betrag von 1500 Deutsche Mark je Personenaufzug durch die Zahl der in einem Geschoß befindlichen Wohnungen (auch wenn es sich um nicht öffentlich geförderte Wohnungen handelt) geteilt wird.

16. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Schaffung von Kinderspielplätzen

Bei der Neuschaffung von Kinderspielplätzen gemäß Nr. 26 Abs. 6 WFB 1957 wird in den Fällen des Wohnungsneubaues und des Wiederaufbaus zerstörter Gebäude dem nach Nr. 12 Abs. 1 oder Abs. 2 für die Miet- oder Genossenschaftswohnung ermittelten nachstelligen öffentlichen Baudarlehen ein Betrag von 75 Deutsche Mark hinzugerechnet.

17. Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen durch Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung

(1) Werden selbständige abgeschlossene Miet- oder Genossenschaftswohnungen durch Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude neu geschaffen, so gelten für die Darlehnshöhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen die Bestimmungen der Nrn. 12 und 13 entsprechend mit der Maßgabe, daß das nachstellige öffentliche Baudarlehen ein Drittel der Baukosten der zu fördernden Wohnungen (ohne eventuellen Gebäuderestwert) nicht übersteigen darf.

(2) In den Fällen, in denen bei der Berechnung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens von dem erhöhten Grundbetrag ausgegangen werden darf, gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, daß das nachstellige öffentliche Baudarlehen zwei Drittel der Baukosten der zu fördernden Wohnungen (ohne eventuellen Gebäuderestwert) nicht übersteigen darf.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten sinngemäß bei der Förderung baulicher Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden an Gebäudeteilen, die zur dauernden Benutzung bewohnter Wohnungen erforderlich sind (z. B. bei der Wiederherstellung von Dächern, Treppenhäusern usw.), sofern diese baulichen Maßnahmen als Wiederherstellung im Sinne des § 16 Absätze 2 bis 4 II. WoBauG anzusehen sind.

18. Förderung einzelner Wohnräume in Mietwohngebäuden

(1) Werden zugleich mit Miet- oder Genossenschaftswohnungen einzelne Wohnräume außerhalb der Wohnungsabschlüsse dieser Wohnungen durch Wohnungsneubau, Wiederaufbau zerstörter, Wiederherstellung beschädigter oder Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude neu geschaffen und besteht ein dringendes Bedürfnis für die Schaffung dieser Einzelräume (Nr. 65a Abs. 1 WFB 1957), so beträgt das nachstellige öffentliche Baudarlehen 100 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche der neu zu schaffenden Wohnräume.

(2) In den Fällen, in denen bei der Berechnung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens für eine neu zu schaffende Miet- oder Genossenschaftswohnung von dem erhöhten Grundbetrag ausgegangen werden darf, gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, daß das nachstellige öffentliche Baudarlehen für die zu solchen Wohnungen gehörigen, außerhalb der Wohnungsabschlüsse liegenden neu zu schaffenden Wohnräume 130 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche beträgt.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn einzelne Wohnräume innerhalb des Wohnungsabschlusses einer vorhandenen Miet- oder Genossenschaftswohnung durch Ausbau oder Erweiterung des bestehenden Gebäudes neu geschaffen werden und die Voraussetzungen der Nr. 65a WFB 1957 vorliegen. In den Fällen des Satzes 1 ist der Ermittlung der Darlehnshöhe für das nachstellige öffentliche Baudarlehen außer der Wohnfläche der neu zu schaffenden Wohnräume auch die Wohnfläche der neu zu schaffenden Nebenräume wie Flur, Diele, Bad usw. zugrunde zu legen, soweit sie nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung bei der Berechnung der Wohnfläche einer Wohnung berücksichtigt werden kann.

(4) In den Fällen der Absätze 1 bis 3 ist die für die Ermittlung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens maßgebliche Wohnfläche stets auf volle Quadratmeter aufzurunden.

II.

Förderung sonstiger Wohnungen

19. Anwendung der Bestimmungen über die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen

Das nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung sonstiger Wohnungen im Sinne der Nr. 1 Abs. 1 Satz 1 Buchst. e) WFB 1957 ist unter entsprechender Anwendung der Nrn. 12 bis 18 zu ermitteln. Zu den sonstigen Wohnungen im Sinne des Satzes 1 rechnen auch Wohnungen in Eigenheimen und Kleinsiedlungen, die nicht als Familienheim gefördert werden können, sowie Eigentumswohnungen, die nicht als eigengenutzte Eigentumswohnungen gefördert werden können.

D.

Schlußbestimmungen

20. Aufrundung nachstelliger öffentlicher Baudarlehen

(1) Das nach den vorstehenden Bestimmungen für die einzelne zu fördernde Wohnung oder für die zu fördernden Wohnräume ermittelte nachstellige öffentliche Baudarlehen ist stets auf volle 100 Deutsche Mark aufzurunden.

(2) Nachstellige öffentliche Baudarlehen von weniger als 1000 Deutsche Mark dürfen nicht bewilligt werden.

21. Ausnahmegenehmigungen

Von zwingenden Bestimmungen dieses RdErlasses darf die Bewilligungsbehörde nur mit vorheriger Zustimmung des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten abweichen.

22. Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit dem 1. April 1963 in Kraft. Sie sind nur anzuwenden auf Bauvorhaben, für die erstmalig nach dem 31. März 1963 öffentliche Mittel im Sinne der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 bewilligt werden sollen.

— MBl. NW. 1963 S. 665.

2370

Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963 – AufwBB 1963)

vom 27. März 1963

Inhaltsübersicht

A. Allgemeines

1. Zweckbestimmung der Aufwendungsbeihilfen
2. Art der Mittel, Rechtsanspruch
3. Gegenstand der Förderung

B. Höhe der Aufwendungsbeihilfen und Dauer ihrer Gewährung

4. Höchstbeträge für Aufwendungsbeihilfen
5. Berechnung der Aufwendungsbeihilfe bei Familienheimen (außer Vorratseigenheimen und Vorratskleinsiedlungen) sowie bei Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen (außer Vorratseigentumswohnungen)
6. Berechnung der Aufwendungsbeihilfe bei Wohnraum, für den eine Wirtschaftlichkeit zu ermitteln ist
7. Dauer der Gewährung von Aufwendungsbeihilfen

C. Bewilligungsverfahren

8. Antragstellung
9. Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen
10. Auszahlung bewilligter Aufwendungsbeihilfen
11. Schlußabrechnung
12. Kürzung der Aufwendungsbeihilfe bei bestimmungswidriger Erstbelegung der geförderten Wohnung
13. Benachrichtigungspflicht der Bewilligungsbehörden

D. Entziehung und Rückforderung von Aufwendungsbeihilfen

14. Entziehung der Aufwendungsbeihilfe
15. Rückforderung von Aufwendungsbeihilfen

E. Schlußbestimmungen

16. Ausnahmegenehmigungen
17. Inkrafttreten

A.

Allgemeines

1. Zweckbestimmung der Aufwendungsbeihilfen

Aufwendungsbeihilfen sind nicht rückzahlbare (verlorene) Zuschüsse, die dazu bestimmt sind, die bei der Neuschaffung von Wohnraum für begünstigte Personen im Sinne der Nr. 3 WFB 1957¹) laufend entstehenden Aufwendungen bzw. die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung so zu verringern, daß sich Durchschnittsmieten oder Belastungen ergeben, die innerhalb der in Nr. 16 WFB 1957 angegebenen Grenzen liegen.

2. Art der Mittel, Rechtsanspruch

(1) Aufwendungsbeihilfen werden aus öffentlichen Mitteln im Sinne der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 gewährt. Die mit Aufwendungsbeihilfen geförderten Wohnungen und Wohnräume sind daher öffentlich geförderter Wohnraum im Sinne des § 5 Abs. 1 II. WoBauG²). Dies gilt auch dann, wenn zur anteiligen Deckung der Gesamtkosten dieses Wohnraums kein nachstelliges öffentliches Baudarlehen in Anspruch genommen werden ist oder wird.

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

3. Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung ist nur Wohnraum, der neu geschaffen wird und der den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 in ihrer jeweils gelgenden Fassung entspricht.

B.

Höhe der Aufwendungsbeihilfen und Dauer ihrer Gewährung

4. Höchstbeträge für Aufwendungsbeihilfen

(1) Die Aufwendungsbeihilfe darf — soweit in den Absätzen 2 und 3 nicht etwas anderes bestimmt ist — 0,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht übersteigen.

(2) Abweichend von Abs. 1 darf die Aufwendungsbeihilfe 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht übersteigen, wenn es sich um die Förderung folgender Wohnungen handelt:

- a) Wohnungen, die für Wohnungssuchende im Sinne der Nr. 3 Abs. 5 und Abs. 6 Satz 2 WFB 1957 bestimmt sind;
- b) Wohnungen, auf deren Zuteilung nach § 80 Abs. 2 II. WoBauG ein Rechtsanspruch besteht;
- c) Wohnungen, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben oder für Bedienstete öffentlich rechtlicher Dienstherren zur Verfügung zu halten sind;
- d) Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet werden.

(3) Die in den Absätzen 1 und 2 angegebenen Beträge können um bis zu 0,25 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat bei Wohnungen überschritten werden, die für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen und diesen gleichgestellte Wohnungssuchende (Nr. 4 WFB 1957) bestimmt sind.

5. Berechnung der Aufwendungsbeihilfe bei Familienheimen (außer Vorratseigenheimen und Vorratskleinsiedlungen) sowie bei Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen (außer Vorratseigentumswohnungen)

¹⁾ WFB 1957 = „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957)“ i. d. F. v. 26. 3. 1963 (SMBI. NW. 2370).

²⁾ II. WoBauG = „Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)“ i. d. F. v. 1. August 1961 (BGBI. I S. 1122).

(1) Zur Förderung von Familienheimen (außer Vorratsgegenheimen und Vorratskleinsiedlungen) darf eine Aufwendungsbeihilfe in der Höhe bewilligt werden, die erforderlich ist, um die Belastung des Eigentümers (Bewerbers), die nach den Bestimmungen der Erläuterungen 1961³⁾ ermittelt und gegebenenfalls nach den Absätzen 2 und 3 erhöht oder vermindert worden ist (fiktive Belastung), auf einen Jahresbetrag zu senken, der sich nach der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche der Wohnung des Eigentümers (Bewerbers), und folgenden Beträgen je Quadratmeter Wohnfläche im Monat ergibt:

a) 1,45 Deutsche Mark

wenn der Eigentümer (Bewerber) zu den Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen oder den diesen gleichgestellten Wohnungssuchenden (Nr. 4 WFB 1957) gehört;

b) 1,60 Deutsche Mark,

wenn der Eigentümer (Bewerber) zu den Wohnungssuchenden im Sinne der Nr. 3 Abs. 1 und Abs. 6 Satz 1 WFB 1957 gehört, die nicht unter Buchst. a) fallen;

c) 1,85 Deutsche Mark,

wenn der Eigentümer (Bewerber) zu den Wohnungssuchenden im Sinne der Nr. 3 Abs. 6 Satz 2 WFB 1957 gehört.

(2) Erbringt der Bauherr (Bewerber) für sein Familienheim eine echte Eigenleistung von mehr als 15% der Gesamtkosten, so ist vor der Berechnung der Höhe der Aufwendungsbeihilfe nach Absatz 1 der sich aus der Lastenberechnung ergebenden Belastung ein Betrag in Höhe von 4% von dem Teil der echten Eigenleistung hinzuzurechnen, der 15% der Gesamtkosten übersteigt.

(3) Vor der Berechnung der Höhe der Aufwendungsbeihilfe nach Absatz 1 ist von der sich aus der Lastenberechnung ergebenden, gegebenenfalls nach Absatz 2 erhöhten Belastung der Betrag abzuziehen, um den die Summe der Fremdmitteltilgungen den Betrag in Höhe von 1% der Baukosten (bei Erbbaurechten 1% der Gesamtkosten) übersteigt.

(4) Der Betrag, der sich ergibt, wenn von der Belastung bzw. der fiktiven Belastung der nach Absatz 1 Buchst. a), b) oder c) ermittelte Jahresbetrag abgezogen wird, ist auf einen durch zwei Deutsche Mark teilbaren Betrag aufzurunden. Der sich hierauf ergebende Betrag einer Aufwendungsbeihilfe darf jedoch nur insoweit bewilligt werden, wie er den Jahres-Höchstbetrag nicht übersteigt. Der Jahres-Höchstbetrag ergibt sich

a) bei Familienheimen mit einer Wohnung

dadurch, daß der nach Nr. 4 höchstzulässige Betrag der Aufwendungsbeihilfe mit der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche des Familienheimes und der Zahl 12 vervielfacht und der sich ergebende Betrag auf volle Deutsche Mark aufgerundet wird;

b) bei Familienheimen mit zwei Wohnungen

dadurch, daß die Höchstbeträge für jede Wohnung gesondert entsprechend Buchst. a) errechnet und die beiden Höchstbeträge zusammengerechnet werden.

(5) Auf die Förderung von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (außer Vorratskaufeigentumswohnungen) mit Aufwendungsbeihilfen finden die Absätze 1 bis 3 sowie Abs. 4 Sätze 1, 2 und 3 Buchst. a) entsprechende Anwendung.

(6) Die nach den Absätzen 1 bis 5 jeweils für eine Bewilligung in Betracht kommende Aufwendungsbeihilfe ist unter Verwendung des in der Anlage beigefügten Musters (Anlage 1a AufwBB 1963) zu berechnen.

6. Berechnung der Aufwendungsbeihilfe bei Wohnraum, für den eine Wirtschaftlichkeit zu ermitteln ist

(1) Zur Förderung von Wohnraum, für den eine Wirtschaftlichkeit zu ermitteln ist, insbesondere zur Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen, darf — unbeschadet des Abs. 2 — eine Aufwendungsbeihilfe in der Höhe bewilligt werden, die erforderlich ist, um die nach den Bestimmungen der Erläuterungen 1961 ermittelten Aufwendungen auf einen Jahresbetrag zu senken, welcher sich nach dem Gesamtbetrag der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnflächen der Wohnungen und folgenden Beträgen je Quadratmeter Wohnfläche im Monat ergibt:

a) 1,45 Deutsche Mark,

bei Wohnungen, die für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen oder diesen gleichgestellte Wohnungssuchende (Nr. 4 WFB 1957) bestimmt sind;

b) 1,60 Deutsche Mark,

bei Wohnungen, die für Wohnungssuchende im Sinne der Nr. 3 Abs. 1 und Abs. 6 Satz 1 WFB 1957 bestimmt sind, welche nicht unter Buchst. a) fallen;

c) 1,85 Deutsche Mark,

bei Wohnungen, die für Wohnungssuchende im Sinne der Nr. 3 Abs. 5 und Abs. 6 Satz 2 WFB 1957 bestimmt sind.

(2) Der Betrag, der sich ergibt, wenn von den Aufwendungen der nach Abs. 1 Buchst. a), b) oder c) ermittelte Jahresbetrag abgezogen wird, ist auf einen durch zwei Deutsche Mark teilbaren Betrag aufzurunden. Der sich hierauf ergebende Betrag einer Aufwendungsbeihilfe darf jedoch nur insoweit bewilligt werden, wie er den Jahres-Höchstbetrag nicht übersteigt. Dieser ergibt sich, wenn der nach Nr. 4 höchstzulässige Betrag einer Aufwendungsbeihilfe mit dem Gesamtbetrag der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnflächen der zu fördernden Wohnungen und der Zahl 12 vervielfacht und der sich ergebende Betrag auf einen durch zwei Deutsche Mark teilbaren Betrag aufgerundet wird.

(3) Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit Wohnungen, die mit nach Art und Höhe unterschiedlichen öffentlichen Mitteln gefördert werden sollen und für die daher nach den Erläuterungen 1961 Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen oder Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen aufzustellen sind, so gelten die Abs. 1 und 2 jeweils für die Gruppe von Wohnungen, die mit nach Art und Höhe gleichen öffentlichen Mitteln gefördert werden sollen. Zu bewilligen ist in diesem Falle der Jahresbetrag der Aufwendungsbeihilfe, der sich aus der Zusammenrechnung der Aufwendungsbeihilfen ergibt, die für die einzelnen Gruppen von Wohnungen bewilligt werden können.

(4) Die nach den Absätzen 1 bis 3 jeweils für eine Bewilligung in Betracht kommende Aufwendungsbeihilfe ist unter Verwendung des in der Anlage beigefügten Musters (Anlage 1b AufwBB 1963) zu berechnen.

7. Dauer der Gewährung von Aufwendungsbeihilfen

(1) Aufwendungsbeihilfen werden für die Dauer von 5 Jahren bewilligt und — vorbehaltlich der Nrn. 11, 12 und 14 — gewährt. Der Zeitraum von 5 Jahren beginnt am Ersten des Monats, der auf den Bezug aller mit Aufwendungsbeihilfen geförderten Wohnungen eines Gebäudes folgt.

(2) Ergibt sich nach Ablauf des in Absatz 1 genannten Zeitraumes, daß die Durchschnittsmiete oder Belastung bei einem Wegfall der Aufwendungsbeihilfen nicht den Vorschriften des § 46 Satz 1 II. WoBauG entsprechen würde, so bleibt eine Prüfung vorbehalten, ob die bewilligten Aufwendungsbeihilfen ganz oder teilweise über diesen Zeitraum hinaus gewährt werden, oder ob die Einzelmiete oder Belastung nicht auf andere Weise, insbesondere auch durch die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen, tragbar gestaltet werden kann.

³⁾ Erläuterungen 1961 = „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1961 — Erl. 1961)“ v. 13. Juli 1961 in der jeweils geltender Fassung (SMBI. NW. 2370).

C.**Bewilligungsverfahren****8. Antragstellung**

(1) Der Antrag auf Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen ist unter Verwendung des nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 vorgeschriebenen Antragsmusters bei der für den Bauort zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung (Nr. 66 Abs. 1 WFB 1957) zu stellen.

(2) Dem Antrag ist die Berechnung der Aufwendungsbeihilfe gemäß Nr. 5 Abs. 6 oder Nr. 6 Abs. 4 beizufügen.

9. Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen

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

(2) Sollen Aufwendungsbeihilfen unter Zugrundelegung des nach Nr. 4 Abs. 3 möglichen Höchstbetrages bewilligt werden, so sind die mit erhöhten Aufwendungsbeihilfen geförderten Wohnungen im Bewilligungsbescheid dem Personenkreis der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen im Sinne der Nr. 4 WFB 1957 vorzubehalten.

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

10. Auszahlung bewilligter Aufwendungsbeihilfen

(1) Bewilligte Aufwendungsbeihilfen werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen an den Bauherrn in zehn gleichen Halbjahresraten am 15. 6. und am 15. 12. eines Kalenderjahres auf ein von ihm bestimmtes Konto bei einem Kreditinstitut ausgezahlt, wenn die in den Absätzen 2 bis 4 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die erste Halbjahresrate ist in voller Höhe in dem Kalenderhalbjahr auszuzahlen, in welchem die letzte der mit Aufwendungsbeihilfen geförderten Wohnungen eines Gebäudes bezogen worden ist.

(2) Vor Auszahlung der ersten Halbjahresrate einer bewilligten Aufwendungsbeihilfe ist mit der Wohnungsbauförderungsanstalt ein Zuschußvertrag nach einem Muster abzuschließen, das der Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten der Wohnungsbauförderungsanstalt genehmigt hat. In diesem Vertrage hat sich der Bauherr zu verpflichten, die bewilligten Aufwendungsbeihilfen während des in Nr. 7 Abs. 1 angegebenen Zeitraumes und gegebenenfalls auch über den in Nr. 7 Abs. 1 angegebenen Zeitraum hinaus anzunehmen. Er hat sich ferner zu verpflichten, der Wohnungsbauförderungsanstalt während der Dauer der Laufzeit der Aufwendungsbeihilfen jeden Wechsel in der Belegung der geförderten Wohnung anzuseigen.

(3) Vor der Auszahlung der ersten Halbjahresrate einer bewilligten Aufwendungsbeihilfe hat der Bauherr der Wohnungsbauförderungsanstalt durch eine Bescheinigung der zuständigen Wohnungsbehörde nachzuweisen:

- den Bezug der Wohnungen durch Personen des Personenkreises (Nr. 3 bzw. Nr. 4 WFB 1957), für den die Wohnungen bei der Bewilligung der Aufwendungsbeihilfen bestimmt waren;
- den Zeitpunkt des Bezuges aller mit Aufwendungsbeihilfen geförderten Wohnungen eines Gebäudes.

In Gemeinden, in denen die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben ist oder aufgehoben wird, ist die Bescheinigung nach Satz 1 von der Bewilligungsbehörde zu erteilen.

(4) Absatz 3 gilt sinngemäß für die Weitergewährung bewilligter Aufwendungsbeihilfen bei einem Wechsel in der Belegung der geförderten Wohnungen und für die Weitergewährung der Aufwendungsbeihilfen über den in Nr. 7 Abs. 1 genannten Zeitraum hinaus.

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

11. Schlußabrechnung

(1) Der Bauherr ist verpflichtet, der Bewilligungsbehörde die Aufstellung der Schlußabrechnung gemäß Nr. 80 WFB 1957 auch dann anzuzeigen, wenn er für sein Bauvorhaben kein nachstelliges öffentliches Baudarlehen in Anspruch genommen hat. Zugleich mit der Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige hat er mitzuteilen, ob der in Nr. 10 Abs. 2 vorgesehene Zuschußvertrag abgeschlossen und der Antrag auf Auszahlung der Aufwendungsbeihilfen bei der Wohnungsbauförderungsanstalt gestellt worden ist. Der Schlußabrechnungsanzeige ist eine Abschrift der in Nr. 10 Abs. 3 Satz 1 genannten Bescheinigung beizufügen, es sei denn, diese Bescheinigung sei gemäß Nr. 10 Abs. 3 Satz 2 von der Bewilligungsbehörde selbst erteilt worden.

(2) Erfüllt der Bauherr seine Verpflichtungen nach Absatz 1 weder innerhalb der in Nr. 80 Abs. 1 Satz 1 WFB 1957 angegebenen Frist von einem Jahr seit der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens noch innerhalb einer von der Bewilligungsbehörde gewährten angemessenen Nachfrist, so ist die Aufwendungsbeihilfe durch Änderungsbescheid in voller Höhe zu kürzen. Das gleiche gilt, wenn sich aus der Mitteilung nach Absatz 1 Satz 2 ergibt, daß der Zuschußvertrag nicht abgeschlossen worden ist oder daß der Antrag auf Auszahlung der Aufwendungsbeihilfe bei der Wohnungsbauförderungsanstalt nicht gestellt worden ist oder daß die in Absatz 1 Satz 3 genannte Bescheinigung der Schlußabrechnungsanzeige nicht beigelegt worden ist.

(3) Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nr. 80 WFB 1957), daß sich die Aufwendungen oder die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung infolge von Umständen erhöht haben, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, so kann der Betrag der Aufwendungsbeihilfe im Rahmen des Höchstbetrages nach Nr. 4 bis zur Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige durch einen Nachbewilligungsbescheid nachträglich erhöht werden. Auf die Berechnung des nachzubewilligenden Betrages einer Aufwendungsbeihilfe finden die Nrn. 5 und 6 mit der Maßgabe Anwendung, daß der bereits bewilligte Betrag auf den Betrag anzurechnen ist, der nach Nr. 5 oder Nr. 6 neu ermittelt wird.

(4) Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich der Betrag der Aufwendungen oder der Teilaufwendungen bzw. die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung gegenüber dem der Bewilligung der Aufwendungsbeihilfe zugrunde liegenden Betrag verringert hat, so ist die bewilligte Aufwendungsbeihilfe durch Änderungsbescheid zu kürzen. Der zu kürzende Betrag ergibt sich:

- bei Bauvorhaben, für die eine Belastung zu ermitteln ist, wenn von der der Bewilligung der Aufwendungsbeihilfe zugrunde gelegten Belastung bzw. fiktiven Belastung die sich nach der Schlußabrechnungsanzeige ergebende Belastung bzw. fiktive Belastung abgezogen wird;
- bei Bauvorhaben, für die eine Wirtschaftlichkeit zu ermitteln ist, wenn von den der Bewilligung der Aufwendungsbeihilfe zugrunde gelegten Aufwendungen (Teilaufwendungen) die sich aus der Schlußabrechnungsanzeige ergebenden Aufwendungen (Teilaufwendungen) abgezogen werden.

(5) Nach Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige bzw. der Schlußabrechnung darf die Bewilligungsbehörde — unbeschadet der Nr. 14 — die Aufwendungsbeihilfe weder erhöhen noch kürzen.

12. Kürzung der Aufwendungsbeihilfe bei bestimmungswidriger Erstbelegung der geförderten Wohnung

(1) Ergibt sich aus der Bescheinigung nach Nr. 10 Abs. 3, daß alle oder einzelne geförderte Wohnungen bei der erstmaligen Ingebrauchnahme anderen als den Wohnungsuchenden des Personenkreises überlassen worden sind, für den die Wohnungen mit Aufwendungsbeihilfen gefördert worden sind, und sind die Wohnungen auch bis zur Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige noch bestimmungswidrig belegt (bestimmungswidrige Erstbelegung), so ist nach den Absätzen 2 bis 5 zu verfahren.

(2) Ist die Aufwendungsbeihilfe auf Grund einer Lastenberechnung bewilligt worden, so ist sie bei der bestimmungswidrigen Erstbelegung der Wohnung des Eigentümers (Bewerbers) eines Familienheims, einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder einer Kaufeigentumswohnung durch einen Änderungsbescheid in voller Höhe zu kürzen.

(3) Ist die Aufwendungsbeihilfe auf Grund einer Lastenberechnung bewilligt worden, so ist sie bei der bestimmungswidrigen Erstbelegung nur der zweiten Wohnung in einem Familienheim anteilig um den Betrag zu kürzen, der nach dem Verhältnis der Jahres-Höchstbeträge (Nr. 5 Abs. 4 Satz 3 Buchst. b) auf die zweite Wohnung entfällt. Ist die zweite Wohnung bei der Bewilligung der Aufwendungsbeihilfe gemäß Nr. 9 Abs. 2 Wohnungsuchenden mit gerigem Einkommen vorbehalten, ist sie aber erstmalig einem Wohnungsuchenden des nach Nr. 3 Abs. 1 und Abs. 6 Satz 1 WFB 1957 begünstigten Personenkreises überlassen worden, der die Voraussetzungen der Nr. 4 WFB 1957 nicht erfüllt, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß die Jahres-Höchstbeträge entsprechend der tatsächlichen Wohnungsbelegung neu zu berechnen sind.

(4) Ist die Aufwendungsbeihilfe auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, auf Grund einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teileberechnungen der laufenden Aufwendungen bewilligt worden, so ist sie — außer im Falle des Abs. 5 — bei einer bestimmungswidrigen Erstbelegung aller Wohnungen der Gruppe öffentlich geförderter Wohnungen, die mit nach Art und Höhe gleichen öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, durch Änderungsbescheid in voller Höhe zu kürzen. Bei einer bestimmungswidrigen Erstbelegung nur einer oder nur einzelner der in Satz 1 genannten Wohnungen ist die bewilligte Aufwendungsbeihilfe — außer im Falle des Absatzes 5 — um den Teil zu kürzen, der nach dem Verhältnis der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnflächen anteilig auf die bestimmungswidrig belegte Wohnung entfällt.

(5) Bei einer bestimmungswidrigen Erstbelegung von Wohnungen, die gemäß Nr. 9 Abs. 2 Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen vorbehalten sind, ist — sofern die Wohnung oder die Wohnungsuchenden des nach Nr. 3 Abs. 1 und Abs. 6 Satz 1 WFB 1957 begünstigten Kreises überlassen worden sind — die Kürzung der Aufwendungsbeihilfe auf den Betrag zu beschränken, der sich aus einer Vervielfachung des Betrages von 0,25 Deutsche Mark mit der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche der bestimmungswidrig belegten Wohnung und der Zahl 12 ergibt.

(6) Die mietpreisrechtlichen Folgen einer Kürzung der Aufwendungsbeihilfe nach den Absätzen 3 bis 5 regeln die Vorschriften des § 26 Abs. 3 und 4 NMVO 1962⁴⁾.

13. Benachrichtigungspflicht der Bewilligungsbehörden

Eine Ausfertigung und eine Abschrift von Nachbewilligungsbescheiden (Nr. 11 Abs. 3) und von Änderungsbescheiden (Nr. 11 Abs. 2 und 4, Nr. 12 Absätze 2 bis 5) sind der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 10) unverzüglich — spätestens innerhalb von 8 Tagen — zu übersenden.

D.

Entziehung und Rückforderung von Aufwendungsbeihilfen

14. Entziehung der Aufwendungsbeihilfe

(1) Die Aufwendungsbeihilfe ist durch besonderen Bescheid der Bewilligungsbehörde zu entziehen, wenn die geförderte Wohnung nach ihrer erstmaligen Zuteilung an einen Wohnungsuchenden des Personenkreises (Nr. 3 bzw. Nr. 4 WFB 1957), für den die Wohnung bei der Bewilligung der Aufwendungsbeihilfe bestimmt war, frei geworden und von dem Bauherrn oder seinem Rechtsnachfolger nicht wieder einem begünstigten Wohnungsuchenden dieses Personenkreises überlassen worden ist. Auf die Entziehung der Aufwendungsbeihilfe in den Fällen des Satzes 1 finden die Bestimmungen der Nr. 12 über die Kürzung der Aufwendungsbeihilfe bei bestimmungswidriger Erstbelegung der geförderten Wohnungen sinngemäß Anwendung. Die Entziehung ist mit Wirkung von dem Zeitpunkt an auszusprechen, an dem die geförderte Wohnung frei geworden ist.

(2) Auf die Entziehung der Aufwendungsbeihilfe nach Absatz 1 finden die Bestimmungen der Ziffer II des RdErl. v. 20.12.1961 (SMBL. NW. 2370) betr.: Förderung des sozialen Wohnungsbau, hier: Weisungen zum Bewilligungsverfahren und zur Bewilligungskontrolle ab 1. Januar 1962 keine Anwendung.

(3) Hinsichtlich der Übersendung von Ausfertigungen und Abschriften des Bescheides nach Absatz 1 gilt Nr. 13 entsprechend.

15. Rückforderung von Aufwendungsbeihilfen

(1) Geleistete Aufwendungsbeihilfen kann die Wohnungsbauförderungsanstalt nur aus den Gründen zurückfordern, die in dem in Nr. 10 Abs. 2 genannten Zuschußvertrag angegeben sind. Der zurückzuzahlende Betrag ist — soweit in dem Zuschußvertrag nicht etwas anderes bestimmt ist — vom Tage der Rückforderung bis zum Eingang bei der Wohnungsbauförderungsanstalt mit 8% jährlich zu verzinsen.

(2) Absatz 1 gilt sinngemäß in den Fällen der Nr. 11 Abs. 2 und 4, der Nr. 12 und der Nr. 14.

E.

Schlüßbestimmungen

16. Ausnahmegenehmigungen

Von zwingenden Bestimmungen dieses RdErlasses darf die Bewilligungsbehörde nur mit vorheriger Zustimmung des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten abweichen.

17. Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten am 1. April 1963 in Kraft. Sie sind nur anzuwenden auf Bauvorhaben, für die erstmalig nach dem 31. März 1963 öffentliche Mittel im Sinne der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 bewilligt werden sollen.

⁴⁾ NMVO 1962 = „Neubaumieterverordnung 1962 (NMVO 1962)“ v. 19. Dezember 1962 (BGBl. I S. 753).

Berechnung der Aufwendungsbeihilfe

für Wohnungen in Familienheimen, Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen (außer Vorratseigenheimen, Vorratskleinsiedlungen und Vorratskaufeigentumswohnungen)

Betr.: Bauvorhaben de
(Name, Anschrift)

in
(Ort, Straße, Nr.)

Betreuer / Beauftragter:
(Name, Anschrift)

A. Zur Berechnung erforderliche allgemeine Angaben

1. Wohnflächengrößen (jeweils auf volle qm aufgerundet) und Berechnung des Jahres-Höchstbetrages:

Art der Wohnung	Wohnfläche qm	Bestimmt für Wohnungsuchende						Jahres- Höchstbetrag DM	
		GE		S		Nr. 4 AufwBB Abs. 2 + d 0,30 DM/qm	Nr. 4 AufwBB Abs. 2 Buchst. b—d 0,30 DM/qm		
		Nr. 4 AufwBB Abs. 1 + 3 0,25 DM/qm	Nr. 4 AufwBB Abs. 2 + 3 0,55 DM/qm	Nr. 4 AufwBB Abs. 1 0,60 DM/qm	Nr. 4 AufwBB Abs. 2 Buchst. a 0,30 DM/qm				
1	2	3	4	5	6	7	8		
a) Haupt- wohnung	X							× 12 =	
b) Einl./II.- Wohnung	X							× 12 =	
c) Eigen- tums-, Kauf- eigen- tumswoh- nung	X							× 12 =	

2. Aus der Lastenberechnung zu übernehmende Angaben

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

B. Berechnung der Aufwendungsbeihilfe

3. Belastung des Eigentümers (Bewerbers) jährlich (Ziffer III der Lastenberechnung) DM
 zuzüglich gem. Nr. 5 Abs. 2 AufwBB 1963 4 % von DM DM
 (Betrag zu 2 b)
 DM
 abzüglich gem. Nr. 5 Abs. 3 AufwBB 1963
 DM — 1 % von DM DM
 (Betrag zu 2 c) (Betrag zu 2 a)

4. Fiktive Belastung des Eigentümers (Bewerbers) jährlich DM
 oder monatl. = DM : 12 : qm
 (Betrag zu 4) (Wohnfläche der Eigentümerwohnung)

$$= \boxed{\dots \text{ DM/qm}}$$

5. Jahresbetrag auf den die Belastung des Eigentümers (Bewerbers) gem. Nr. 5 Abs. 1
 Buchst. AufwBB 1963 gesenkt werden soll
 DM × 12 × qm Wohnfläche der Eigentümerwohnung DM

6. a) Unterschiedsbetrag zwischen 4 und 5 DM
 b) aufgerundeter Betrag (Nr. 5 Abs. 4 Satz 1 AufwBB 1963) DM
 7. a) Höchstbetrag der Aufwendungsbeihilfe jährlich gem. Absch. A Nr. 1 Spalte 8 DM
 b) aufgerundeter Betrag (Nr. 5 Abs. 4 Satz 2 AufwBB 1963) DM

8. Die Aufwendungsbeihilfe beträgt jährlich (jeweils den kleineren Betrag unter 6 b und 7 b einsetzen):

$$\boxed{\dots \text{ DM}}$$

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

9. Belastung des Eigentümers (Bewerbers) lt. Ziffer III Lastenberechnung (vgl. Nr. 3): DM
 abzüglich Aufwendungsbeihilfe (Betrag unter 8) DM

10. Bleibt Belastung des Eigentümers (Bewerbers) jährlich DM
 oder DM : 12 : qm Wohnfläche der Eigentümerwohnung
 (Betrag zu 10)

$$= \boxed{\dots \text{ DM/qm monatl.}}$$

(im Bewilligungsbescheid anzugeben)

, den 19

..... (Unterschrift)

Berechnung der Aufwendungsbeihilfe

für Miet- und Genossenschaftswohnungen

(einschl. Wohnungen in Vorratseigenheimen, Vorratskleinsiedlungen und Vorratskauf-eigentumswohnungen)

Betr.: Bauvorhaben de
(Name, Anschrift)

in
(Ort, Straße, Nr.)

Betreuer / Beauftragter:

A. Zur Berechnung erforderliche allgemeine Angaben

1. Wohnflächengrößen der öffentlich geförderten Wohnungen (jeweils auf volle qm aufgerundet) und Berechnung des Jahreshöchstbetrages:

Lfd. Nr.	Wohnung Lage im Gebäude	Bestimmt für Wohnungssuchende bei Bewilligung von						
		Normaldarlehen					erhöhten Darlehen	
		0,85 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 1 – 3 qm	0,60 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 1 qm	0,55 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 2 – 3 qm	0,30 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 2 a) qm	0,30 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 2 b – d qm	0,85 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 1 – 3 qm	0,60 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 1 qm
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
Übertrag:								

Lfd. Nr.	Wohnung Lage im Gebäude	Bestimmt für Wohnungsuchende bei Bewilligung von						
		Normaldarlehen					erhöhten Darlehen	
		0,85 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 1 - 3 qm	0,60 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 1 qm	0,55 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 2 + 3 qm	0,30 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 2 a) qm	0,30 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 2 b-d qm	0,85 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 1 + 3 qm	0,60 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 1 qm
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Übertrag:								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								
32								
33								
34								
35								
36								
37								
38								
39								
40								
Gesamtwohnfläche/qm								
2. a) Jahreshöchstbetrag DM: (= qm × DM/qm × 12)								
b) Jahres-Höchst- betrag DM — aufgerundet — (Nr. 6 Abs. 2 Satz 3 AufwBB 1963)								

B. Berechnung der Aufwendungsbeihilfe

	Bestimmt für Wohnungssuchende bei Bewilligung von								Gesamt-Beträge DM	
	Normaldarlehen				erhöhten Darlehen					
	0,65 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 1 + 3 DM	0,69 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 1 DM	0,55 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 2 - 3 DM	0,39 DM/cm Nr. 4 AufwBB Abs. 2 a) DM	0,39 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. b - d DM	0,85 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 5 - d DM	0,85 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 1 - 3 DM	0,60 DM/qm Nr. 4 AufwBB Abs. 1 DM		
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
3. a) Teil-Aufwendungen (s. Wirtsch.-Berechnung) abzüglich										
b) Jahresmietbetrag, auf den die Miete zu senken ist										
c) a. Unterschiedsbetrag										
c) b. aufgerundeter Betrag (Nr. 6 Abs. 2 Satz 1 AufwBB 1963)										
d) Höchstbetrag (Teil A Nr. 2 b)										
e) Aufwendungsbeihilfe (jeweils den kleineren Be- trag von c)b. und d) ein- setzen)										

C. Durchschnittsmieten bei Berücksichtigung der Aufwendungsbeihilfe

4. a) Teil-Aufwendungen (Teil B Nr. 3 Buchst. a) abzüglich									
b) Aufwendungsbeihilfe (Teil B Nr. 3 Buchst. e)									
c) Restaufwendungen									
d) : 12 : qm (Teil A Nr. 1) = Durchschnittsmiete DM/qm									

23724 Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier: Änderung der „Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB)“ in der ab 1. 4. 1961 geltenden Fassung (SMBI. NW. 23724).

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 27. 3. 1963 — III B 4 — 4.15
631 63

I.

Aenderung der LBWB

Mit besonderem Runderlaß sind die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957, die Darlehnssatzbestimmungen und die Aufwendungsbeihilfebestimmungen in neuer Fassung bekanntgegeben worden. Es ist erforderlich, einzelne Bestimmungen der LBWB zur Anpassung an die Darlehnssatzbestimmungen 1963 und die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963 wie folgt zu ändern:

1. Die Nrn. 7, 8 und 9 LBWB erhalten folgende neue Fassung:

„7. Förderungsbeträge für Wohnraum in Eigenheimen und Kleinsiedlungen und für Eigentumswohnungen

(1) Für Wohnungen in Eigenheimen und Kleinsiedlungen sowie für Eigentumswohnungen, die für Bedienstete der Gruppe I als Bauherren (Bewerber) bestimmt sind, kann ein Darlehen aus öffentlichen Mitteln bis zu der nach den Darlehnssatzbestimmungen zulässigen Höhe sowie eine Aufwendungsbeihilfe und ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 85,— DM je qm Wohnfläche gewährt werden.

(2) Für Wohnungen in Eigenheimen und Kleinsiedlungen sowie für Eigentumswohnungen, die für Bedienstete der Gruppe II als Bauherren (Bewerber) bestimmt sind, kann ein nachstelliges Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 20 000,— DM und nach näherer Maßgabe des Absatzes 3 eine Aufwendungsbeihilfe aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 0,50 DM je qm Wohnfläche monatlich gewährt werden. Das Darlehen darf jedoch 85% des gemäß Abs. 1 zulässigen Gesamtbetrages nicht übersteigen. Gehören zum Haushalt des Bauherrn (Bewerbers) mehr als 2 Kinder, so kann das gemäß Satz 1 und 2 ermittelte Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln um 200,— DM erhöht werden, und zwar für jeden Quadratmeter, der über 100 qm Wohnfläche hinaus errichtet werden soll. Der Erhöhungsbetrag darf jedoch bei drei Kindern 2000,— DM und bei größerer Kinderzahl weitere 2000,— DM für jedes weitere Kind nicht übersteigen, auch wenn die Wohnfläche tatsächlich größer ist.

(3) Für die Bewilligung der Aufwendungsbeihilfe gemäß Abs. 2 sind die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963 mit Ausnahme der Nr. 7 Abs. 2 AufwBB entsprechend anzuwenden. Eine Aufwendungsbeihilfe darf nur gewährt werden, wenn die Wohnung für einen Bediensteten bestimmt ist, dessen Jahreseinkommen zusammen mit den Jahreseinkommen der zur Familie rechnenden Angehörigen im Sinne des § 8 II. WoBauG (Familieneinkommen) die Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG um nicht mehr als 50% übersteigt. Eine Aufwendungsbeihilfe darf auch dann, wenn mehr Wohnfläche geschaffen werden soll, nur bewilligt werden

bei kinderlosen Bediensteten und bei Bediensteten mit einem Kind für eine Wohnfläche von bis zu 100 qm, bei Bediensteten mit 2 oder 3 Kindern für eine Wohnfläche von bis zu 110 qm.

Für jedes weitere zum Haushalt des Bediensteten gehörende Kind kann eine Aufwendungsbeihilfe bis zu je weiteren 10 qm Wohnfläche bewilligt werden.

(4) Bei Familienheimen, die für Bedienstete der Gruppe II gefördert werden, gelten die Regelungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen und der Darlehnssatzbestimmungen über die Gewährung von Familienzusatzdarlehen, Kleinsiedlungszusatzdarlehen sowie von Einrichtungszuschüssen für Kleinsiedlungen sinngemäß.

(5) Soll in einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung eine zweite Wohnung oder ausnahmsweise eine Einliegerwohnung zweckgebunden für Landesbedienstete gefördert werden, so kann gewährt werden:

a) wenn diese Wohnung nach dem Antrag für einen Bediensteten der Gruppe I bestimmt ist, ein Darlehen aus öffentlichen Mitteln und ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe des gemäß Abs. 1 zulässigen Betrags,

b) wenn diese Wohnung nach dem Antrag für einen Bediensteten der Gruppe II bestimmt ist, ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 85% des gemäß Buchst. a) zulässigen Betrages, höchstens jedoch 20 000,— DM.

Bei der Berechnung des Höchstbetrages einer Aufwendungsbeihilfe — im Falle des Buchst. b) bis zu 0,50 DM je qm Wohnfläche unter Beachtung des Absatzes 3 — ist auch die Wohnfläche der zweiten oder der Einliegerwohnung zu berücksichtigen (Nr. 5 Abs. 4 AufwBB 1963).

(6) Neben oder an Stelle von öffentlichen Mitteln und/oder von Wohnungsfürsorgemitteln können (soweit haushaltsrechtlich möglich) Annuitätshilfen für Fremddarlehen gewährt werden, deren Ursprungskapital ggf. zusammen mit einem nachstelligen Darlehen die gemäß Abs. 1, 2 und 5 zulässigen Beträge nicht überschreitet.

8. Förderungsbeträge für Wohnraum in Miet- und Genossenschaftswohnungen

(1) Bei der Förderung von Wohnraum in Miet- und Genossenschaftswohnungen, die für Bedienstete der Gruppe I bestimmt sind, kann ein nachstelliges Darlehen aus öffentlichen Mitteln bis zu der nach den Darlehnssatzbestimmungen zulässigen Höhe und ein nachstelliges Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 40% der Gesamtkosten bewilligt werden.

(2) Bei der Förderung von Wohnraum in Miet- und Genossenschaftswohnungen, die für Bedienstete der Gruppe II bestimmt sind, kann ein nachstelliges Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 85% des gemäß Absatz 1 zulässigen Gesamtbetrages gewährt werden.

(3) Neben oder an Stelle von öffentlichen Mitteln und/oder von Wohnungsfürsorgemitteln können (soweit haushaltsrechtlich möglich) Annuitätshilfen für Fremddarlehen gewährt werden, deren Ursprungskapital ggf. zusammen mit einem nachstelligen Darlehen die gemäß Abs. 1 oder 2 zulässigen Beträge nicht überschreitet.

(4) Bei der Förderung von Wohnraum in Miet- und Genossenschaftswohnungen, die für Bedienstete der Gruppe I bestimmt sind, kann eine Aufwendungsbeihilfe gemäß den Aufwendungsbeihilfebestimmungen bewilligt werden.

(5) Bei der Förderung von Wohnraum in Miet- und Genossenschaftswohnungen, die für Bedienstete der Gruppe II bestimmt sind, kann eine

Aufwendungsbeihilfe aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 0,25 DM je qm Wohnfläche monatlich unter entsprechender Anwendung der Aufwendungsbeihilfebestimmungen bewilligt werden. In entsprechender Anwendung der Bestimmungen der Nrn. 51a bis 51e WFB 1957 können Zuschüsse aus Wohnungsfürsorgemitteln bewilligt werden.

9. Förderung von Wohnraum, der nicht für Landesbedienstete zweckgebunden werden soll

(1) Zugewiesene öffentliche Mittel dürfen zur Förderung von Einlieger- oder zweiten Wohnungen in Eigenheimen oder Kleinsiedlungen, wenn sie nicht für Landesbedienstete zweckgebunden werden sollen, eingesetzt werden, wenn die Hauptwohnung gemäß Nr. 7 für Landesbedienstete gefördert wird.

(2) Gehört ein Bauherr, der Mietwohnungen für Landesbedienstete errichtet und eine Wohnung in diesem Bauvorhaben für sich beansprucht, nicht zu dem in Nr. 2 bezeichneten Personenkreis, so kann die von ihm beanspruchte Wohnung mit zugewiesenen öffentlichen Mitteln gefördert werden, wenn dies gemäß Nr. 3 WFB 1957 zulässig ist. Dies gilt entsprechend, wenn eine Hausmeisterwohnung erforderlich erscheint und deren Förderung beantragt wird. Ist die Bewilligung öffentlicher Mittel für die Förderung der Bauherrenwohnung nicht zulässig, so darf für diese Wohnung, wenn neben ihr mindestens drei Wohnungen für Landesbedienstete errichtet werden, ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zu der nach den Darlehnssatzbestimmungen für eine solche Wohnung möglichen Höhe sowie eine Aufwendungsbeihilfe aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 0,30 DM je qm Wohnfläche monatlich unter entsprechender Anwendung der Aufwendungsbeihilfebestimmungen bewilligt werden.

(3) Im Falle des Absatzes 2 und der Nr. 15 Abs. 5 soll die Förderung von Wohnraum für Landesbedienstete davon abhängig gemacht werden, daß der Bauherr für den für Landesbedienstete vorgesehenen Wohnraum einerseits und für den sonstigen Wohnraum (einschließlich der Bauherrenwohnung) andererseits Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen aufstellt."

2. Nr. 12 LBWB erhält folgende neue Fassung:

..12. Gewährung persönlicher Darlehen

(1) Landesbediensteten kann ein persönliches Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 7000.— DM gewährt werden:

a) Zum Erwerb oder zur Finanzierung der Gesamtkosten eines Eigenheimes, einer Kleinsiedlung oder einer Eigentumswohnung, wenn ein nachstelliges Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln oder eine Annuitätshilfe anstelle eines solchen Darlehens nicht gewährt werden soll oder nicht gewährt werden kann, weil der Wohnraum nicht neu geschaffen wird.

b) Zur Aufbringung eines Finanzierungsbeitrages des Mieters für eine nicht mit einem nachstelligen Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln oder einer Annuitätshilfe anstelle eines solchen Darlehens geförderte Wohnung, wenn der Vermieter den Abschluß eines Mietvertrages von einer Mieterleistung zum Zwecke der Finanzierung der Gesamtkosten oder von Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten abhängig macht. Bei öffentlich geförderten Wohnungen darf eine Mieterleistung zur Finanzierung von Instandsetzungsarbeiten nicht und zum Zwecke der Finanzierung der Gesamtkosten nur dann ge-

fordert werden, wenn die Bewilligungsbehörde der Annahme eines Finanzierungsbeitrages zugestimmt hat.

c) Zur Einzahlung auf einen Bausparvertrag, sofern dieser zur Finanzierung angemessenen Wohnraums für den Darlehnsnehmer verwendet werden soll, durch die Einzahlung des persönlichen Darlehens zuteilungsreif wird und die Bausparkasse sich verpflichtet, die Bausparsumme oder einen entsprechenden Zwischenkredit spätestens innerhalb von 6 Monaten zuzuteilen.

d) Zum Erwerb eines unbebauten Grundstückes, sofern die alsbaldige Errichtung eines Familienheimes durch den Darlehnsnehmer auf diesem Grundstück erwartet werden kann. Im Darlehsvertrag ist demgemäß das Recht zur fristlosen Kündigung und zur Erhebung von Zinsen bis zur Höhe von 8% des jeweiligen Restkapitals für den Fall zu vereinbaren, daß das Grundstück aus vom Darlehnsnehmer zu vertretenden Gründen nicht innerhalb von 2 Jahren bebaut wird.

e) Zur Ablösung eines von einem früheren Arbeitgeber für die von einem Landesbediensteten bewohnte Wohnung gewährten Arbeitgeberdarlehens, wenn dem Bediensteten im Falle der Ablösung dieses Arbeitgeberdarlehens die Wohnung belassen werden wird und nicht aus dienstlichen Gründen ein Umzug erforderlich ist.

f) Zur Ablösung eines nach den Vorschriften des Lastenausgleichsgesetzes gewährten Aufbaudarlehens für auch mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnraum, wenn die Vergabe dieser Wohnung an einen lastenausgleichsberechtigten Bediensteten nicht möglich und die Frist für das zugunsten des Ausgleichsamtes vereinbarte Besetzungsrecht noch nicht abgelaufen ist.

(2) Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 sind nicht anzuwenden. Ein persönliches Darlehen, das für die Finanzierung eines Eigenheimes, einer Kleinsiedlung oder einer Eigentumswohnung gewährt wird, ist auf Antrag als echte Eigenleistung im Sinne der Nr. 32 WFB 1957 anzuerkennen. Im Falle des Satzes 2 darf für das persönliche Darlehen in der Lastenberechnung ein Tilgungsbetrag nicht angesetzt werden.

(3) Ein gemäß Abs. 1 Buchst. c) oder d) gewährtes persönliches Darlehen ist bei der Gewährung eines nachstelligen Darlehens aus Wohnungsfürsorgemitteln oder einer Annuitätshilfe anstelle eines nachstelligen Darlehens aus Wohnungsfürsorgemitteln für den zu schaffenden Wohnraum auf das nachstellige Darlehen oder das durch eine Annuitätshilfe zu verbilligende Fremddarlehen anzurechnen. Im Falle des Satzes 1 ist das persönliche Darlehen auf Antrag in der noch nicht getilgten Höhe in ein nachstelliges Darlehen umzuwandeln."

3. Nr. 18 Abs. 1 Buchst. b) LBWB erhält folgende neue Fassung:

.b) die Anträge gemäß Nrn. 15 bis 17 zu prüfen und die Durchführung geförderter Bauvorhaben gemäß Nr. 30 WFB 1957 zu überwachen."

4. Die Bestimmungen der Nrn. 7, 8, 9 und 12 LBWB in der neuen Fassung finden auf alle Anträge auf Bewilligung von öffentlichen Mitteln oder von Wohnungsfürsorgemitteln Anwendung, über die nach dem 31. 3. 1963 erstmalig durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden entschieden werden soll. Als Zeitpunkt der Bewilligung gilt das Ausstellungsdatum des Bewilligungsbescheides.

II.**Erhöhung des Ansatzes für die Verwaltungskosten**

5. Gemäß Art. I Nr. 22 der Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen vom 19. 12. 1962 (BGBI. I S. 738) ist der Pauschalansatz für Verwaltungskosten auf 60,— DM je Wohnung erhöht worden. Die Wohnungsfürsorgebehörden haben daher auf Antrag bei Wohnraum, der ausschließlich mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden ist, und bei Wohnraum, der nach dem 31. 12. 1956 erstmalig mit öffentlichen Mitteln und mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden ist, darlehrnsrechtlich die Genehmigung zu einer Mieterhöhung um 0,83 DM je Wohnung mtl. zu erteilen. Der Vermieter kann die darlehrnsrechtlich genehmigte Mieterhöhung gegenüber den Mietern nur durch Abgabe einer schriftlichen Erklärung gemäß § 18 des Ersten Bundesmietengesetzes geltend machen.

An die Wohnungsbauförderungsanstalt
des Landes Nordrhein-Westfalen
in Düsseldorf.

Wohnungsfürsorgebehörden.

— MBl. NW. 1963 S. 678.

2370

Wohnungsbauprogramm 1963

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 29. 3. 1963 — III B 2 — 4.022 —
Tgb.-Nr. 511/63

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

(1) Zur Weiterführung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus im Baujahr 1963 sind den Bewilligungsbehörden und der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen seit Beginn des Jahres aus Wohnungsbaumitteln 1962 (Rest) und 1963 schon Bewilligungsrahmen zugeteilt worden. Mit Erlaß vom heutigen Tage sind weitere Bewilligungsrahmen im Gesamtbetrag von

rd. 375 Mio DM

zugeteilt worden.

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

- a) für den allgemeinen Wohnungsbau (Schlüsselmitte) rd. 200 Mio DM
- b) für das Wohnungsbau-Schwerpunktprogramm der Landesregierung zunächst rd. 40 Mio DM
- c) für den Bau von Ersatzwohnungen zwecks Räumung von Notunterkünften rd. 100 Mio DM
- d) für die Bewilligung von Eigenkapitalbeihilfen zunächst rd. 35 Mio DM

(3) Außerdem stehen für das Wohnungsbauprogramm 1963 Globalkontingente für die Bewilligung von:

- a) Aufwendungsbeihilfen bis zu 40 Mio DM
- b) Familienzusatzdarlehen, Zusatzdarlehen und Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen insgesamt bis zu 40 Mio DM
- c) Zuschüssen zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien bis zu 10 Mio DM zur Verfügung.

(4) Von den zur Förderung des allgemeinen Wohnungsbaues zugeteilten Mitteln ist wiederum ein Anteil von 40% zur Beseitigung dringender Wohnungsnotstände, insbesondere für junge Ehepaare und kinderreiche Familien, bestimmt (vgl. nachst. Nr. 9 Buchst. b).

(5) Von den zum Bau von Ersatzwohnungen für Notunterkunftsbewohner bestimmten Mitteln ist ein Anteil von bis zu 50% zum Bau von Ersatzwohnungen für Räumungsschuldner und wohnungswürdige Obdachlose gebunden (vgl. nachst. Nr. 15 Abs. 1).

(6) Für das Wohnungsbau-Schwerpunktprogramm 1963 der Landesregierung stehen außer den bereits verteilten rd. 40 Mio DM weitere Mittel in Höhe von rd. 160 Mio DM zur Verfügung. Die Bewilligungsbehörden, denen aus Gründen der Landesplanung und der besonderen Bedarfslage schon jetzt solche Sondermittel zugeteilt worden sind, sowie die Bewilligungsbehörden, die solche Sondermittel noch erhalten werden, sind hiervon besonders unterrichtet worden.

(7) Zur Förderung des Baues von Familienheimen in geschlossenen Gruppen (Gruppenvorhaben) werden besondere Mittel noch zugeteilt werden.

2. Verteilungsschlüssel

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

- a) zu 25% gem. §§ 26, 30 und 31 II. WoBauG nach Maßgabe der Meldungen der Bewilligungsbehörden über die ihnen am 30. 6. 1962 zwar bewilligungsreif vorliegenden, aber bisher unerledigt gebliebenen, durch Bewilligungsrahmen nicht gedeckten Anträge der Rangstufen I und II,
- b) zu weiteren 25% unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs im Bereich der einzelnen Bewilligungsbehörden,
- c) zu 50% unter Berücksichtigung des berichtigten, im Lande sehr unterschiedlichen Wohnungsfehlbestandes am 31. 12. 1962.

(2) Die zum Bau von Ersatzwohnungen zur Räumung von Notunterkünften bestimmten Mittel sind nach einem Schlüssel aufgeteilt worden, bei dem je zur Hälfte berücksichtigt wurden:

die bei der Gebäudezählung 1961 ermittelten Zahlen der Wohngelegenheiten und

die Zahlen, die sich aus den Berichten der Gemeinden auf Grund d. RdErl. d. Innenministers des Landes Nordrhein-Westfalen v. 3. 5. 1961 — III B 2 — 6/11 — 842/61 — an das Statistische Landesamt über die Zahl der zur Unterbringung in Normalwohnungen geeigneten obdachlosen Personen nach dem Stand vom 30. 6. 1961 ergeben haben.

(3) Die zur Bewilligung als Eigenkapitalbeihilfen zugeteilten Mittel sind unter Berücksichtigung der für die Verteilung der Schlüsselmittel und der Mittel zum Bau von Ersatzwohnungen für Notunterkunfts bewohner maßgebenden Schlüsselfaktoren aufgeteilt worden.

3. Förderung von Wohnraum für besondere Personengruppen

(1) Für die Förderung des Wohnungsbaues für Zuwanderer und Aussiedler werden den Bewilligungsbehörden wie bisher Bewilligungsrahmen unter Berücksichtigung des Mittelabflusses und der tatsächlichen Aufnahme begünstigter Personen jeweils zugeteilt werden.

- (2) Für die Förderung von Wohnraum für
- Arbeitnehmer wirtschaftlicher Unternehmen (z. B. Stahlarbeiter- sowie u. a. auch Landarbeiter-Mietwohnungen) und
 - Bedienstete öffentlich-rechtlicher Dienstherren (z. B. der Bundesbahn und der Bundespost)

sind künftig grundsätzlich die öffentlichen Mittel einzusetzen, die den Bewilligungsbehörden als Schlüsselmittel, im Rahmen des Schwerpunktprogrammes der Landesregierung, des Städtebauprogrammes oder mit anderer Zweckbestimmung, soweit diese der Förderung von Bauvorhaben zugunsten der bezeichneten Personenkreise nicht ausnahmsweise entgegensteht, zugeteilt worden sind oder zugeteilt werden. Soweit es erforderlich sein sollte, wird auf Antrag eine entsprechende Zweckbindung gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG-Nr. 7 WFB 1957 ausgesprochen. Für die Förderung von Wohnraum für Stahlarbeiter, für Landarbeiter (Mietwohnungen) sowie für Bedienstete der Deutschen Bundesbahn oder der Deutschen Bundespost stehen daneben in begrenztem Umfang zweckgebundene Mittel zur Bewilligung von nachstelligen öffentlichen Baudarlehen zur Verfügung, damit bei etwaigen Schwierigkeiten in besonderen Fällen die Errichtung der erforderlichen Wohnungen ermöglicht werden kann. Die Zuteilung solcher besonderen zweckgebundenen Mittel darf von den Bewilligungsbehörden jedoch nur beantragt werden, wenn

- die Förderung des Bauvorhabens aus sonstigen zugeteilten Mitteln unmöglich ist und
- die Bearbeitung des Antrages soweit fortgeschritten ist, daß der Bewilligungsbescheid innerhalb von 6 Wochen nach der Mittelzuteilung erteilt werden kann.

(3) Zur Förderung von Kleinsiedlungen für

- Landarbeiter und ländliche Handwerker im Sinne der Nr. 59 WFB 1957 und
- für Heimatvertriebene mit Siedlereignungsschein im Sinne der Nr. 8 Abs. 1 d. RdErl. v. 14. 6. 1960 (MBI. NW. S. 1698/SMBI. NW. 2370)

können die Bewilligungsbehörden die Zuteilung zweckgebundener nachstelliger öffentlicher Baudarlehen beantragen, wenn

- aus früheren Mittelzuteilungen für die jeweilige Maßnahme keine Mittel mehr in dem erforderlichen Umfange zur Verfügung stehen und
- die Bearbeitung der Anträge soweit fortgeschritten ist, daß die Bewilligungsbescheide innerhalb von sechs Wochen nach der Mittelzuteilung erteilt werden können.

Für die Beantragung der öffentlichen Baudarlehen ist das mit RdErl. v. 28. 2. 1961 (n. v.) — III C 1 — 4.022 — 385'61 — bzw. das mit RdErl. v. 30. 3. 1961 (n. v.) — III C 1 — 4.022 — 520.61 — bekanntgegebene Muster (unter Angabe der Stellenzahl) zu verwenden.

4. Bewilligung von

- Aufwendungsbeihilfen,
- Familienzusatzdarlehen,
- Zusatzdarlehen für Kleinsiedlungen,
- Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen,
- Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien.

Hierfür sind der Wohnungsbauförderungsanstalt wiederum besondere Mittelkontingente zugeteilt worden, die bei Mehrbedarf entsprechend erhöht werden. 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 Bewilligungscontrollen vorzutragen und gleichzeitig wieder abzubuchen.

5. Bundeshaushaltssmittel

(1) In den zugeteilten Bewilligungsrahmen sind zunächst keine Bundeshaushaltssmittel und auch keine Wohnraumhilfemittel enthalten.

(2) Soweit in späteren Mittelzuteilungen für bestimmte Förderungsmaßnahmen Bundesmittel enthalten sein werden, sind die „Richtlinien für den Einsatz der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau 1963“ v. 22. 2. 1963 zu beachten; (BArz. 1963 Nr. 61).

6. Förderungsmaßnahmen außerhalb dieser Mittelzuteilung

(1) Anläßlich dieser Mittelzuteilung wird darauf hingewiesen, daß der Bau von Ersatzwohnungen für die bisherigen Bewohner sogenannter Austauschwohnungen nach Maßgabe der Umsetzungsbestimmungen v. 22. 3. 1962 (MBI. NW. S. 703/SMBI. NW. 2370) gefördert werden kann.

(2) In diesem Zusammenhang wird ferner auf die Förderungsmöglichkeiten zur Wohnraumbeschaffung für junge Familien bzw. junge Ehepaare nach Maßgabe der hierfür geltenden Bundesrichtlinien in der z. Z. geltenden Fassung (vgl. RdErl. v. 8. 12. 1960 — MBI. NW. S. 3088 SMBI. NW. 23725 — u. v. 9. 2. 1962 — MBI. NW. S. 442 —) aufmerksam gemacht.

Die Bundesmittel sind durch beträchtliche eigene Mittel der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen aufgestockt worden.

(3) Die Mittel für diese Förderungsmaßnahmen, bei denen es sich nicht um öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG handelt, werden von der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen den örtlichen Kreditinstituten (Sparkassen, Kreditgenossenschaften) über ihre Spitzeninstitute zur Verfügung gestellt. Die Gewährung dieser Mittel ist bei den örtlichen Kreditinstituten zu beantragen.

B.

Allgemeine Weisungen für den Mitteleinsatz

7. Allgemeines

(1) Gemäß § 25 Satz 2 des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung (WoBauFördNG) v. 2. April 1957 (GV. NW. S. 80/SGV. NW. 237) 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. Förderungsbestimmungen

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

- a) das Zweite Wohnungsbaugesetz i. d. F. v. 1. August 1961 (BGBl. I S. 1121) i. Verb. mit der Zweitens Berechnungsverordnung v. 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719) unter Berücksichtigung der Änderungen gemäß Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen v. 19. Dezember 1962 (BGBl. I S. 738) u. der Neubaumietenverordnung 1962 v. 19. Dezember 1962 (BGBl. I S. 753),
- b) die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) i. d. F. v. 26. 3. 1963 (SMBI. NW. 2370), die Darlehnssatzbestimmungen 1963 (DSB 1963) v. 27. 3. 1963 (SMBI. NW. 2370), die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963 v. 27. 3. 1963 (SMBI. NW. 2370),
- c) die Bestimmungen im RdErl. v. 20. 12. 1961 (MBI. NW. S. 1905/SMBI. NW. 2370) betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaus; hier: Weisungen zum Bewilligungsverfahren und zur Bewilligungs kontrolle ab 1. 1. 1962,
- d) die mit diesem RdErl. erteilten besonderen Weisungen.

(2) Die Bestimmungen des in vorstehendem Abs. 1 unter Buchst. c) genannten RdErl. v. 20. 12. 1961 werden dabei hierdurch wie folgt geändert:

- a) in Nr. 7 Satz 1 wird das Wort „monatlich“ durch das Wort „vierteljährlich“ ersetzt,
- b) Nr. 11 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:
„(3) Die nach dem Stand vom 16. 12. eines jeden Jahres zurückgezogenen Kontingentsreste werden den Bewilligungsbehörden grundsätzlich in neuer Rechnung wieder zugeteilt werden.“
- c) die Bestimmungen der Nr. 11 Abs. 4 und der Nr. 12 Abs. 2 werden gestrichen,
- d) in Nr. 12 Abs. 1 Satz 1 werden hinter den Worten „möglichst frühzeitig“ die Worte eingefügt: „spätestens bis zum 20. 11. des jeweiligen Jahres“.

9. Wohnungspolitische Zielsetzungen

a) Beseitigung der Wohnungsnot und zugleich Bildung von Einzeleigentum

Mit den zugeteilten Mitteln sollen die Wohnungsnot, 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 und die bundesgesetzlichen Rangvorschriften (vgl. §§ 26, 27 und 30 II. WoBauG-Nrn. 5 und 6 WFB 1957) sowie auch die Tatsache, daß nach dem Gesetz über den Abbau der Wohnungswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht v. 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389 ff.) die Wohnraumbewirtschaftung, die Mietpreisbindung und der Mieterschutz spätestens zum 31. 12. 1965 in allen kreisfreien Städten und Landkreisen aufgehoben werden, sind schon bei der Verplanung der Mittel zu berücksichtigen. Soweit nach Maßgabe dieser Vorschriften 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 zuständige Stelle — haben daher auch in Zukunft noch mehr als bisher schon bei

der Verplanung der Mittel eng zusammenzuarbeiten. Die Unterbringung bisher noch unversorgter Bevölkerungskreise und die Beseitigung dringender Wohnungsnotstände wird den Gemeinden dadurch erleichtert werden, daß bei Inanspruchnahme erhöhter nachstelliger öffentlicher Baudarlehen gemäß Nr. 12 der Darlehnssatzbestimmungen 1963 die Gemeinde berechtigt ist, die Mieter für die so geförderten Wohnungen zu benennen.

b) Beseitigung dringender Wohnungsnotstände — Wohnungsbau für junge Ehepaare und kinderreiche Familien

Damit im Rahmen der verfügbaren Mittel dringende Wohnungsnotstände wirklich beseitigt, d. h. die nach den Feststellungen der örtlichen Wohnungsbehörde bzw. der zuständigen Behörde besonders dringlich unterzubringenden Personen (insbesondere kinderreiche Familien und junge Ehepaare) untergebracht werden, wird außerdem von den zur Förderung des allgemeinen Wohnungsbaues zugeteilten Mitteln hierdurch wiederum ein

Anteil von 40 %

zur Schaffung von Wohnraum für diese Personengruppen gebunden. Mit solchen Mitteln geschaffene Wohnungen dürfen beim Erstbezug nur von Personen bezogen werden, deren Zugehörigkeit zu den genannten Personengruppen 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 freigegebene 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 Ehepaare gelten Ehepaare, von denen kein Ehepartner älter als 35 Jahre ist und die nicht länger als fünf Jahre verheiratet sind (vgl. Nr. 8a WFB 1957). Auch bei der Verplanung anderer Mittel ist darauf zu achten, daß der Bau von Wohnungen für junge Ehepaare und kinderreiche Familien bevorzugt gefördert wird.

c) Wohnungsbau für Alleinstehende und ältere Ehepaare

Mehr als bisher ist auch die angemessene Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse von älteren Ehepaaren und von Alleinstehenden zu beachten (vgl. Nr. 11 WFB 1957). Zur Erfüllung dieses Ziels ist in geeigneter Weise auf die Bauherren, die zur Durchführung ihrer Bauvorhaben öffentliche Mittel in Anspruch zu nehmen wünschen, insbesondere auf stadt- bzw. kreiseigene Wohnungsbaugesellschaften, einzuwirken, auch Kleinwohnungen für Angehörige dieser vorgenannten Personengruppen zu schaffen. Dabei ist aus sozialpolitischen Gründen eine gesunde Mischung solcher Kleinwohnungen mit anderen Wohnungen in einem Bauvorhaben anzustreben.

d) 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 % 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. Im Interesse bevorzugter Wohnungsversorgung für den genannten Personenkreis wird auch eine weitergehende Zweckbindung von Wohnraum festgelegt werden, wenn dies von der Bewilligungsbehörde beantragt wird.

e) Wohnungsbau für Schwerstbeschädigte

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.

f) Ausreichende Förderung von Familienheimen in der Form von Kleinsiedlungen

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).

g) Berücksichtigung von Einzelbauherren im Mietwohnungsbau

Um auch im Mietwohnungsbau die Bildung von Einzeleigentum in möglichst großem Umfang 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 zehn Mietwohnungen erstmalig beantragen, bevorzugt zu berücksichtigen.

10. Vorrang des Wiederaufbaues

Da in den Gemeinden mit Kriegszerstörungen der Wiederaufbau zerstörter Gebäude durch die Bauleistungen der vergangenen Jahre nahezu abgeschlossen sein dürfte, wird wiederum von einer Zweckbindung eines Teils der Wohnungsbaumittel zur Förderung von Wiederaufbauvorhaben abgesehen. Dennoch ist von den Bewilligungsbehörden bei der Verplanung der zugeteilten Mittel 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 vorgelegt werden.

11. Eigentumswohnungen

Der Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (§ 12 II. WoBauG) verdient größere Beachtung als bisher, namentlich dort, wo infolge von Baulandverknappung oder zu hoher Baulandpreise der Bau von Familienheimen behindert ist. Sofern Bewilligungsbehörden die Zweckbindung eines Teilbetrages aus den Schlüsselmitteln zur Förderung des Baues von eigengenutzten

Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen beantragen, wird solchen Anträgen in angemessenem Umfang entsprochen werden.

12. Ausbau und Erweiterung von Gebäuden

Zur Förderung des Ausbaues bzw. der Erweiterung von Gebäuden, insbesondere von Familienheimen, mit öffentlichen Mitteln wird auch künftig Anträgen von Bewilligungsbehörden auf Zweckbindung der erforderlichen Mittel zu Lasten der zugeteilten Mittel grundsätzlich entsprochen werden.

13. Förderung von Familienheimen für im Bereich der Bewilligungsbehörden noch nicht ansässige Bauherren

Da die Schlüsselmitte (vgl. vorst. Nr. 1 Abs. 2 Buchstabe a) u. a. auch unter Berücksichtigung der unerledigten Anträge zugeteilt worden sind (vgl. Nr. 2 Abs. 1), 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. Darüber hinaus werden die Bewilligungsbehörden, denen im Rahmen des Schwerpunktprogramms der Landesregierung (vgl. vorst. Nr. 1 Abs. 6) besondere Mittel jetzt schon zugeteilt worden sind bzw. demnächst noch zugeteilt werden, Anträgen auf Förderung von Bauvorhaben für im Bereich der Bewilligungsbehörde noch nicht ansässige Bauherren auch aus den eben erwähnten Sondermitteln entsprechen können.

14. Verteilung der Mittel innerhalb der Landkreise

(1) Auch anlässlich dieser Mittelzuteilung wird wiederum 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. 9 beachtet werden müssen. Eine nur schematische Aufteilung der Mittel hat daher zu unterbleiben. Bei der Aufteilung bzw. Verplanung der — nicht für bestimmte Sonderprogramme zweckgebundenen — Mittel sind vielmehr das oft unterschiedliche Ausmaß des Wohnungsfehlbestandes in den einzelnen Gemeinden und auch die oft sehr verschiedenen Möglichkeiten für eine Beseitigung von Wohnungsnotständen vordringlich zu berücksichtigen, soweit die zugeteilten Mittel nicht besonders zweckgebunden sind. Daher ist der Wohnungsbau in Ämtern bzw. kreisangehörigen Gemeinden mit einem im Verhältnis zum Kreisdurchschnitt noch überdurchschnittlichen Wohnungsfehlbestand bevorzugt zu fördern, während die Wohnungsbauförderung in Gemeinden mit geringerem Wohnungsbedarf demgegenüber zurückzustellen ist.

(2) Um einen Überblick darüber gewinnen zu können, in welcher Weise und in welchem Umfang Bauvorhaben in Ämtern und kreisangehörigen Gemeinden, die nicht selbst Bewilligungsbehörde sind, gefördert worden sind, haben die Kreisverwaltungen als Bewilligungsbehörden bis zum 31. 12. 1963 darüber zu berichten, wieviel Wohnungen, aufgeteilt nach Wohnungen in Familienheimen und Mietwohnungen, in den Bereichen der einzelnen Ämter und amtsfreien Gemeinden in der Zeit vom 1. 1. bis 15. 12. 1963 gefördert worden sind.

15. Bau von Ersatzwohnungen für Bewohner von Notunterkünften, Räumungsschuldner 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 auch jetzt wieder besondere öffentliche Mittel bereitgestellt worden. Zu den begünstigten Personenkreisen rechnen 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 Werkwohnungen oder werkgeförderten 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. Von den besonders zugeteilten Mitteln ist bei Vorhandensein entsprechender Notstände ein Anteil von bis zu 50 % der Mittel zur Schaffung von Ersatzwohnungen für wohnungswürdige Obdachlose bzw. wohnungswürdige Räumungsschuldner bestimmt. Auch die Unterbringung von Bewohnern von Notunterkünften und Räumungsschuldern wird den Gemeinden dadurch erleichtert werden, daß bei Inanspruchnahme erhöhter nachstelliger öffentlicher Bauarbeiten gemäß Nr. 12 der Darlehnssatzbestimmungen 1963 die Gemeinde berechtigt ist, die Mieter für die so geförderten Wohnungen zu benennen (vgl. hierzu vorst. Nr. 9 Buchst. a).

(2) In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß auch im Landshaushalt für das Jahr 1963 Mittel im Gesamtbetrag von 50 Millionen 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 Schandflecke darstellenden Baracken, Nissenhütten und dergleichen auch beseitigt zu sehen, ist in vielen Gemeinden bisher noch immer nicht in genügendem Umfang erreicht worden. Die Durchführung gezielter Maßnahmen durch planmäßige Beseitigung wohnunwürdiger Unterkünfte ist daher unerlässlich.

(5) a) Demzufolge wird auch für das Jahr 1963 hierdurch bestimmt, daß jede Bewilligungsbehörde — ggf. im Zusammenwirken mit der betroffenen Gemeinde und unter Einschaltung von Wohnungsbehörde, Sozial- und Gesundheitsamt — einen

„Räumungsplan 1963“

aufzustellen hat. In diesen Räumungsplan sind diejenigen baulichen Notunterkünfte aufzunehmen, die nach Fertigstellung der erforderlichen Ersatzwohnungen aus dem zweckgebunden zugeteilten Mittelanteil geräumt werden sollen. In einem Anhang zum Räumungsplan sind ferner alle weiteren baulichen Notunterkünfte, die bisher in einem Räumungsplan mangels Mitteln noch nicht erfaßt worden sind, nach Art und Zahl der anderweitig unterzubringenden Haushalte im einzelnen aufzuführen.

b) Mit Rücksicht darauf, daß sich der demnächstigen Räumung mancher baulichen Notunterkünfte nicht von vornherein übersehbare Schwierigkeiten rechtlicher oder tatsächlicher Art 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 % 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 errichtenden Ersatzwohnungen, sondern nur mittelbar, d. h. im Wege des Wohnungstauschs in freiwerdenden Altwohnungen, voraussichtlich untergebracht werden können.

g) Eine Ausfertigung des Räumungsplanes ist von der Bewilligungsbehörde dem Regierungspräsidenten als Wohnungsaufsichtsbehörde bis zum 31. 8. 1963 zu übersenden. Die Regierungspräsidenten sind hiermit ermächtigt, in begründeten Fällen Fristverlängerungen zu genehmigen.

(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 1963 in der Gemeinde anderweitig unterzubringen sind.“ Die Möglichkeit einer weitergehenden Verpflichtung des Bauherrn entsprechend der in vorst. Absatz 1 letzter Satz erwähnten Regelung bleibt unberührt. Von den einzelnen Bewilligungsbescheiden sind Abschriften dem Regierungspräsidenten — Wohnungsaufsichtsbehörde — zu übersenden.

(7) Soweit in den hiernach lt. Räumungsplan zur Räumung bestimmten baulichen Notunterkünften Personen wohnen, die entweder selbst zum Bau von Familienheimen öffentliche Mittel beantragen oder zu deren Ersatzunterbringung von Dritten Anträge zum 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 einbezogen worden sind, kann daher nicht stattgegeben werden, auch wenn es sich dabei um Familienheimbauvorhaben handelt. Die Rangvorschriften gemäß Nrn. 5 und 6 WFB 1957 sind mithin durch die Zweckbestimmung der Sondermittel gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG-Nr. 7 WFB 1957 eingeengt.

(8) Wohnungsbaumittel dürfen nicht zum Bau von sogenannten „Schlichtwohnungen“, Obdachlosenasylen und ähnlichen Unterkünften verwendet werden. Wegen der Mittel zum Bau von Obdachlosenunterkünften (vgl. Abs. 2) ergeht besonderer Erlass.

(9) Gleichzeitig mit der Vorlage des Räumungsplanes haben sich die Gemeinden, in denen durch den Bau von Ersatzwohnungen für Notunterkunfts bewohner Notunterkünfte freigemacht oder aufgelockert werden, schriftlich zu verpflichten, entsprechend dem Räumungsplan die geräumten Notunterkünfte entweder zu beseitigen oder für eine weitere Bewohnung unbrauchbar zu machen oder, insbesondere bei Notunterkünften im Sinne des vorstehenden Abs. 2 Buchst. e), für eine ordnungsmäßige Neu belegung 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 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 Schlüsselmitte angerechnet.

C.

Besondere Weisungen für den Mitteleinsatz

16. Beachtung der Rangvorschriften

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

17. Nachweis über das Vorhandensein eines geeigneten Baugrundstücks

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 Gemeindegebietes 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).

18. Sicherung der Gesamtfinanzierung — Restfinanzierung

(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). Bei Anträgen, zu deren Finanzierung auch Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau (§ 254 LAG) oder Lastenausgleichsmittel für die Hauptentschädigung vorgesehen sind, ist vor Bewilligung der öffentlichen Wohnungsbaumittel beim Ausgleichsamts zurückzufragen, ob mit der Bewilligung dieser beantragten Mittel noch im Jahre 1963 zu rechnen ist. Hinsichtlich der Prüfung, ob die Gesamtfinanzierung eines Bauvorhabens gesichert erscheint, wird ferner auf die Weisungen in Nr. 58 Abs. 2 der „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1961 — Erl. 1961)“ v. 13. 7. 1961 (SMBI. NW. 2370) verwiesen. Hiernach 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 sicheren sonstigen Darlehen verbindliche Zusagen verlangt werden, da andernfalls über die Bürgschaftsübernahme keine Entscheidung getroffen werden kann.

(2) In diesem Zusammenhang wird hinsichtlich der Restfinanzierungsmöglichkeiten nochmals auf die unter vorstehender Nr. 6 Abs. 2 erwähnten Förderungsmaßnahmen zur erleichterten Wohnraumbeschaffung für junge Familien bzw. junge Ehepaare hingewiesen.

19. Werkgefährter bzw. Werkwohnungsbau

Bei Anträgen auf Förderung von Bauvorhaben zur Errichtung von werkgefährten bzw. von Werkwohnungen ist darauf zu achten, daß die an der Besetzung der Wohnungen interessierten wirtschaftlichen Unternehmen einen Finanzierungsbeitrag nach Maßgabe der Nr. 37 a WFB 1957 bzw. eine Eigenleistung gemäß Nr. 32 Abs. 4 WFB 1957 tatsächlich erbringen. Um dies sicherzustellen, 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. werkgefährte Wohnung zu vermieten (vgl. § 77 II. WoBauG), sofern sich der Inhaber des gewerblichen Betriebes an der Finanzierung der Gesamtkosten nach Maßgabe der Nr. 37 a bzw. der Nr. 32 Abs. 4 WFB 1957 beteiligt hat“, dabei ferner darauf hinzuweisen, daß „eine Vermietung der geförderten Wohnungen an das mitfinanzierende Werk derart gestaltet, daß dieses Wohnungen oder Wohnräume an Werksangehörige unter vermietet, nicht zulässig ist.“ Auf die Beachtung der Bestimmung in Nr. 63 WFB 1957 wird in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen.

20. Prüfung der Einkommensverhältnisse der künftigen Wohnungsinhaber

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 Familienheimes oder der Eigentumswohnung zum begünstigten Personenkreis gehört (§§ 25 oder 27 II. WoBauG/Nrn. 3 und 4 WFB 1957). Auf die in den RdErl. v.

aa) 8. 9. 1959 (SMBI. NW. 238) betr. Anwendung der Wohnraumzuteilungsbestimmungen (WZB); hier: Nr. 5 — Feststellung der Zugehörigkeit zu einem begünstigten Personenkreis —,

bb) 3. 1. 1962 (MBI. NW. S. 230/SMBI. NW. 238) betr. Änderung der Wohnraumzuteilungsbestimmungen u. d. RdErl. v. 8. 9. 1959,

cc) 1. 9. 1962 (MBI. NW. S. 1601/SMBI. NW. 238) betr. Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen und

dd) 20. 12. 1962 (MBI. NW. 1963 S. 65/SMBI. NW. 238) betr. Bezugsberechtigung für öffentlich geförderte Wohnungen nach §§ 25 und 27 II. WoBauG

erteilten Weisungen wird erneut 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 Vorratseigenheimen), oder in denen der Bau von Mietwohnungen für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) gefördert werden soll, hat die Bewilligungsbehörde — ggf. 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 sie bzw. 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.

21. Bauvorhaben öffentlicher Bediensteter

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 Antragstellers darüber einzuholen, ob gegen die Durchführung des Bauvorhabens dienstliche Bedenken bestehen. Das gleiche gilt bei Inanspruchnahme von Wohnungsfürsorgemitteln 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.

22. Förderung größerer Bauvorhaben allein durch Aufwendungsbeihilfen

Um bei Bauvorhaben mit mehr als 100 Wohnungen, in denen öffentliche Mittel lediglich in der Form von Aufwendungsbeihilfen in Anspruch genommen werden, einen Überblick über den Umfang der hierfür benötigten Mittel zu gewinnen, sind mir solche Bauvorhaben vor Bewilligung der öffentlichen Mittel bekanntzugeben und ist meine Stellungnahme abzuwarten.

23. Koppelung von Schlüsselmitteln und Sondermitteln bei der Förderung des Baues von Mietwohnungen

Die für die Durchführung von sozialen Sonderprogrammen zugeteilten Mittel sind auch im Jahre 1962 teilweise leider nur in geringem Umfang eingesetzt worden. Die Bewilligungsbehörden werden daher angewiesen, auch die für das Haushaltsjahr 1963 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 Evakuierterückführung sowie für Zuwanderer und Auswanderer 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.

24. Annahme von Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel und Beratung von Bauwilligen

(1) Die unter den Nrn. 15 und 16 im RdErl. v. 15. 12. 1958 (SMBI. NW. 2370) 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 1963 zugeteilten bzw. noch zuzuteilenden Mittel in vollem Umfang weiter. Auf die Beachtung dieser Weisungen sowie auch der Bestimmung in Nr. 69 Abs. 2 WFB 1957 über die Erteilung von Zwischenbescheiden wird 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 ist 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.

D.

Abschließende Weisungen

25. Behandlung von Bewilligungsresten und Weisungen über Bewilligungskontrollen

Um einen Überblick darüber zu erhalten, inwieweit die Bewilligungsbehörden über die ihnen bereitgestellten Wohnungsbaumittel bis zum 30. 9. 1963 verfügt haben, ist mir bis zum **15. 10. 1963** nach dem Stand vom 30. 9. 1963 zu berichten. **T.**

- a) in welcher Höhe über die Bewilligungsrahmen — getrennt nach einzelnen Pos.-Nrn. — bereits verfügt ist
- aa) durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden.
- bb) durch Vorlage von Anträgen an die Wohnungsbauförderungsanstalt zwecks Zustimmung gemäß Nr. 69 Abs. 6 WFB 1957 bzw. zur Bürgschaftsübernahme,
- T. b) ob über die noch offenen Bewilligungsrahmen bis zum 15. 12. 1963 durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden voraussichtlich verfügt werden kann oder
- c) ob und ggf. welche Beträge zum Einsatz bei anderen Bewilligungsbehörden freigegeben werden können.

26. Aufhebung von Runderlassen

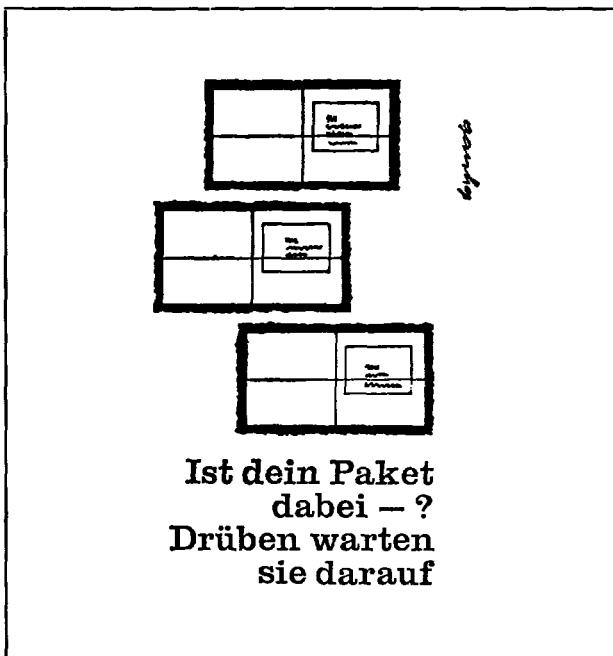
Mit Wirkung vom 1. 4. 1963 wird der RdErl. v. 21. 12. 1961 (MBI. NW. S. 1912/SMBI. NW. 2370) betr. Wohnungsbauprogramm 1962 hiermit mit der Maßgabe aufgehoben, daß die darin getroffenen Bestimmungen nur noch für die Abwicklung der nach ihnen geförderten Bauvorhaben gelten.

An die Gemeinden und Gemeindeverbände

— als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und als Wohnungsbehörden —,

Wohnungsbauförderungsanstalt
des Landes Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf.

— MBI. NW. 1963 S. 680.



Einzelpreis dieser Nummer 5,— 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. Ministerieblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich: Ausgabe A 12.— DM. Ausgabe B 13,20 DM.