

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

16. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 31. Mai 1963

Nummer 60

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. 4. 1963	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Änderung und Ergänzung der Erläuterungen 1961	845

I.

2370

Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Änderung und Ergänzung der Erläuterungen 1961

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 28. 4. 1963 — III A 1 — 4.024 — 2'63

Die „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1961 — Erl. 1961)“ v. 13. 7. 1961 (SMBL. NW. 2370) werden wie folgt geändert und ergänzt:

1. Nr. 1 erhält folgende neue Fassung:

1. Anwendungsbereich und für die Aufstellung der Berechnung maßgebende Verhältnisse

(1) Diese „Erläuterungen“ sind bei der Aufstellung und Prüfung einer Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung anzuwenden, die der Bewilligungsbehörde entweder

a) mit dem Antrage auf Bewilligung öffentlicher Mittel im Sinne der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 vorgelegt worden ist oder vorgelegt wird, wenn über den Antrag erst nach dem 31. Mai 1963 durch Erteilung eines Bewilligungsbescheides entschieden werden soll, oder

b) mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlussabrechnung gemäß Nr. 80 Abs. 2 WFB 1957 nach dem 31. Mai 1963 vorgelegt wird.

Sie beruhen auf den bundesgesetzlichen Vorschriften der „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung — II. BVO)“ v. 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719) mit den am 1. Januar 1963 in Kraft getretenen Änderungen durch die „Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen“ v. 19. Dezember 1962 (BGBl. I S. 738), soweit diese Vorschriften

sich auf die Berechnung von Wirtschaftlichkeit, Belastung oder Wohnfläche für öffentlich geförderte Wohnungen beziehen, auf die die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden sind (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 II. BVO). Soweit in diesen „Erläuterungen“ mietpreisrechtliche Regelungen enthalten sind, beruhen sie auf den bundesgesetzlichen Vorschriften der „Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962)“ v. 19. Dezember 1962 (BGBl. I S. 753), die am 1. Januar 1963 in Kraft getreten ist.

(2) Die Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung ist nach den Verhältnissen aufzustellen, die in dem Zeitpunkte bestehen, in welchem der Antrag auf Bewilligung der öffentlichen Mittel gestellt wird (§ 4 Abs. 1 Satz 1, § 40 a Abs. 4 II. BVO). Haben sich die Verhältnisse nach der Antragstellung bis zur Bewilligung der öffentlichen Mittel geändert, so kann die Bewilligungsbehörde der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung zugrunde legen, in welcher die geänderten Verhältnisse berücksichtigt worden sind. Auf Antrag des Bauherrn (des Beauftragten, des Betreuers) hat sie die geänderten Verhältnisse zugrunde zu legen (§ 4 Abs. 1 Satz 2, § 40 a Abs. 4 II. BVO).

(3) Haben sich die Aufwendungen bei Wohnraum, für den die Wirtschaftlichkeit zu berechnen ist, im Zusammenhang mit einer Erhöhung der Gesamtkosten oder aus anderen Gründen nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel wesentlich geändert, so kann der Bauherr (sein Beauftragter, sein Betreuer) zum Zwecke der Erteilung einer neuen Mietgenehmigung eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen, in der die geänderten Aufwendungen angesetzt sind. Dies gilt jedoch nur, wenn

a) die Anzeige über die Aufstellung der Schlussabrechnung (Nr. 80 Abs. 1 WFB 1957) noch nicht vorgelegt werden kann,

b) die Erträge, die auf der Grundlage der bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel genehmigten Durchschnittsmiete zu erzielen sind, die voraus-

sichtlich entstehenden laufenden Aufwendungen nicht decken,

- c) dem Bauherrn infolge des bevorstehenden Bezuges der geförderten Wohnungen nicht zugemutet werden kann, den Antrag auf Genehmigung der höheren Durchschnittsmiete bis zur Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige zurückzustellen, und
- d) eine Änderung von Kostenansätzen gegenüber den Ansätzen in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Bestimmungen der Nrn. 49 ff. rechtlich zulässig ist.

Haben sich nur einzelne laufende Aufwendungen auf die Dauer erhöht, ohne daß sich andere laufende Aufwendungen verringert haben, so kann die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Weise aufgestellt werden, daß die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung um eine Zusatzberechnung ergänzt wird, in der die Erhöhung der laufenden Aufwendungen und die sich hieraus ergebende Erhöhung der Durchschnittsmiete ermittelt wird (§ 39a Abs. 1 II. BVO).

(4) Ist gemäß Nr. 17 Abs. 2 und 3 und Nr. 80 Abs. 2 WFB 1957 mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung eine neue Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung vorzulegen, so sind in diese neue Berechnung grundsätzlich die Kostenansätze zu übernehmen, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel bzw. der Mietgenehmigung nach Abs. 3 zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- bzw. Lastenberechnung enthalten sind. Dies gilt nicht bei einer Verringerung der Kosten gegenüber den Kostenansätzen, die in der in Satz 1 genannten Berechnung enthalten sind. In diesem Falle sind die geringeren Kosten anzusetzen. Haben sich die Gesamtkosten, die Finanzierungsmittel oder die Aufwendungen gegenüber den Ansätzen in der in Satz 1 genannten Berechnung erhöht, so können in einer neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung die geänderten Ansätze nach Maßgabe der Bestimmungen der Nrn. 49 ff. angesetzt werden.

2. Nr. 3 erhält folgende neuen Absätze 3 bis 5:

(3) Wird eine Wirtschaftseinheit in der Weise aufgeteilt, daß eine Mehrheit von Gebäuden bleibt, die demselben Eigentümer gehören und in örtlichem Zusammenhang stehen, so entsteht insoweit eine neue Wirtschaftseinheit.

(4) Ist die Wirtschaftseinheit aufgeteilt worden, so sind Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach der Aufteilung aufzustellen sind, für die einzelnen Gebäude oder, wenn nach Absatz 3 neue Wirtschaftseinheiten entstanden sind, für die neuen Wirtschaftseinheiten aufzustellen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn eine Wirtschaftseinheit aufgeteilt werden soll und im Hinblick hierauf Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgestellt werden.

(5) Auf die Aufstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen in den Fällen des Absatzes 4 sind die für die Aufstellung von Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen geltenden Bestimmungen sinngemäß anzuwenden. Soweit aus besonderen Gründen eine von Satz 1 abweichende andere Aufteilung der Gesamtkosten, der Finanzierungsmittel und der Aufwendungen angemessen ist, bedarf die Wahl einer anderen Aufteilung der Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

- 3. In Nr. 5 Abs. 3 werden die Worte „nach § 32 Abs. 6 Nr. 1 und nach den §§ 33 bis 36 II. BVO“ ersetzt durch die Worte „nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung“.

4. Nr. 6 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

(1) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum ist in Form von Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen oder als Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen aufzustellen, wenn für einen Teil dieses öffentlich geförderten Wohnraums (begünstigter Wohnraum) gegenüber dem anderen Teil des öffentlich geförderten

Wohnraums eine stärkere oder länger dauernde Senkung der laufenden Aufwendungen erzielt werden soll

- a) durch Gewährung öffentlicher Mittel als Aufwendungsbeihilfen oder als Annuitätshilfen oder
- b) durch Gewährung von höheren der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehen.

- 4a. In Nr. 6 Abs. 2 wird die Verweisung in der Klammer geändert in (§ 45 Abs. 1, § 32 Abs. 6 II. BVO).

5. Nr. 6 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

(3) Für die Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen ergeben sich die unter Nrn. 39 bis 41 angeführten Besonderheiten.

- 6. Nr. 7 Abs. 2 wird durch folgende neuen Absätze 2 und 3 ersetzt; der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4:

(2) Bei den Gesamtkosten darf der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn, vor allem der Wert der Selbsthilfe mit dem Betrage angesetzt werden, der für eine gleichwertige Unternehmerleistung angesetzt werden könnte. Das gleiche gilt für den Wert der Sach- und Arbeitsleistung des Bewerbers um ein Kaufeigenheim, eine Trägerkleinsiedlung, eine Kaufeigentumswohnung und eine Genossenschaftswohnung sowie für den Wert der Sach- und Arbeitsleistung des Mieters. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn der Bauherr, der Bewerber oder der Mieter Sach- und Arbeitsleistungen mit eigenen Arbeitnehmern im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes erbringt.

(3) Erbringt der Bauherr, der Bewerber oder der Mieter Architektenleistungen, Ingenieurleistungen oder Verwaltungsleistungen, so richtet sich der Ansatz von Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen oder von Kosten der Verwaltungsleistungen nach den Nrn. 17 und 18.

- 7. In Nr. 7 a Abs. 3 Satz 2 werden die Worte „nach den Nrn. 3 oder 8 DSB“ ersetzt durch die Worte „nach den Darlehenssatzbestimmungen 1963“.

8. In Nr. 8 Abs. 2 wird folgender Satz 2 eingefügt:

Zu den Erwerbskosten des Erbbaurechts gehört auch ein Entgelt, das der Erbbauberechtigte einmalig für die Bestellung oder die Übertragung des Erbbaurechts zu entrichten hat, soweit es angemessen ist.

- 9. In Nr. 8 Abs. 5 wird die Verweisung auf Nr. 7 Absätze 2 und 3 geändert in eine Verweisung auf die Nr. 7 Absätze 2 bis 4.

10. Nr. 9 erhält folgende neue Fassung:

9. Wert des Baugrundstücks

(1) Als Wert des Baugrundstücks darf höchstens der Verkehrswert angesetzt werden, soweit in den Absätzen 2 bis 5 nicht etwas anderes bestimmt ist. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem nach Nr. 1 Abs. 2 maßgebenden Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. In Zweifelsfällen ist vom Antragsteller über den Verkehrswert des Baugrundstücks ein Gutachten beizubringen. Die Kosten des Gutachtens sind als Erwerbskosten anzusetzen.

(2) Ist das Baugrundstück aus Gründen einer Bodenvorratswirtschaft schon längere Zeit vor der Antragstellung auf Bewilligung öffentlicher Mittel zu einem Kaufpreis erworben worden, der höher ist als der Verkehrswert des Baugrundstücks in dem nach Nr. 1 Abs. 2 maßgebenden Zeitpunkt, so kann abweichend von Absatz 1 der Kaufpreis angesetzt werden, es sei denn, daß er unangemessen hoch gewesen ist. Als unangemessen hoch anzusehen ist ein Kaufpreis nur dann, wenn er den Verkehrswert des Baugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufabschlusses wesentlich überstieg.

(3) Als Wert des Baugrundstücks kann abweichend von Absatz 1 höchstens angesetzt werden:

- a) der Kaufpreis, wenn das Baugrundstück dem Erwerber zur Förderung des Wohnungsbaues unter dem Verkehrswert überlassen worden ist;
- b) die Entschädigung, wenn das Baugrundstück durch Enteignung zur Durchführung des Bauvorhabens vom Bauherrn erworben ist.

(4) Wird die Erschließung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben durchgeführt, so darf außer den Erschließungskosten nur der Wert des nicht erschlossenen Baugrundstücks nach den Absätzen 1 bis 3 angesetzt werden. Ist die Erschließung bereits vorher ganz oder teilweise durchgeführt worden, so kann der Wert des ganz oder teilweise erschlossenen Baugrundstücks nach den Absätzen 1 bis 3 angesetzt werden, wenn ein Ansatz von Erschließungskosten insoweit unterbleibt.

(5) Bei Ausbau durch Umwandlung oder Umbau darf als Wert des Baugrundstücks höchstens der Verkehrswert vergleichbarer unbebauter Grundstücke für Wohngebäude in dem nach Nr. 1 Abs. 3 maßgebenden Zeitpunkt angesetzt werden.

11. In Nr. 12 Abs. 2 wird die Verweisung auf Nr. 7 Absätze 2 und 3 geändert in eine Verweisung auf Nr. 7 Absätze 2 bis 4.

12. In Nr. 12 Absatz 2 wird folgender neuer Satz 2 eingefügt:

Baukosten entstehen tatsächlich in der Höhe, in der der Bauherr eine Vergütung für Bauleistungen zu entrichten hat; ein Barzahlungsnachlaß (Skonto) braucht nicht abgesetzt zu werden, soweit er handelsüblich ist.

13. Nr. 16 Buchstaben d) und e) erhalten folgende neue Fassung:

- d) die Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel und soweit sie auf die Bauzeit fallen, die Fremdkapitalkosten sowie die Steuerbelastungen des Baugrundstücks (Nr. 20),
- e) die Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel (Nr. 21).

14. Nr. 17 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

(3) Erbringt der Bauherr im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes die Architekten- und Ingenieurleistungen ganz oder teilweise selbst oder mit eigenen Arbeitnehmern, so können als Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen höchstens die Beträge angesetzt werden, die nach den jeweils in Betracht kommenden Gebührenordnungen für die zu erbringenden oder erbrachten Architekten- und Ingenieurleistungen zulässig sind.

15. Nr. 18 Absätze 2 und 3 erhalten folgende neue Fassung:

(2) Als Kosten der Verwaltungsleistungen dürfen höchstens die Beträge angesetzt werden, die sich nach den Absätzen 4 bis 6 ergeben und dies auch nur dann, wenn der Bauherr im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes die Leistungen selbst oder mit eigenen Arbeitnehmern erbringt oder wenn er sie durch einen Dritten (Beauftragten, Betreuer) erbringen läßt.

(3) Erbringt der Bauherr die Verwaltungsleistungen selbst oder mit eigenen Arbeitnehmern, jedoch nicht im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder nicht auf Grund seines Berufes, so dürfen Kosten der Verwaltungsleistungen nur höchstens bis zur Hälfte der nach den Absätzen 4 bis 6 ermittelten Beträge angesetzt werden. Erbringt der Bauherr die Verwaltungsleistungen nur zum Teil selbst oder mit eigenen Arbeitnehmern, so darf hierfür nur ein entsprechender Teil der nach Satz 1 zulässigen Beträge angesetzt werden.

16. Nr. 18 Abs. 5 erhält folgende neue Fassung:

(5) Die in Absatz 4 bezeichneten Vmhundertsätze erhöhen sich

- a) um 0,5 im Falle der Betreuung des Baues von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen sowie im Falle des Baues von Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen;
- b) um 0,5, wenn besondere Maßnahmen zur Bodenordnung (§ 5 Abs. 2 Satz 2 II. BVO) notwendig sind;
- c) um 0,5, wenn die Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens mit sonstigen besonderen Verwaltungsschwierigkeiten verbunden ist (z. B. wenn schwierige Grundbuchbereinigungen vorzunehmen sind, bei Durchführung des Bauvorhabens im Rahmen einer Aufbaugemeinschaft usw.);
- d) um 1,5, wenn für den Bau eines Familienheimes Selbsthilfe in Höhe von mehr als 10 v. H. der Baukosten geleistet wird.

Erhöhungen nach Satz 1 Buchst. a), b) und c) sowie nach Satz 1 Buchst. b) und d) dürfen nebeneinander angesetzt werden.

17. In Nr. 20 Abs. 2 werden die Worte „Zinsen für Fremdmittel“ durch das Wort „Fremdkapitalkosten“ ersetzt.

18. Nr. 21 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

(1) Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel sind alle einmaligen und laufenden Geldleistungen, die an Dritte (nicht auch an den Beauftragten oder Betreuer) für die Beschaffung und Verzinsung von Darlehen zu erbringen sind, deren Ersetzung durch zugesagte oder sicher in Aussicht stehende, im Finanzierungsplan ausgewiesene endgültige Finanzierungsmittel bereits bei dem Einsatz der Zwischenfinanzierungsmittel gewährleistet ist. Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel dürfen außer in den Fällen der Nr. 50 Abs. 2 nur angesetzt werden, wenn und soweit sie für einen in die Bauzeit fallenden, spätestens beim Bezug der Wohnungen endenden Zeitraum zu erbringen sind.

18a. In Nr. 21 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 werden die Worte „letzter Halbsatz“ durch die Worte „Satz 2“ ersetzt.

19. In Nr. 25 Abs. 3 wird die in den Sätzen 1 und 2 enthaltene Verweisung auf Nr. 7 Abs. 3 in eine Verweisung auf Nr. 7 Abs. 4 geändert.

20. In Nr. 27 wird folgender neuer Absatz 2 eingefügt; die bisherigen Absätze 2 bis 4 werden Absätze 3 bis 5.

(2) Als echte Eigenleistung kann auch ganz oder teilweise ausgewiesen werden:

- a) ein Barzahlungsnachlaß (Skonto), wenn bei den Gesamtkosten die vom Bauherrn zu entrichtende Vergütung in voller Höhe angesetzt ist;
- b) der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen, die der Bauherr mit eigenen Arbeitnehmern im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes erbringt.

21. In Nr. 27 Abs. 3 (bisher Absatz 2) werden die Worte „vorbehaltlich des Absatzes 3“ ersetzt durch die Worte „vorbehaltlich des Absatzes 4“.

22. Nr. 27 Abs. 5 bisher Abs. 4 erhält folgende neue Fassung:

(5) Der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn (Nr. 33 Abs. 1 Buchst. b WFB 1957) oder der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen, die der Bauherr mit eigenen Arbeitnehmern im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes erbringt, kann als echte Eigenleistung höchstens mit dem Betrag angesetzt werden, der hierfür nach Nr. 7 Absätze 2 und 3 bei den Gesamtkosten angesetzt ist.

23. In Nr. 28 Abs. 3 wird Satz 2 gestrichen.

24. Nr. 30 Abs. 4 erhält folgende neue Fassung:

(4) Der marktübliche Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen in dem nach Nr. 1 Abs. 2 maßgebenden Zeitpunkt kann ermittelt werden

a) aus dem durchschnittlichen Zinssatz der durch erste Hypotheken gesicherten Darlehen, die zu dieser Zeit von Kreditinstituten oder privat-rechtlichen Unternehmen, zu deren Geschäften üblicherweise die Hergabe derartiger Darlehen gehört, zu geschäftsüblichen Bedingungen für Bauvorhaben an demselben Ort gewährt worden sind oder

b) in Anlehnung an den Zinssatz der zu dieser Zeit zahlenmäßig am meisten abgesetzten Pfandbriefe unter Berücksichtigung der üblichen Zinsspanne.

25. Nr. 31 Abs. 6 erhält folgende neue Fassung:

(6) Absatz 5 Satz 1 gilt für Erbbauzinsen entsprechend. Erbbauzinsen dürfen jedoch höchstens mit dem Betrag angesetzt werden, der einer Verzinsung des Verkehrswertes des Baugrundstücks im Zeitpunkt nach Nr. 1 Abs. 2, abzüglich eines einmaligen Entgeltes nach Nr. 8 Abs. 2 Satz 2, zu dem in diesem Zeitpunkt marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen entspricht.

26. In Nr. 33 Abs. 3 ist die Klammer mit der Verweisung auf die Neubaumietenverordnung zu streichen.

27. In Nr. 35 Abs. 2 wird die Zahl „50“ durch die Zahl „60“ ersetzt.

28. In Nr. 36 Abs. 4 Satz 2 wird die Zahl „1,80“ durch die Zahl „1,60“ ersetzt.

29. In Nr. 36 Abs. 7 Satz 1 werden die Worte „§ 3 NMVO“ ersetzt durch die Worte „§ 4 NMVO 1962“; ferner werden in Satz 2 die Worte „Satz 4“ in „Satz 3“ geändert.

30. In Nr. 38 Abs. 1 Satz 2 wird das Wort „Entstehung“ durch das Wort „Aufhebung“ ersetzt.

31. Nr. 38 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

(2) Das Mietausfallwagnis kann in der Regel mit einem Satz von 2 v. H. der Jahresmiete (ohne Umlagen oder Zuschläge nach den §§ 4 und 5 NMVO 1962) angesetzt werden.

Soweit die Deckung von Mietausfällen anders gewährleistet ist, namentlich durch einen Anspruch auf Erstattung von Mietausfällen gegenüber einem Dritten, darf kein Mietausfallwagnis angesetzt werden.

32. Nr. 38 a wird gestrichen.

33. Nr. 39 erhält folgende neue Fassung:

39. Allgemeines

(1) In Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen ist der Betrag der laufenden Aufwendungen, der sich aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder aus einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für den öffentlich geförderten Wohnraum insgesamt ergibt, nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf den begünstigten Wohnraum (Nr. 6 Abs. 1) und den anderen Teil des öffentlich geförderten Wohnraums aufzuteilen. Laufende Aufwendungen oder Mehrerträge laufender Aufwendungen, die allein durch den begünstigten Wohnraum oder durch den anderen Wohnraum entstehen, dürfen nur dem jeweils in Betracht kommenden Wohnraum zugerechnet werden. Derartige Aufwendungen oder Mehrbeträge laufender Aufwendungen sind daher vor der Aufteilung nach Satz 1 von dem Gesamtbetrag der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfallenden Aufwendungen zunächst abzuziehen und später den Teilaufwendungen für den jeweils in Betracht kommenden Wohnraum wieder hinzuzurechnen.

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

34. Nr. 39a erhält folgende neue Fassung:

39a. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen bei Bewilligung von unterschiedlichen nachstelligen öffentlichen Baudarlehen

Im Falle der Nr. 6 Abs. 1 Buchst. b) sind dem Gesamtbetrag der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfallenden laufenden Aufwendungen vor einer Aufteilung nach Nr. 39 Abs. 1 für das nachstellige öffentliche Baudarlehen Rechnungszinsen in Höhe von 6 v. H. jährlich hinzuzurechnen. Nach der Aufteilung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen auf den begünstigten Wohnraum und den anderen öffentlich geförderten Wohnraum sind wieder abzuziehen:

a) von den Teilaufwendungen, die auf den begünstigten Wohnraum entfallen, die für die höheren nachstelligen öffentlichen Baudarlehen angesetzten Rechnungszinsen;

b) von den Teilaufwendungen, die auf den anderen öffentlich geförderten Wohnraum entfallen, die für die anderen nachstelligen öffentlichen Baudarlehen angesetzten Rechnungszinsen.

35. Nr. 41 erhält folgende neue Fassung:

41. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen bei Bewilligung von Annuitätshilfen

Sollen zur Deckung der Zinsen und Tilgungen für verbilligungsfähige Fremddarlehen im Sinne der Annuitätshilfebestimmungen Annuitätshilfen in Anspruch genommen werden oder sind Annuitätshilfen bewilligt worden, so ist Nr. 39a entsprechend anzuwenden.

36. Nr. 42 erhält folgende neue Fassung:

42. Verpflichtung zur Aufstellung von Lastenberechnungen

(1) Bei der Förderung von Familienheimen in der Form von Eigenheimen und von Eigensiedlungen und bei der Förderung von eigengenutzten Eigentumswohnungen ist die Belastung des Eigentümers zu ermitteln.

(2) Bei der Förderung von Familienheimen in der Form von Trägereigenheimen und Trägerkleinsiedlungen und bei der Förderung von Kaufeigentumswohnungen (ausgenommen Vorratskauf Eigentumswohnungen) ist die Belastung der bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel bereits feststehenden Bewerber zu ermitteln.

(3) Die Belastung des Eigentümers oder Bewerbers wird durch eine Berechnung (Lastenberechnung) ermittelt.

(4) Soll in einem Familienheim mit zwei Wohnungen nicht die Wohnung des Eigentümers (Bewerbers), sondern nur die zweite Wohnung mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, so ist keine Belastung des Eigentümers (Bewerbers) zu ermitteln. Für die Ermittlung der Durchschnittsmiete für die zweite mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung ist eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen.

(5) Bei der Förderung von Familienheimen in der Form von Vorrats-eigenheimen und Vorratskleinsiedlungen sowie bei der Förderung von Vorratskauf Eigentumswohnungen ist keine Lastenberechnung, sondern eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen (Nr. 53 b Abs. 2, Nr. 58 und Nr. 60 Abs. 2 WFB 1957). Das gleiche gilt für die Förderung von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen, die nicht als Familienheim gefördert werden können.

37. Hinter Nr. 42 wird folgende Nr. 42 a eingefügt:

42a. Aufstellung der Lastenberechnung

(1) Die Lastenberechnung ist aufzustellen

a) bei einem Familienheim in der Form des Eigenheimes, des Trägereigenheimes oder der Kleinsiedlung für das Gebäude und

b) bei einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder einer Kaufeigentumswohnung für bereits feststehende Bewerber

aa) für die im Sondereigentum stehende Wohnung und den damit verbundenen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum oder

bb) in der Weise, daß die Berechnung für die Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit (Nr. 3) zusammengefaßt und die Gesamtkosten unter der Verwendung des Musters „Aufteilung des Sammelantrages auf die feststehenden Eigentümer Bewerber der Eigentumswohnungen Kaufeigentumswohnungen“ (Beilage zum Antrag Muster 1 f WFB 1957) nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt werden.

Für die Aufstellung der Lastenberechnung in den Fällen des Satzes 1 gelten im übrigen die Nrn. 4 und 7 bis 27 entsprechend.

(2) Sollen mehrere Familienheime in der Form der Trägereigenheime oder der Trägerkleinsiedlung gefördert werden, so kann die Belastung der einzelnen bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel bereits feststehenden Bewerber in der Weise ermittelt werden, daß zunächst die Gesamtkosten, die Finanzierungsmittel und die Belastungen aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung für alle öffentlich geförderten Familienheime zusammengefaßt werden. Die Belastung der einzelnen Bewerber ist in diesem Falle unter Verwendung des Musters „Aufteilung des Sammelantrages auf die Bewerber der Kaufeigenheime der Trägerkleinsiedlungen“ (Beilage zum Antrag Muster 1 d WFB 1957) zu ermitteln.

(3) Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit in den Fällen des Absatzes 1 Buchst. b) Doppelbuchst. bb) außer öffentlich geförderten Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen auch sonstigen Wohnraum oder Geschäftsraum, so gelten für die Aufstellung der Lastenberechnung außer den in Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Bestimmungen auch die Bestimmungen über die Teilwirtschaftlichkeitsberechnung entsprechend.

38. In Nr. 43 Abs. 2 Satz 3 wird das Wort „Vergütungen“ gestrichen.

39. In Nr. 43 Abs. 3 wird folgender Satz 3 eingefügt:

Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Ertragsteile, die zur Deckung von Betriebskosten dienen, welche bei der Berechnung der Belastung aus der Bewirtschaftung nicht angesetzt werden dürfen.

39a. In Nr. 43 Abs. 4 Satz 1 werden die Worte „§ 17 NMVO“ ersetzt durch „§ 25 Abs. 2 NMVO 1962“.

40. In Nr. 43 Abs. 4 Satz 2 wird die Klammer mit der Verweisung auf „Nr. 6 Abs. 1“ gestrichen.

41. In Nr. 43 Abs. 4 wird folgender neuer Satz 3 eingefügt: Absatz 3 Satz 3 gilt entsprechend.

42. Nr. 43 erhält folgenden neuen Absatz 5; die bisherigen Absätze 5 und 6 werden Absätze 6 und 7:

(5) In der Lastenberechnung kann der Eigentümer (Bewerber) als Vergleichsmiete im Sinne des Absatzes 4 folgende Beträge je Quadratmeter Wohnfläche im Monat ansetzen:

a) 1,60 Deutsche Mark,

wenn die zweite Wohnung für einen Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen oder für einen diesem Personenkreis gleichgestellten Wohnungsuchenden im Sinne der Nr. 4 WFB 1957 bestimmt ist;

b) 2,— Deutsche Mark,

wenn die zweite Wohnung für einen begünstigten Wohnungsuchenden im Sinne der Nr. 3 Abs. 1 und

Abs. 6 Satz 1 WFB 1957 bestimmt ist, der nicht unter Buchst. a) fällt;

c) 2,30 Deutsche Mark,

wenn die zweite Wohnung für einen Wohnungsuchenden im Sinne der Nr. 3 Abs. 6 Satz 2 WFB 1957 bestimmt ist.

Einen höheren Betrag als in Satz 1 angegeben, kann der Eigentümer (Bewerber) nur ansetzen, wenn er nachweist, daß die Vergleichsmiete höher ist. Der Ansatz einer Vergleichsmiete hat jedoch keine mietpreisrechtlichen Wirkungen zwischen dem Eigentümer (Bewerber) als Vermieter und dem Mieter der zweiten Wohnung. Bei Rechtsstreitigkeiten über die Höhe der Vergleichsmiete entscheidet hierüber das ordentliche Gericht.

43. Nr. 44 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

(2) Für die Berechnung der Fremdkapitalkosten gelten Nr. 29 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 und 3 sowie Nr. 30 Abs. 4 und Nr. 31 entsprechend.

44. In Nr. 44 Abs. 4 werden folgende Sätze 3 und 4 eingefügt:

Ist bei Tilgungsdarlehen von Versicherungsunternehmen vereinbart, daß für die Dauer der Versicherung die vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Tilgungsbeträge nicht gefordert werden, so darf für dieses Darlehen keine Fremdmittel-Tilgung angesetzt werden. Die in Nr. 29 Abs. 2 bezeichneten Leistungen dürfen auch nicht als Fremdmittel-Tilgung angesetzt werden.

44a. In Nr. 45 wird die Verweisung auf „§ 41 Abs. 3 II. BVO“ geändert in eine Verweisung auf „§ 41 Abs. 1 II. BVO“.

44b. In Nr. 46 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2 wird die Zahl „50“ in „60“ geändert.

45. In Nr. 46 Abs. 1 erhält Satz 3 folgende neue Fassung:

Bei Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen dürfen als Ausgaben für die Verwaltung höchstens 90 Deutsche Mark je Wohnung jährlich angesetzt werden.

46. Nr. 47 erhält folgende neue Fassung:

47. Betriebskosten

(1) Für den Ansatz von Betriebskosten in Lastenberechnungen gilt Nr. 36 entsprechend mit der Maßgabe, daß als Betriebskosten nur angesetzt werden dürfen

a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe,

b) Kosten der Wasserversorgung,

c) Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr,

d) Kosten der Entwässerung,

e) Kosten der Schornsteinreinigung,

f) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung.

Bei einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder einer Kaufeigentumswohnung dürfen außer den in Satz 1 genannten Betriebskosten ferner angesetzt werden

a) Kosten des Betriebes des Fahrstuhles,

b) Kosten der Hausreinigung und der Ungezieferbekämpfung,

c) Kosten für den Hauswart.

(2) Werden Betriebskosten in sinngemäßer Anwendung der Nr. 36 Abs. 4 mit einem Pauschbetrag angesetzt, so darf der Pauschbetrag

a) bei Familienheimen 1,30 Deutsche Mark und

b) bei Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen 1,50 Deutsche Mark

je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr nicht übersteigen.

47. Nr. 49 wird Nr. 49 Abs. 1; außerdem wird zwischen „dürfen“ und „die geänderten Kosten“ eingefügt:

— unbeschadet des Absatzes 2 —

47a. In Nr. 49 Abs. 1 Buchst. b) wird hinter der Zahl „53“ eingefügt „und 53a“.

48. Nr. 49 erhält folgenden neuen Absatz 2:

(2) Liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vor, so dürfen in einer neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung höhere Kostenansätze als die, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt haben, nur angesetzt werden, wenn die Bewilligungsbehörde im Einzelfall einen höheren Ansatz anerkannt hat. Die Bewilligungsbehörde darf einen höheren Ansatz nur anerkennen, wenn der Ansatz nach diesen Erläuterungen zulässig ist, und wenn das Beibehalten des bisherigen Ansatzes unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles unbillig wäre. Bei der Entscheidung über die Anerkennung eines höheren Ansatzes ist vor allem zu berücksichtigen, daß die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens auf die Dauer gewährleistet erscheinen muß. Jedoch darf durch die Anerkennung eines höheren Ansatzes nicht die Vermietbarkeit der öffentlich geförderten Wohnungen an Wohnungssuchende des nach Nr. 3 Abs. 1 WFB 1957 oder — bei entsprechender Zweckbestimmung der Wohnungen — an Wohnungssuchende im Sinne der Nr. 4 WFB 1957 gefährdet sein. Die Ablehnung der Anerkennung eines höheren Ansatzes darf nicht allein damit begründet werden, daß der Bauherr bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel ausdrücklich oder stillschweigend auf den nach diesen Erläuterungen möglichen Kostenansatz ganz oder teilweise verzichtet hat.

49. In Nr. 50 Abs. 1 Satz 1 wird hinter „Nr. 49“ eingefügt: „Abs. 1“.

50. Nr. 50 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

(2) Die Gesamtkosten können sich auch dadurch erhöhen, daß

- a) sich innerhalb von zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens Kosten der Zwischenfinanzierung ergeben, welche die für die endgültigen Finanzierungsmittel nach den Nrn. 29, 31 und 32 angesetzten Kapitalkosten übersteigen, oder
- b) in der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nach Nr. 51 Abs. 1 neue Finanzierungsmittel auszuweisen sind, und dabei Kosten der Beschaffung dieser neuen Finanzierungsmittel neu entstanden sind, oder
- c) nach Nr. 51 Abs. 2 Finanzierungsmittel, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung vorgesehen waren, in zulässiger Weise durch andere Finanzierungsmittel ersetzt und hierbei Kosten der Beschaffung dieser Finanzierungsmittel neu entstanden sind.

51. Nr. 50 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

(3) Sind gegenüber den bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Bauunterlagen (Bauzeichnungen, Baubeschreibung usw.) Änderungen vorgenommen worden, so dürfen die Kosten dieser Änderungen, soweit sie Wertverbesserungen bewirken, abweichend von Nr. 49 Abs. 1 Buchst. a) den Gesamtkosten dann hinzugerechnet werden, wenn die Bewilligungsbehörde oder — in den Fällen der Nr. 67 WFB 1957 — die vorprüfende Stelle in die Wertverbesserungen schriftlich eingewilligt oder ihr ausnahmsweise nachträglich schriftlich zugestimmt hat oder wenn die Wertverbesserungen auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchgeführt worden sind. Wertverbesserungen im Sinne des Satzes 1 sind

- a) bauliche Verbesserungen oder Einrichtungen,
- b) die Anlage oder der Ausbau einer Verkehrsfläche oder einer Kanalisation,
- c) der Hausanschluß an Versorgungsleitungen,

wenn durch die Maßnahme der Gebrauchswert des Wohnraumes erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert worden sind.

51a. In Nr. 51 Abs. 1 wird die Zahl „4“ in „6“ geändert.

52. Nr. 51 Abs. 3 wird durch folgende neuen Absätze 3 bis 5 ersetzt; der bisherige Absatz 4 wird Absatz 6.

(3) Finanzierungsmittel, die im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesen sind, dürfen — abweichend von Absatz 1 — im Finanzierungsplan einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung dann durch andere Finanzierungsmittel ersetzt werden, wenn auf die neuen Finanzierungsmittel keine höheren Kapitalkosten (einschließlich eines Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach Nr. 32) zu erbringen sind, als auf die ersetzten Finanzierungsmittel. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob der Bauherr die Ersetzung der Finanzierungsmittel zu vertreten hat oder nicht. Satz 1 gilt nicht für echte Eigenleistungen.

(4) Sollten Finanzierungsmittel durch solche Finanzierungsmittel ersetzt werden, deren Kapitalkosten (einschließlich eines Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach Nr. 32) höher sind als die der bisherigen Finanzierungsmittel, so können die neuen Finanzierungsmittel nur dann im Finanzierungsplan einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesen werden, wenn die Ersetzung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. Ist ein zur Deckung von Gesamtkosten in Anspruch genommenes Aufbaudarlehen nach § 254 LAG gemäß § 258 LAG auf den Anspruch auf Hauptentschädigung angerechnet worden, so ist dies als eine Ersetzung von Finanzierungsmitteln durch eine echte Eigenleistung anzusehen, die auf Umständen beruht, welche der Bauherr nicht zu vertreten hat.

(5) Die Absätze 3 und 4 gelten für neue Lastenberechnungen entsprechend mit der Maßgabe, daß für die Zulässigkeit der Ersetzung von Finanzierungsmitteln an Stelle der Kapitalkosten (einschließlich des Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen) die Fremdkapitalkosten und Tilgungen zu berücksichtigen sind.

53. In Nr. 51 Abs. 6 Satz 1 (bisher Abs. 4 Satz 1) werden die Worte „nach Absatz 3“ durch die Worte „nach den Absätzen 3 bis 5“ ersetzt.

54. In Nr. 51 Abs. 6 Satz 2 (bisher Abs. 4 Satz 2) werden die Worte „des Absatzes 3 Satz 4“ durch die Worte „des Absatzes 4 Satz 2“ ersetzt.

55. In Nr. 52 Abs. 1 Satz 1 werden jeweils die Worte „Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung“ durch das Wort „Wirtschaftlichkeitsberechnung“ ersetzt.

56. In Nr. 52 Abs. 4 wird Satz 2 gestrichen.

57. In Nr. 52 Abs. 5 werden:

- a) in Satz 1 die Worte „Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung“ durch das Wort „Wirtschaftlichkeitsberechnung“ ersetzt;
- b) in Satz 2 Buchst. a) wird der letzte Halbsatz von „dies gilt“ bis „Lastenberechnungen“ gestrichen;
- c) in Satz 2 Buchst. b) wird der letzte Halbsatz von „der Ansatz“ bis „zu ermitteln“ gestrichen und in der Klammer die Zahl „4“ in „6“ geändert.

58. Nach Nr. 52 wird folgende neue Nr. 52a eingefügt:

52a. Änderung der Belastung aus dem Kapitaldienst

(1) Hat sich der Zins- oder Tilgungssatz für ein Fremdmittel, welches im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Lastenberechnung ausgewiesen ist, nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel nachhaltig geändert, so sind in der neuen Lastenberechnung die Fremdkapitalkosten und Fremdmitteltilgungen anzusetzen, die sich nach Maßgabe der Nr. 44

auf Grund der Änderung ergeben. Nr. 52 Absatz 1 Sätze 2 und 3 und Absatz 2 gelten entsprechend.

(2) Für die im Finanzierungsplan einer neuen Lastenberechnung gemäß Nr. 51 Abs. 2 ausgewiesenen zusätzlichen Fremdmittel sind Fremdkapitalkosten und Fremdmitteltilgungen in entsprechender Anwendung der Nr. 44 anzusetzen.

(3) Werden an Stelle der bisherigen im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Lastenberechnung ausgewiesenen Finanzierungsmittel in nach Nr. 51 Abs. 5 zulässiger Weise andere Finanzierungsmittel ausgewiesen, so sind die Fremdkapitalkosten und Fremdmitteltilgungen der neuen Finanzierungsmittel an Stelle der Fremdkapitalkosten und Fremdmitteltilgungen der bisherigen Finanzierungsmittel anzusetzen. Satz 1 gilt für die Fremdkapitalkosten jedoch nur insoweit, als sie im Rahmen der Nr. 44 den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Verzinsung der neuen Finanzierungsmittel zu dem bei der Ersetzung marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen ergibt.

(4) Sind Finanzierungsmittel durch eigene Mittel ersetzt worden oder gelten Finanzierungsmittel gemäß Nr. 51 Abs. 4 Satz 2 als durch eigene Mittel ersetzt, so dürfen in neuen Lastenberechnungen Zinsen und Tilgungen weder für die ersetzten noch für die eigenen Mittel angesetzt werden. Soweit für die Finanzierungsmittel, die ganz oder teilweise im Finanzierungsplan einer Lastenberechnung ausgewiesen sind, keine Fremdkapitalkosten oder Fremdmitteltilgungen mehr zu entrichten sind, dürfen diese nicht angesetzt werden.

59. In Nr. 53 Abs. 1 wird Satz 3 gestrichen und in Satz 2 die Zahl „6“ in „7“ geändert.

60. In Nr. 53 Abs. 3 wird Satz 3 gestrichen.

61. Nr. 53 Abs. 4 wird durch folgende neuen Absätze 4 und 5 ersetzt; die bisherigen Absätze 5 und 6 werden Absätze 6 und 7:

(4) In der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung kann der Pauschbetrag für Betriebskosten nach Nr. 36 Abs. 4 Satz 2 nur übernommen werden, wenn bei der Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige ein wesentlicher Teil der in Nr. 36 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a) und f) bis o) bezeichneten Betriebskosten noch nicht feststeht. Steht jedoch ein wesentlicher Teil der in Nr. 36 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a) und f) bis o) bezeichneten Betriebskosten bei der Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige bereits fest, so sind diese in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung im einzelnen anzusetzen, wobei für den Ansatz noch nicht feststehender Betriebskosten Erfahrungswerte vergleichbarer Bauten heranzuziehen sind.

(5) Sind in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung die Betriebskosten im einzelnen angesetzt worden und haben sie sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel auf die Dauer geändert, so sind in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung die geänderten Betriebskosten anzusetzen. Dies gilt bei einer Verminderung der Betriebskosten uneingeschränkt, bei einer Erhöhung der Betriebskosten jedoch nur, wenn und soweit die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat.

62. Nach Nr. 53 wird folgende neue Nr. 53a eingefügt:

53a. Änderung der Belastung aus der Bewirtschaftung

(1) In der neuen Lastenberechnung ist die Belastung aus der Bewirtschaftung mit den gleichen Beträgen anzusetzen, die zur Ermittlung der Belastung in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Lastenberechnung angesetzt sind, soweit in den Absätzen 2 bis 5 nicht etwas anderes bestimmt ist.

(2) Haben sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel die Ausgaben für die Verwaltung, die an einen Dritten laufend zu entrichten sind,

geändert, so sind in der neuen Lastenberechnung die geänderten Ausgaben für die Verwaltung anzusetzen. Dies gilt nicht bei einer Erhöhung der Ausgaben für die Verwaltung, wenn und soweit sie auf Umständen beruht, die der Eigentümer (Bewerber) zu vertreten hat.

(3) In der neuen Lastenberechnung kann der Pauschbetrag für Betriebskosten nach Nr. 47 Abs. 2 nur angesetzt werden, wenn ein wesentlicher Teil der in Nr. 47 Abs. 1 bezeichneten Betriebskosten bei der Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige noch nicht feststeht. Steht jedoch ein wesentlicher Teil der Betriebskosten bei der Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige bereits fest, so sind die Betriebskosten in der neuen Lastenberechnung im einzelnen anzusetzen, wobei für den Ansatz noch nicht feststehender Betriebskosten Erfahrungswerte vergleichbarer Bauvorhaben heranzuziehen sind.

(4) Sind in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Lastenberechnung die Betriebskosten im einzelnen angesetzt worden und haben sie sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel auf die Dauer geändert, so sind in der neuen Lastenberechnung die geänderten Betriebskosten anzusetzen. Dies gilt bei einer Erhöhung der Betriebskosten jedoch nur, wenn und soweit sie auf Umständen beruht, die der Eigentümer (Bewerber) nicht zu vertreten hat.

(5) Werden nach Nr. 50 Abs. 3 den Gesamtkosten in zulässiger Weise die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so dürfen die durch die Wertverbesserungen entstehenden Betriebskosten den anderen Betriebskosten hinzugerechnet werden.

63. In Nr. 54 Abs. 1 wird nach den Worten „Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige“ eingefügt „oder — wenn eine förmliche Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige nicht ausgesprochen wird — nach Ablauf von zwei Jahren seit der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen“.

64. Nr. 54 Abs. 2 wird gestrichen.

65. In Nr. 55 Abs. 1 wird die Verweisung auf „§ 19 NMVO“ in eine Verweisung auf „§ 27 NMVO 1962“ geändert.

66. In Nr. 57 Abs. 3 Satz 2 wird hinter dem Wort „Raummeterpreises“ eingefügt: „— insbesondere in den Fällen des § 11a II. BVO —“.

67. In Nr. 60 Abs. 1 Satz 2 ist:

a) in Buchst. a) hinter „Nr. 43 Abs. 3“ einzufügen „Sätze 1 und 2“;

b) in Buchst. b) zu streichen: „und Vergütungen“.

68. Nr. 60 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

(2) In den Fällen der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen (Nr. 6 Abs. 1) sind gemäß § 24 NMVO 1962 entsprechend dem nach Art und Höhe unterschiedlichen Einsatz öffentlicher Mittel unterschiedliche Durchschnittsmieten zu genehmigen. Dabei ist davon auszugehen, daß öffentliche Mittel nach ihrer Art unterschiedlich eingesetzt sind, wenn sie als öffentliche Baudarlehen einerseits oder als Aufwendungsbeihilfen andererseits bewilligt worden sind. Nach ihrer Höhe unterschiedlich eingesetzt sind öffentliche Baudarlehen nur, wenn sie als nachstellende öffentliche Baudarlehen entweder nach dem Grundbetrag oder nach dem erhöhten Grundbetrag berechnet und bewilligt worden sind, nicht aber, wenn sie infolge der Wohnflächengröße oder Ausstattung der Wohnungen unterschiedlich sind. Aufwendungsbeihilfen sind der Höhe nach unterschiedlich eingesetzt, wenn sie unter Zugrundelegung der Höchstbeträge von 0,85 oder 0,60 oder 0,55 oder 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich ermittelt und bewilligt worden sind, nicht aber, wenn sie infolge der Wohnflächengröße unterschiedlich sind. Der Einsatz öffent-

licher Mittel als Eigenkapitalbeihilfen oder als Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien führt allein nicht zur Bildung unterschiedlicher Durchschnittsmieten. Auf die Berechnung der unterschiedlichen Durchschnittsmieten in den Fällen des Satzes 1 findet Absatz 1 entsprechend Anwendung.

69. Nr. 61 erhält folgende neue Überschrift:

„61. U m l a g e n“;

in Abs. 1 wird die Verweisung auf § 3 NMVO in eine Verweisung auf § 4 NMVO 1962 und die Verweisung auf Nr. 36 Abs. 6 in eine Verweisung auf Nr. 36 Abs. 7 geändert;

ferner werden die Absätze 2 und 3 gestrichen.

70. Nr. 62 Abs. 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

Vor der Berechnung der Belastung des Eigentümers sind die in Nr. 43 Abs. 2 genannten Erträge unter Berücksichtigung der Nr. 43 Abs. 3 bis 5 abzuziehen.

71. Nr. 62 Abs. 2 Satz 2 erhält folgende Fassung:

Nr. 42a Abs. 2 ist anzuwenden.

72. In Nr. 62 Abs. 3 wird die Verweisung auf „Absatz 2“ in eine Verweisung auf „Absatz 1“ geändert.

73. Nrn. 67 bis 68 werden durch folgende neue Nrn. 67 und 68 ersetzt:

67. I n k r a f t t r e t e n

Diese Erläuterungen treten am 1. Juni 1963 in Kraft.

68. Ü b e r g a n g s r e g e l u n g

Auf Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen, die noch unter Zugrundelegung der Erläuterungen 1961 in ihrer bisher geltenden Fassung aufgestellt

worden sind, und die der Bewilligungsbehörde noch bis zum 30. Juni 1963 vorgelegt werden, können die Erläuterungen 1961 in ihrer am 31. Mai 1963 außer Kraft tretenden Fassung angewendet werden, soweit dem die Zweite Berechnungsverordnung und die Neubaumietenverordnung 1962 in ihren seit dem 1. Januar 1963 geltenden Fassungen nicht entgegenstehen.

Bezug: Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1961 — Erl. 1961) v. 13. 7. 1961 (SMBL. NW. 2370)

An die Gemeinden und Gemeindeverbände als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau,

Landesbaubehörde Ruhr, Essen

und

Regierungspräsidenten in Aachen und Köln als Bewilligungsbehörden im Bergarbeiterwohnungsbau,

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

Landesbaubehörde Ruhr, Essen

und

Oberfinanzdirektionen Düsseldorf, Köln, Münster als Wohnungsfürsorgebehörden im Landesbedienstetenwohnungsbau und als Wohnungsaufsichtsbehörden.

— MBL. NW. 1963 S. 845.

Einzelpreis dieser Nummer 0,70 DM

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

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Mannesmannufer 1 a. Druck: A. Bagel, Düsseldorf, Vertrieb: August Bagel Verlag Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 12,— DM, Ausgabe B 13,20 DM.