

# MINISTERIALBLÄTT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

**Ausgabe A**

20. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 26. Juni 1967

Nummer 79

**Inhalt**

**L**

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

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2370	22. 5. 1967	RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Förderung des sozialen Wohnungsbau; Wohnungsbau-Finanzierungsbestimmungen 1967 . . . . .	788
2370	22. 5. 1967	RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Zins- und Auszahlungsbedingungen für durch Annuitätshilfen zu verbilligte Bankdarlehen . . . . .	815
2370	26. 5. 1967	RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Wohnungsbauprogramm 1967 – II. Abschnitt – . . . . .	815

## I.

2370

**Förderung des sozialen Wohnungsbaus;  
Wohnungsbau-Finanzierungsbestimmungen 1967**

RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 22. 5. 1967 — III A 1 — 4.020 — 1914/67

## I.

**Allgemeines**

1. Die Landesregierung wird in den Jahren 1967 bis 1970 ein Wohnungsbauprogramm von 200 000 WE durchführen. Mit Rücksicht auf die Haushalts- und Kassensituation des Landes, und um die Bemühungen der Bundesregierung zur Stabilhaltung der Währung zu unterstützen, wird aber nur ein Teil dieses Wohnungsbauprogramms in der bisherigen Weise mit öffentlichen Baudarlehen und Aufwendungsbeihilfen gefördert werden. Für den größeren Teil des mehrjährigen Wohnungsbauprogramms ist eine Umstellung des Förderungsverfahrens auf eine Förderung mit Annuitätshilfen und Aufwendungsbeihilfen aus öffentlichen Mitteln notwendig. Diese Umstellung macht die Bekanntgabe neuer Förderungsbestimmungen (Annuitätshilfebestimmungen 1967) und die Anpassung der bestehenden Förderungsbestimmungen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957, Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1965, Darlehnssatzbestimmungen 1965) an die für die Förderung des sozialen Wohnungsbau geltenden neuen Grundsätze erforderlich.
2. Die Regelungen des § 25 II. WoBauG haben zu erheblichen sozialen Unbilligkeiten insbesondere bei der Wohnraumversorgung der kinderreichen Familien geführt, in denen die Ehefrau und die Kinder nur sehr geringe oder keine eigenen Einkünfte haben. Sie waren vom öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau ausgeschlossen, wenn nur das Familienoberhaupt der Verdienster in der Familie war, sein Jahreseinkommen aber die Einkommensgrenze um mehr als 5 vom Hundert überstieg. Es ist unbillig, daß nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen eine fünfköpfige Familie mit einem Familieneinkommen von bis zu 54 600 DM noch zu dem wohnungsberechtigten Personenkreis gehört, wenn nur der Haushalt vorstand nicht mehr als 18 600 DM verdient, während andererseits eine gleichgroße Familie, in der Frau und Kinder keine Einkünfte haben, bei einem Einkommen des Haushaltvorstandes von über 19 600 DM ( $9\,000 - 4 \times 2\,400\, DM + 5\%$ ) nicht mehr förderungsberechtigt ist. Die Mieten oder Belastungen von steuerbegünstigtem oder freifinanziertem Wohnraum sind aber gerade für solche kinderreichen Familien vielfach nicht erschwinglich.

Im Interesse einer gesunden Familienpolitik sehen nunmehr die Wohnungsbauförderungsbestimmungen in Nr. 3 Abs. 5 WFB 1967 ausnahmsweise auch die Einbeziehung kinderreicher Wohnungssuchender mit einem Jahreseinkommen, das die Einkommensgrenze höchstens um ein Drittel übersteigt, unter den dort und in Nr. 3 Abs. 6 WFB 1967 bestimmten Voraussetzungen vor.

3. Die Landesregierung wird auch im Rahmen des mehrjährigen Wohnungsbauprogramms die Förderung von Eigentumsmaßnahmen mit Festbetragdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln fortsetzen und damit eine Förderungsmaßnahme weiterführen, die vor allem im vergangenen Jahr außerordentlich stark in Anspruch genommen worden ist. Die Festbetrag-Darlehnsbestimmungen werden daher in einer Neufassung (FestbetragDB 1967) bekanntgegeben.
4. Es kommt in Zukunft nicht ausschließlich darauf an, die Errichtung neuen Wohnraums für die nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau wohnungsberechtigten Personen durch den Einsatz von Haushaltmitteln des Landes zu fördern. Die Landesregierung will mehr als bisher erreichen, daß bereits geschaffene öffentlich geförderte Wohnungen für die Unterbringung dieses Personenkreises dadurch zur Verfügung stehen, daß sie von

Personen freigemacht werden, die ihrem Einkommen nach jetzt für den Bezug einer solchen Wohnung nicht mehr wohnungsberechtigt im Sinne des § 25 II. WoBauG sein würden (Umsetzung). Zur Verwirklichung dieses für die Zukunft wichtigen Ziels wird einmal unter den in Nr. 4 WFB 1967 festgelegten Voraussetzungen den umsetzungswilligen Mieter die Möglichkeit geboten, eine mit Annuitätshilfen in der Form von Annuitätsdarlehen (vgl. Nrn. 10 ff. AnhB 1967) öffentlich geförderte Miet- oder Genossenschaftswohnung zu beziehen, allerdings muß der höherverdienende, umzusetzende Mieter dabei auch eine Miete hinnehmen, die 3,20 DM/qm Wohnfläche monatlich (vgl. Nr. 16 Abs. 3 WFB 1967), nicht unterschreitet, aber immer noch unter der Miete für steuerbegünstigten oder frei-finanzierten Wohnraum liegt.

Ein umsetzungswilliger Mieter kann auch ein Familienheim oder eine Eigentumswohnung erwerben. Dies ist jedoch nur unter den in Nr. 4 Abs. 3 FestbetragDB 1967 genannten Voraussetzungen und nur unter Inanspruchnahme eines Festbetragdarlehens aus nicht öffentlichen Mitteln möglich.

Schließlich soll auch den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit gegeben werden, innerhalb ihres Wohnungsbestandes Umsetzungen durchzuführen, und zwar ebenfalls unter Inanspruchnahme nicht öffentlicher Mittel im Sinne des § 6 II. WoBauG. Diesem Ziel dienen die Umsetzungsbestimmungen 1967.

5. Vorratseigentumsmaßnahmen (Vorratseigenheime, Trägerkleinsiedlungen auf Vorrat, Vorratskauf-eigentumswohnungen) werden vom Baujahr 1968 an allenfalls noch in den Fällen der Nr. 53d WFB 1967 mit öffentlichen Mitteln gefördert werden können. Aber auch schon im Baujahr 1967 ist eine Förderung von Vorratseigentumsmaßnahmen auch nur dann zulässig, wenn
  - a) Vorratseigentumsmaßnahmen im Rahmen von Entwicklungsmäßignahmen vorgesehen sind und bei der Zuteilung eines Bewilligungsrahmens die Förderung von Vorratseigentumsmaßnahmen ausdrücklich zugelassen worden ist;
  - b) bei einem Gruppenvorhaben (Nr. 58a WFB 1967) die Bewerber nur für etwa 25 vom Hundert der vorgesehenen Kaufeigenheime oder Trägerkleinsiedlungen noch nicht feststehen, aber im Interesse einer wirtschaftlichen Durchführung des ganzen Gruppenvorhabens auch bei diesen schon mit der Baudurchführung begonnen werden soll.

Für die Förderung von Vorratskauf-eigentumswohnungen gilt Satz 2 Buchst. b) sinngemäß.

## II.

**Annuitätshilfebestimmungen 1967**

6. In der Anlage 1 gebe ich die „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 — AnhB 1967)“ vom heutigen Tage bekannt. Die Zins- und Auszahlungsbedingungen für solche Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfen verbilligt werden können (Bankdarlehen), werden durch besonderen RdErl. bekanntgegeben und von Zeit zu Zeit den dann auf dem Kapitalmarkt bestehenden Verhältnissen angepaßt. Eine in dieser Hinsicht für erforderlich gehaltene Änderung wird rechtzeitig im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen bekanntgegeben werden.
7. Für den Antrag auf Bewilligung von Annuitätshilfen und für die Bewilligungsbescheide sind die bisherigen Antragsmuster (Muster Anlagen 1a bis 1e WFB 1957) bzw. die bisherigen Bewilligungsbescheidmuster (Muster Anlagen 2a bis 2e WFB 1957) zu verwenden. Für den Antrag auf Bewilligung von Annuitätshilfen (Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen) und ihre Bewilligung sind im bisherigen Antrags- und Bewilligungsbescheidmuster entsprechende Zeilen bereits enthalten; für den Antrag auf Bewilligung von Annuitätshilfen (Annuitätsdarlehen) und ihre Bewilligung sind die Freizeilen zu benutzen.

**III.****Wohnungsbauförderungsbestimmungen**

8. Die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbauaes im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 – WFB 1957)“ i. d. F. v. 26. 3. 1963, zuletzt geändert am 25. 2. 1966 (SMBI. NW. 2370) werden gemäß Anlage 2 geändert und ergänzt. Zugleich erhalten die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 mit den Änderungen durch die Anlage 2 die Bezeichnung „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbauaes im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967)“ v. 22. Mai 1967. Soweit in anderen Bestimmungen auf die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 verwiesen wird, gilt die Verweisung als eine solche auf die entsprechende Nummer der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967.
9. Die Vordruckmuster, die zu den WFB 1957 bekanntgegeben worden sind, behalten bis auf weiteres ihre bisherige Bezeichnung „Muster Anlage ... WFB 1957“, gelten aber auch als Anlagen zu den WFB 1967. Sie sind bis zur Bekanntgabe neuer Vordruckmuster – soweit erforderlich unter Änderung des Textes – aufzubrauchen.
10. Wie schon in allen früheren Förderungsbestimmungen ist in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 die Zahl der zwingenden Vorschriften (Mußvorschriften – „muß“, „hat“, „ist“, „darf“ usw. –) auf das Mindestmaß beschränkt worden, das unerlässlich ist, um den durch das Zweite Wohnungsbaugetz gezogenen Rahmen des sozialen Wohnungsbauaes 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 1967 ihrer grundsätzlichen Bedeutung wegen stets meiner vorherigen Zustimmung (vgl. Nr. 88 WFB 1967). 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 1967 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 Wohnungsbaugetzes selbst können in keinem Falle genehmigt werden.
11. 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. Derartige Ausnahmen und ihre Begründungen sind aktenkundig zu machen.
12. Im übrigen ist grundsätzlich bei Anwendung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 zu beachten, daß sie – soweit sie nicht eindeutige, der Auslegung nicht fähige Weisungen enthalten – nicht engherzig nach dem Buchstaben auszulegen sind. Jede einzelne Bestimmung ist vielmehr ihrem Sinn und Zweck nach so anzuwenden, daß die mit dem Zweiten Wohnungsbaugetz und den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 verfolgten wohnungs- und siedlungspolitischen sowie wohnungswirtschaftlichen Ziele erreicht werden.

**IV.****Aufwendungsbeihilfebestimmungen**

13. Die „Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Auf-

wendungsbeihilfebestimmungen 1965 – AufwBB 1965)“ v. 28. 1. 1965, zuletzt geändert am 25. 2. 1966 (SMBI. NW. 2370), werden wie folgt geändert:

- a) Nr. 4 Abs. 3 wird durch folgende neuen Absätze 3 und 4 ersetzt:
  - (3) Abweichend von den Absätzen 1 und 2 darf die Aufwendungsbeihilfe 0,40 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht übersteigen, wenn es sich um die Förderung folgender Wohnungen handelt:
    - a) Wohnungen, auf deren Zuteilung nach § 80 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG ein Rechtsanspruch des Bauherrn besteht;
    - b) Miet- und Genossenschaftswohnungen (einschließlich zweiten Wohnungen in Familienheimen) sowie sonstigen Wohnungen (Nr. 1 Abs. 1 Satz 2 Buchst. e WFB 1967), 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;
    - c) Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet werden.
  - (4) Absatz 3 gilt nicht, wenn die dort genannten Wohnungen nur mit Aufwendungsbeihilfen und ohne den Einsatz sonstiger öffentlicher Mittel im Sinne der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 (öffentliche Baudarlehen, Anuitätshilfen) – mit Ausnahme gegebenenfalls von Familienzusatzdarlehen oder von verlorenen Zuschüssen zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien (Nr. 51a WFB 1967) – geschaffen werden sollen.“
- b) In Nr. 5 Abs. 1 wird die Zahl „2,25“ durch die Zahl „2,60“ ersetzt.
- c) In Nr. 6 Abs. 1 wird die Zahl „2,25“ durch die Zahl „2,60“ und die Zahl „2,95“ durch die Zahl „3,20“ ersetzt.
- d) In Nr. 6 Abs. 1 erhält der in Parenthese gesetzte Satzteil folgende neue Fassung:  
„– bei Wohnungen, bei denen ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Benutzungsgenehmigung nach § 80 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG oder nach § 6 Abs. 2 Satz 2 WoBindG 1965 besteht, und bei Wohnungen für den im Rahmen von Umsetzungsmaßnahmen aus öffentlichen Mitteln nach Nr. 4 WFB 1967 begünstigten Personenkreis –“.
- e) In Nr. 10 Abs. 3 Satz 3 letzter Halbsatz wird die Verweisung auf Nr. 77 Abs. 11 WFB 1957 in eine Verweisung auf „Nr. 77 Abs. 10 WFB 1967“ geändert.
- f) In Nr. 17 Abs. 1 wird das Datum „15. Februar 1965“ in „15. Juni 1967“ und das Datum „14. Februar 1965“ in „14. Juni 1967“ geändert; Abs. 2 wird gestrichen.
14. Die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1965 in der Fassung der Nr. 13 erhalten die Bezeichnung „Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1967 – AufwBB 1967)“ v. 22. Mai 1967.  
Soweit in anderen Bestimmungen auf die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1965 verwiesen wird, gilt die Verweisung als eine solche auf die entsprechenden Nummern der Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1967.
15. Die „Bestimmungen über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen im Lande Nordrhein-Westfalen (Darlehnssatzbestimmungen 1965 – DSB 1965)“ v. 28. 1. 1965, zuletzt geändert am 25. 2. 1966 (SMBI. NW. 2370) werden wie folgt geändert und ergänzt:

**V.****Darlehnssatzbestimmungen**

- a) In Nr. 12 Abs. 3 erhält Buchstabe a) folgende Fassung:  
„a) um Wohnungen, bei denen ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Benutzungsgenehmigung nach § 80 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG oder nach § 6 Abs. 2 Satz 2 WoBindG 1965 besteht, oder“
- b) In Nr. 12 Abs. 4 Satz 2 werden die Worte „nach Absatz 3 Satz 1“ geändert in „nach Absatz 1 Satz 1 oder nach Absatz 3 Satz 1“.
- c) In Nr. 22 Abs. 1 wird das Datum „15. Februar 1965“ in „15. Juni 1967“ und das Datum „14. Februar 1965“ in „14. Juni 1967“ geändert; Abs. 2 wird gestrichen.

In der sich aus dieser Änderung ergebenden Fassung erhalten sie die Bezeichnung „Bestimmungen über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen im Lande Nordrhein-Westfalen (Darlehnsatzbestimmungen 1967 – DSB 1967)“ vom 22. Mai 1967.

Soweit in anderen Bestimmungen auf die Darlehnsatzbestimmungen 1965 verwiesen wird, gilt die Verweisung als eine solche auf die entsprechende Nummer der Darlehnsatzbestimmungen 1967.

## VI. **Festbetragsdarlehensbestimmungen 1967**

- 16. Für die Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen mit Festbetragsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln gelten die in der Anlage 3 beigefügten „Bestimmungen über die Gewährung von Festbetragsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln (FestbetragsDB

1967)“ v. 22. Mai 1967. Anträge auf Gewährung von Festbetragsdarlehen sind von der Bewilligungsbehörde nur anzunehmen, wenn und soweit sie im Rahmen des zugeteilten Mittelkontingents zur Vorlage von Anträgen bei der Wohnungsbauförderungsanstalt ermächtigt ist. Ist die Antragsannahmestelle (Gemeinde-, Amtsverwaltung) nicht zugleich auch Bewilligungsbehörde, so hat die Bewilligungsbehörde dafür zu sorgen, daß die Antragsannahmestellen insgesamt nicht mehr Anträge annehmen und an sie weiterleiten, als sie selbst der Wohnungsbauförderungsanstalt vorzulegen ermächtigt ist.

## VII.

### **Umsetzungsbestimmungen 1967**

- 17. Für die Durchführung von besonderen Umsetzungsmaßnahmen mit nicht öffentlichen Mitteln gelten die in der Anlage 4 beigefügten „Bestimmungen über die Förderung von Umsetzungsmaßnahmen aus nicht öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Umsetzungsbestimmungen 1967)“ v. 22. Mai 1967.

- 18. Der RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 28. 1. 1965 (SMBI. NW. 2370) mit den Änderungen v. 25. 2. 1966 wird aufgehoben.
- 19. Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 15. Juni 1967 in Kraft.

## VIII.

### **Schlußbestimmungen**

**Bestimmungen  
über die Gewährung von Annuitätshilfen  
aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-  
Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 – AnhB 1967)  
vom 22. Mai 1967**

**I.  
Allgemeines**

**1. Zweck der Förderungsmaßnahme**

Nach Maßgabe dieser Bestimmungen und im Rahmen der verfügbaren Mittel werden gemäß § 42 Abs. 6 des Zweiten Wohnungsbürggesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) i. d. F. v. 1. September 1965 (BGBl. I S. 1618) an Stelle von öffentlichen Bauarbeiten im Sinne der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu entrichtenden Zinsen und Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen oder Abzahlungen (Annuitätshilfen) gewährt, um die Kapitalkosten oder die Belastung aus dem Kapitaldienst für Wohnraum zu verringern, der nach Nr. 3 Gegenstand der Förderung ist.

**2. Art der Mittel, Rechtsanspruch**

(1) Annuitätshilfen werden aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt. Die mit Annuitätshilfen geförderten Wohnungen sind daher öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des § 5 Abs. 1 II. WoBauG.

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

**3. Gegenstand der Förderung**

Gegenstand der Förderung ist nur die Neuschaffung von selbständigen abgeschlossenen Wohnungen, die nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 in ihrer jeweils geltenden Fassung mit öffentlichen Mitteln gefördert werden können, die aber ohne die Inanspruchnahme eines öffentlichen Baudarlehens – mit Ausnahme gegebenenfalls eines Familienzusatzdarlehens – geschaffen werden sollen. Die Inanspruchnahme von verlorenen Zuschüssen zur Wohnraumsbeschaffung für kinderreiche Familien (Nr. 51 a WFB 1967), von Einrichtungszuschüssen für Kleinsiedlungen (Nr. 55 Abs. 4 Satz 1 WFB 1967) und von Aufwendungsbeihilfen neben Annuitätshilfen ist zulässig.

**4. Formen der Annuitätshilfen**

Annuitätshilfen können für die in Nr. 5 aufgeführten verbilligungsfähigen Fremddarlehen (Bankdarlehen) bewilligt und gewährt werden

- a) als verlorene Zuschüsse zur Deckung der auf das Bankdarlehen zu erbringenden Zinsen (Zinszuschüsse) und als Darlehen zur Deckung der auf das Bankdarlehen zu erbringenden Tilgungen oder Abzahlungen (Annuitätshilfedarlehen) gemäß Nrn. 7 bis 9 oder
- b) als Darlehen zur Deckung der auf das Bankdarlehen zu erbringenden Zinsen und Tilgungen oder Abzahlungen (Annuitätsdarlehen) gemäß Nrn. 10 bis 12.

Eine Wohnung kann entweder nur mit Annuitätshilfen gemäß Satz 1 Buchst. a) oder gemäß Satz 1 Buchst. b) gefördert werden.

**5. Verbilligungsfähige Fremddarlehen  
(Bankdarlehen)**

(1) Verbilligungsfähige Fremddarlehen sind Tilgungsdarlehen oder Abzahlungsdarlehen von Kreditinstituten und Versicherungsunternehmen mit einer Laufzeit von zehn – bei Bausparkassendarlehen (Abs. 2 Satz 2) höchstens von zwölf – Jahren, die den in den Absätzen 2 bis 4 und Nr. 6 angegebenen Bedingungen entsprechen (Bankdarlehen). Fremddarlehen, die zu einem im voraus bestimmten Zeitpunkt ohne vorherige Kündigung fällig

werden oder die – außer in den Fällen der sinngemäß anzuwendenden Nr. 35 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 WFB 1967 – unter Einhaltung einer Kündigungsfrist in einem Betrag zur Rückzahlung gekündigt werden können (Festdarlehen), dürfen nicht mit Annuitätshilfen verbilligt werden.

(2) Tilgungsdarlehen sind mit Annuitätshilfen verbilligungsfähig, wenn die Jahresleistung (Zinsen, Verwaltungskostenbeitrag, Tilgung), die auf ein Tilgungsdarlehen zu erbringen ist, 15 vom Hundert des Ursprungskapitals dieses Fremddarlehens nicht übersteigt und wenn der zu entrichtende Zinssatz (einschließlich Verwaltungskostenbeitrag) marktüblich ist und den vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten jeweils bekanntgegebenen Satz nicht übersteigt. Bei Fremddarlehen, die aufgrund eines Bausparvertrages gewährt werden (Bausparkassendarlehen), darf der zu entrichtende Zinssatz nicht höher sein als der von der jeweiligen Bausparkasse für ihre Bausparkassendarlehen üblicherweise erhobene Zinssatz und 5 vom Hundert des Ursprungskapitals nicht übersteigen.

(3) Abzahlungsdarlehen sind mit Annuitätshilfen verbilligungsfähig, wenn sie mit einem jährlich gleichbleibenden Betrag von 10 vom Hundert des Ursprungskapitals abzuzahlen bzw. abzutragen sind und wenn der zu entrichtende Zinssatz (einschließlich Verwaltungskostenbeitrag) marktüblich ist und den vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten jeweils bekanntgegebenen Satz nicht übersteigt. Bankdarlehen, deren Verzinsung während der Laufzeit des Darlehns entsprechend den darlehnsrechtlichen Vereinbarungen verändert werden kann, sollen nach Möglichkeit von dem Kreditinstitut oder dem Versicherungsunternehmen als Abzahlungsdarlehen gewährt werden.

(4) Das Bankdarlehen ist nur dann mit Annuitätshilfen verbilligungsfähig, wenn der Auszahlungskurs nicht geringer ist als der jeweils vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bekanntgegebene Vom-Hundert-Satz. Ein Zusatzdarlehen zur Erhöhung des Auszahlungsbetrages des Hauptdarlehens auf den nach Satz 1 zulässigen Betrag darf nicht vereinbart sein, wenn das Bankdarlehen mit Annuitätshilfen verbilligt werden soll. Ein Zusatzdarlehen zur Erhöhung des Auszahlungsbetrages des Hauptdarlehens über den nach Satz 1 zulässigen Betrag hinaus steht der Bewilligung von Annuitätshilfen zur Verbilligung des Hauptdarlehens nur dann entgegen, wenn vereinbart ist, daß das Zusatzdarlehen durch Verrechnung mit den auf das Hauptdarlehen zu erbringenden Tilgungen zurückzuzahlen ist (Tilgungsstreckungsdarlehen). Das Zusatzdarlehen selbst darf nicht durch Annuitätshilfen verbilligt werden.

**6. Höhe des Bankdarlehens**

(1) Annuitätshilfen dürfen nur für solche Bankdarlehen (Nr. 5) bewilligt werden, deren Ursprungskapital folgende Beträge nicht übersteigt:

a) bei Miet- und Genossenschaftswohnungen (einschließlich der zweiten Wohnungen in Familienheimen) mit einer Wohnfläche

bis zu 60 qm	9 000 DM
von 61 bis 70 qm	12 600 DM
von 71 bis 90 qm	15 300 DM
von mehr als 90 qm	18 000 DM

b) bei Hauptwohnungen in Familienheimen in der Form des Eigenheimes oder des Kaufeigenheimes sowie bei eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen mit einer Wohnfläche

bis zu 60 qm	9 900 DM
von 61 bis 70 qm	13 900 DM
von 71 bis 90 qm	16 900 DM
von 91 bis 110 qm	19 800 DM
von 111 bis 130 qm	22 700 DM
von mehr als 130 qm	25 600 DM

c) bei Hauptwohnungen in Familienheimen in der Form der Kleinsiedlung mit einer Wohnfläche	
bis zu 60 qm	10 400 DM
von 61 bis 70 qm	14 600 DM
von 71 bis 90 qm	17 700 DM
von 91 bis 110 qm	20 700 DM
von 111 bis 130 qm	24 100 DM
von mehr als 130 qm	27 200 DM

Die vorstehenden Beträge erhöhen sich jeweils um 1 500 Deutsche Mark bei Kleinsiedlungen, die einen Wirtschaftsteil enthalten, wenn die Voraussetzungen der Nr. 55 Abs. 3 WFB 1967 vorliegen.

(2) Ein nach Absatz 1 Buchst. a) bemessenes Bankdarlehen darf — außer bei zweiten Wohnungen in Familienheimen — nur dann mit Annuitätshilfen verbilligt werden, wenn der Bauherr (Vermieter) der Gemeinde (Gemeindeverband), die für die Bewilligung der Annuitätshilfen 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 einräumt, die Mieter für die mit Annuitätshilfen geförderten Wohnungen zu benennen, und sich verpflichtet, mit den als Mietern (Nutzungsberechtigten) benannten Wohnungssuchenden Mietverträge (Nutzungsverträge) abzuschließen. Der Bauherr (Vermieter) 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 Bevolligungsbehörde und der Wohnungsbehörde gegenüber schriftlich erklären, daß er auf ein Mieterauswahlrecht verzichtet, welches ihm nach den Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes zusteht.

(3) Soll kein Besetzungsrecht eingeräumt werden und sollen daher die in Absatz 2 aufgeführten Erklärungen vom Bauherrn (Vermieter) nicht abgegeben werden, so dürfen — außer für die Wohnung eines Bauherrn, der zum begünstigten Personenkreis der Nr. 3 Absatz 1 WFB 1967 gehört — nur solche Bankdarlehen mit Annuitätshilfen verbilligt werden, deren Ursprungskapital folgende Beträge nicht übersteigt:

bei einer Wohnfläche bis 60 qm	6 000 DM
bei einer Wohnfläche von 61 bis 70 qm	9 600 DM
bei einer Wohnfläche von 71 bis 90 qm	12 300 DM
bei einer Wohnfläche von mehr als 90 qm	15 000 DM

Die in Satz 1 genannten Höchstbeträge gelten auch für die Förderung von

- a) Wohnungen, bei denen ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Benutzungsgenehmigung nach § 80 Absatz 1 Satz 2 II. WoBauG oder nach § 6 Absatz 2 Satz 2 WoBindG 1965 besteht;
- b) Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie von sonstigen Wohnungen (Nr. 1 Absatz 1 Satz 2 Buchst. e WFB 1967), 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;
- c) Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet werden.

(4) Zur Ermittlung der Höhe des Bankdarlehens nach Absatz 1 oder 3 ist die Wohnfläche der Wohnung auf volle Quadratmeter aufzurunden. Bei Familienheimen mit zwei Wohnungen rechnen Einzelräume, die sich außerhalb des Wohnungsschlusses befinden und gleichzeitig mit den beiden Wohnungen geschaffen werden, zur Wohnfläche derjenigen Wohnung, deren Wohnungs-inhaber die Einzelräume im Zeitpunkt des Erstbezuges benutzen soll.

(5) Im Rahmen der Höchstsätze nach den Absätzen 1 und 3 dürfen nur Bankdarlehen mit Annuitätshilfen verbilligt werden, deren Ursprungskapital auf volle 100 Deutsche Mark lautet. Für Bankdarlehen von weniger als 1000 Deutsche Mark dürfen keine Annuitätshilfen bewilligt werden.

## II.

### Zinszuschüsse und Annuitätshilfedarlehen

#### 7. Begünstigter Personenkreis

(1) Annuitätshilfen in der Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen (Nr. 4 Satz 1 Buchst. a) können zur Förderung der Schaffung von Wohnraum im Sinne der Nr. 3 bewilligt werden, wenn dieser Wohnraum für begünstigte Wohnungssuchende im Sinne der Nr. 3 Abs. 1, 4 und 5 WFB 1967 bestimmt ist.

(2) Will der Bauherr eines Mehrfamilienwohnhauses mit mindestens vier öffentlich geförderten Mietwohnungen eine dieser Wohnungen selbst benutzen, so darf diese Wohnung — abweichend von Absatz 1 — auch dann mit Annuitätshilfen gemäß Nr. 4 Satz 1 Buchst. a) gefördert werden, wenn sein Jahreseinkommen die in Absatz 1 genannte Grenze übersteigt.

#### 8. Höhe und Dauer der Annuitätshilfen gemäß Nr. 4 Satz 1 Buchst. a)

(1) Annuitätshilfen gemäß Nr. 4 Satz 1 Buchst. a) werden in Höhe der Jahresleistung (Zinsen, Verwaltungskosten, Tilgung oder Abzahlungsbetrag) bewilligt, die auf das erste Jahr der plamäßigen Laufzeit des Bankdarlehens vereinbart/gemäß zu erbringen ist.

(2) Diese Annuitätshilfen werden für die Dauer der Laufzeit des Bankdarlehens, jedoch nicht für einen Zeitraum bewilligt, der vor dem Ersten des auf die Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens folgenden Monats liegt.

(3) Der in diesen Annuitätshilfen enthaltene Zinszuschuß kann nur in den Fällen vom Bauherrn oder seinem Rechtsnachfolger zurückgefordert werden, die in dem Zuschuß- und Darlehnsvertrag festgelegt sind, welchen der Bauherr mit der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 9) abzuschließen hat (verlorener Zuschuß).

(4) Die in diesen Annuitätshilfen enthaltene Tilgungs- bzw. Abzahlungsbeträge werden als Darlehen (Annuitätshilfedarlehen) gewährt. Das Annuitätshilfedarlehen entsteht mit den laufenden Leistungen der Wohnungsbauförderungsanstalt an den Gläubiger des Bankdarlehens. Es besteht nach plamäßiger Tilgung bzw. Abzahlung des Bankdarlehens in dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des Bankdarlehens zugleich des an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu leistenden einmaligen Verwaltungskostenbeitrages (Nr. 9 Abs. 5) und der Summe der vom Bauherrn nach Nr. 9 Abs. 3 an die Wohnungsbauförderungsanstalt geleisteten Tilgungsbeiträge. Für dieses Annuitätshilfedarlehen gelten die in Nr. 9 Abs. 3, 4 und 6 sowie in Nr. 18 angegebenen Bedingungen.

#### 9. Zuschuß- und Darlehnsvertrag

(1) Über die Gewährung von Annuitätshilfen gemäß Nr. 4 Satz 1 Buchst. a) ist zwischen dem Bauherrn und der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen ein Zuschuß- und Darlehnsvertrag abzuschließen.

(2) In dem Zuschuß- und Darlehnsvertrag hat sich der Bauherr zu verpflichten, über einen Betrag in Höhe des Ursprungskapitals des Bankdarlehens ein Schuldversprechen in der Weise abzugeben, daß dieses Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Schuldversprechen durch Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch an bereiterster Stelle dinglich zu sichern. Nr. 76 WFB 1967 ist entsprechend anzuwenden.

(3) In dem in Absatz 1 genannten Vertrage hat sich der Bauherr zu verpflichten, vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung folgenden Kalendervierteljahres an bis zur vollen Tilgung des Annuitätshilfedarlehens einen Tilgungsbeitrag an die Wohnungsbauförderungsanstalt in Höhe von 1 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarlehens zu leisten. Dieser Tilgungsbeitrag ist halbjährlich jeweils am 1. 6. und 1. 12. eines jeden Jahres zu entrichten.

(4) Neben dem in Absatz 3 angegebenen Tilgungsbeitrag ist vom Bauherrn für die Gewährung der Annuitätshilfen sowie für die Verwaltung des Annuitätshilfe-

darlehens bis zur völligen Rückzahlung des Annuitäts-hilfedarlehens an die Wohnungsbauförderungsanstalt ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarlehens zu zahlen. Dieser Verwaltungskostenbeitrag ist vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung folgenden Kalendervierteljahres an in Halbjahresbeträgen zu den in Absatz 3 Satz 2 genannten Zeitpunkten zu entrichten. Ist das Annuitätshilfedarlehen soweit zurückgezahlt, daß es nur noch die Hälfte des Ursprungskapitals des Bankdarlehens beträgt, so ist der Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals des Bankdarlehens zu erheben.

(5) In dem in Absatz 1 genannten Vertrag ist der Bauherr ferner zu verpflichten, für die Bewilligung und Gewährung der Annuitätshilfe einen einmaligen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 1 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarlehens an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu zahlen. Dieser Verwaltungskostenbeitrag wird mit dem Abschluß des Zuschuß- und Darlehensvertrages fällig; er ist mit dem ersten nach Absatz 3 zu leistenden Tilgungsbeitrag zu verrechnen.

(6) Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat sich im Zuschuß- und Darlehensvertrag das Recht vorzubehalten, für das mit den laufenden Annuitätshilfeleistungen entstandene Annuitätshilfedarlehen eine Verzinsung bis zu 6 vom Hundert jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von sieben Jahren — gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung folgenden Kalenderjahres — und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden. Ist das durch die Annuitätshilfen verbilligte Bankdarlehen zur Deckung der Gesamtkosten eines Familienheimes oder von Eigentumswohnungen gewährt worden, so gelten die Sätze 1 und 2 für das aus den laufenden Annuitätshilfen entstandene Annuitätshilfedarlehen nur, wenn und soweit die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugetzes eine Erhöhung des für ein öffentliches Baudarlehen bestimmten Zinssatzes oder die Forderung von Zinsen für ein zinstlos gewährtes öffentliches Baudarlehen gestatten.

(7) Das von der Wohnungsbauförderungsanstalt verwendete Muster eines Zuschuß- und Darlehensvertrages bedarf der Genehmigung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten.

### III.

#### Annuitätsdarlehen

##### 10. Begünstigter Personenkreis

Annuitätshilfen in der Form von Annuitätsdarlehen (Nr. 4 Satz 1 Buchst. b) können zur Neuschaffung von Wohnraum für den in Nr. 4 WFB 1967 bezeichneten Personenkreis bewilligt werden (Umsetzungsmaßnahme aus öffentlichen Mitteln).

##### 11. Höhe und Dauer der Annuitätshilfen gemäß Nr. 4 Satz 1 Buchst. b)

(1) Annuitätshilfen gemäß Nr. 4 Satz 1 Buchst. b) werden in Höhe der Jahresleistung (Zinsen, Verwaltungskosten, Tilgung oder Abzahlungsbetrag) bewilligt, die auf das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des Bankdarlehens vereinbarungsgemäß zu erbringen ist.

(2) Diese Annuitätshilfen werden für die Dauer der Laufzeit des Bankdarlehens, jedoch nicht für einen Zeitraum bewilligt, der vor dem Ersten des auf die Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens folgenden Monats liegt.

(3) Das Annuitätsdarlehen entsteht mit den laufenden Leistungen der Wohnungsbauförderungsanstalt an den Gläubiger des Bankdarlehens. Es besteht nach planmäßiger Tilgung bzw. Abzahlung des Bankdarlehens in Höhe eines Betrages, der sich zusammensetzt

a) aus dem Gesamtbetrag der an den Gläubiger des Bankdarlehens geleisteten Zinsen (einschließlich Verwaltungskostenbeiträgen) und

b) dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des Bankdarlehens zuzüglich des an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu leistenden einmaligen

Verwaltungskostenbeitrages (Nr. 12 Abs. 1 i. Verb. mit Nr. 9 Abs. 5) und der Summe der vom Bauherrn nach Nr. 12 Abs. 2 an die Wohnungsbauförderungsanstalt geleisteten Tilgungsbeiträge.

Für dieses Annuitätsdarlehen gelten die in Nr. 12 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit Nr. 9 Abs. 4 und 6, in Nr. 12 Abs. 2 sowie in Nr. 18 angegebenen Bedingungen.

##### 12. Darlehnsvertrag

(1) Über die Gewährung von Annuitätshilfen gemäß Nr. 4 Satz 1 Buchst. b) ist zwischen dem Bauherrn und der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen ein Darlehnsvertrag abzuschließen. Für den Inhalt dieses Vertrages gelten die Bestimmungen der Nr. 9 Abs. 2 und 4 bis 7 entsprechend.

(2) In dem in Absatz 1 genannten Vertrag hat sich der Bauherr zu verpflichten, vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung folgenden Kalendervierteljahres an bis zur völligen Tilgung des Annuitätsdarlehens einen Tilgungsbeitrag an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu leisten und zwar in Höhe von

a) 3,5 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarlehens jährlich, wenn auf das Bankdarlehen ein Zinssatz bis zu 5 vom Hundert jährlich zu erbringen ist, und von

b) 4 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarlehens jährlich, wenn auf das Bankdarlehen ein Zinssatz von mehr als 5 vom Hundert jährlich zu erbringen ist.

Dieser Tilgungsbeitrag ist halbjährlich jeweils am 1. 6. und 1. 12. eines jeden Jahres zu entrichten.

### IV.

#### Bewilligungsverfahren

##### 13. Antragstellung

Der Antrag auf Bewilligung von Annuitätshilfen ist unter Verwendung des nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 vorgeschriebenen Antragsmusters bei der für den Bauort zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung zu stellen. Die Bestimmungen der Nrn. 66 und 67 WFB 1967 gelten entsprechend.

##### 14. Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung

(1) Die Bewilligung von Annuitätshilfen ist nur zulässig, wenn der Antragsteller in der dem Antrag (Nr. 13) beigefügten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung hinsichtlich des Bankdarlehens keine höheren Zinsen und Tilgungen angesetzt hat, als nach den Absätzen 2 bis 5 zugelassen ist.

(2) Während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen dürfen in einer Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung für das Bankdarlehen (Nr. 5) unabhängig von den hierfür mit dem Gläubiger des Bankdarlehens tatsächlich vereinbarten Zinsbedingungen unter den Fremdkapitalkosten nur 0,5 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarlehens angesetzt werden. Wird das in Nr. 9 Abs. 6 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen bis zum marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen ausgeübt, so können die tatsächlich geforderten Zinsen angesetzt werden.

(3) Soll in Wirtschaftlichkeitsberechnungen ein Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach § 22 II. BVO angesetzt werden, so ist bei der Berechnung dieses Zinsersatzes nur von einer Tilgung des Bankdarlehens auszugehen, die dem Tilgungsbeitrag des Bauherrn nach Nr. 9 Abs. 3 bzw. nach Nr. 12 Abs. 2 entspricht.

(4) In Lastenberechnungen ist unter den Fremdmitteltilgungen nur ein Betrag für das Bankdarlehen anzusetzen, der dem Tilgungsbeitrag des Bauherrn nach Nr. 9 Abs. 3 entspricht.

(5) Zinsen für das Bankdarlehen oder für Teile des Bankdarlehens, die auf die Zeit zwischen Baubeginn und Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens entfallen, sind Fremdkapitalkosten im Sinne der Ziffer II Nr. 3 Buchst. d) Doppelbuchst. bb) der Anlage I zur Zweiten Berechnungsverordnung und daher unter den Baunebenkosten anzusetzen.

## 15. Bewilligung von Annuitätshilfen

- (1) Über den Antrag auf Bewilligung von Annuitätshilfen entscheidet die Bewilligungsbehörde für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (Nr. 68 WFB 1967) im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt durch einen Bewilligungsbescheid, für den das nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 vorgeschriebene Muster zu verwenden ist.
- (2) Die Bestimmungen der Nrn. 69 bis 73 WFB 1967 gelten sinngemäß.

## V.

### Auszahlung der Annuitätshilfen Verwaltung des Annuitätshilfedarlehens bzw. des Annuitätsdarlehens

## 16. Auszahlung der Annuitätshilfen

Bewilligte Annuitätshilfen werden nach Abschluß des Zuschuß- und Darlehnsvertrages (Nr. 9) bzw. des Darlehnsvertrages (Nr. 12) mit dem Bauherrn, nach Abschluß eines Annuitätshilfevertrages (Nr. 17) und nach der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens durch die Wohnungsbauförderungsanstalt an den Gläubiger des Bankdarlehens ausgezahlt. Die Bestimmungen der Nr. 77 Abs. 1 und 10, der Nr. 78 und der Nr. 79 WFB 1967 sind sinngemäß anzuwenden.

## 17. Annuitätshilfevertrag

(1) Zwischen dem Gläubiger des Bankdarlehens und der Wohnungsbauförderungsanstalt ist ein Vertrag (Annuitätshilfevertrag) abzuschließen, der das Nähere über die Zahlung der laufenden Annuitätshilfen an den Gläubiger des Bankdarlehens (Leistungstermine, Aufstellung von Tilgungsplänen usw.) regelt. Der Annuitätshilfevertrag oder das Muster eines solchen Vertrages bedarf nicht der Genehmigung durch den Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten.

(2) In dem Annuitätshilfevertrag ist insbesondere vorzusehen:

- die Verpflichtung des Gläubigers des Bankdarlehens, vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens folgenden Monats an planmäßige oder außerplanmäßige Leistungen auf das dem Bauherrn gewährte Bankdarlehen nur von der Wohnungsbauförderungsanstalt entgegenzunehmen;
- das Recht der Wohnungsbauförderungsanstalt, außerplanmäßige Tilgungen oder Abzahlungen auf das Bankdarlehen an den Gläubiger zu bewirken;
- eine Vereinbarung, die es dem Gläubiger des Bankdarlehens ermöglicht, das dem Bauherrn zugesagte Bankdarlehen so auszuzahlen, daß es ganz oder in Teilbeträgen möglichst früh zur Deckung der entstehenden Gesamtkosten zur Verfügung steht und spätestens bei der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens voll ausgezahlt ist.

## 18. Verwaltung des Annuitätshilfedarlehens und des Annuitätsdarlehens

(1) Sofern die Wohnungsbauförderungsanstalt mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehaltes nach Nr. 9 Abs. 6 bzw. nach Nr. 12 Abs. 1 Satz 2 i. Verb. mit Nr. 9 Abs. 6 Zinsen für das Annuitätshilfedarlehen bzw. für das Annuitätsdarlehen in Höhe von mindestens 4 vom Hundert jährlich fordert, ist das Annuitätshilfedarlehen bzw. das Annuitätsdarlehen nach Ablauf von dreißig Jahren, gerechnet vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnung folgenden Kalenderjahres, mit 4 vom Hundert jährlich zu verzinsen. Nr. 9 Abs. 6 Satz 3 bleibt unberührt.

(2) Der nach Nr. 9 Abs. 3 auf das Annuitätshilfedarlehen zu leistende Tilgungsbeitrag des Bauherrn erhöht sich nach Ablauf von dreißig Jahren, gerechnet vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnung folgenden Kalenderjahres, um 4 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarlehens auf 5 vom Hundert jährlich, wenn

- das durch die Annuitätshilfen verbilligte Bankdarlehen zur Deckung der Gesamtkosten eines Familienheimes oder von Eigentumswohnungen gewährt worden ist, und wenn und soweit
- für das Annuitätshilfedarlehen nach Absatz 1 Satz 2 keine Zinsen gefordert werden.

(3) Bei schuldhafthen Verstößen gegen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen, gegen diese Bestimmungen, gegen die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder gegen den Darlehns- und Zuschußvertrag bzw. gegen den Darlehnsvertrag können für das Annuitätshilfedarlehen oder das Annuitätsdarlehen unbeschadet weitergehender Rechte (vgl. namentlich Nr. 71 WFB 1967) Zinsen bis zur Höhe von 8 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarlehens jährlich als Strafversprechen gemäß §§ 341 ff BGB gefordert werden, und zwar neben den Leistungen nach den Absätzen 1 und 2. Ist das Annuitätshilfedarlehen bzw. das Annuitätsdarlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt oder nach § 69 II. WoBauG (vgl. Abs. 5) abgelöst worden, so gilt Satz 1 mit der Maßnahme, daß zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarlehens gefordert werden können, solange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff, 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

(4) Hinsichtlich der Kündigung des Annuitätshilfedarlehens und des Annuitätsdarlehens gelten die Bestimmungen der Nr. 44 WFB 1967 entsprechend.

(5) Die vorzeitige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehens bzw. des Annuitätsdarlehens, insbesondere die Ablösung nach § 69 II. WoBauG, ist erst möglich, wenn das Annuitätshilfedarlehen bzw. das Annuitätsdarlehen voll entstanden ist, d. h. in der Regel erst nach der planmäßigen Tilgung oder Abzahlung des Bankdarlehens. Soweit die Wohnungsbauförderungsanstalt nach dem Annuitätshilfevertrag (Nr. 17) zur außerplanmäßigen Rückzahlung des Bankdarlehens berechtigt ist, kann der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger der Wohnungsbauförderungsanstalt frühestens nach Ablauf von zwei Jahren seit der Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen den zur völligen Rückzahlung des Bankdarlehens erforderlichen Restbetrag als Tilgungsbeitrag im Sinne der Nr. 8 Abs. 4 Satz 3 bzw. der Nr. 11 Abs. 3 Satz 2 zur Verfügung stellen. Das dann in entsprechender Anwendung der Nr. 8 Abs. 4 bzw. der Nr. 11 Abs. 3 entstandene Annuitätshilfedarlehen bzw. Annuitätsdarlehen kann mit den Rechtswirkungen der §§ 16, 30 WoBindG 1965 freiwillig vorzeitig zurückgezahlt oder nach § 69 II. WoBauG abgelöst werden. Bei Anwendung der Verordnung über die Ablösung öffentlicher Bauarbeiten nach dem Zweiten Wohnungsbaugetz (Ablösungsverordnung – AblVO) i. d. F. v. 1. Februar 1966 (BGBl. I S. 107) gilt als Beginn des Leistungszeitraumes im Sinne von § 6 AblVO der Erste des Monats, der auf den Tag der vollen Rückzahlung des Bankdarlehens folgt.

## VI.

### Schlußabrechnung, Vordrucke

## 19. Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige

(1) Der Bauherr ist verpflichtet, der Bewilligungsbehörde die Aufstellung der Schlußabrechnung gemäß Nr. 80 WFB 1967 anzuzeigen. Die Bestimmungen der Nr. 81 Abs. 2 und 3 WFB 1967 sind anzuwenden.

(2) Nach der Bewilligung der Annuitätshilfe darf diese – außer in den Fällen der Absätze 3 und 4 – nicht erhöht und auch nicht gekürzt werden.

(3) Die bewilligte Annuitätshilfe ist durch besonderen Nachtragsbewilligungsbescheid zu erhöhen, wenn sich die der Bewilligung der Annuitätshilfe zugrunde gelegte Jahresleistung (Nr. 8 Abs. 1; Nr. 11 Abs. 1) auf Grund von Umständen erhöht hat, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, und wenn auch die neue Jahresleistung den Bestimmungen der Nr. 5 entspricht.

(4) Die bewilligte Annuitätshilfe ist durch besonderen Änderungsbescheid zu kürzen, wenn:

- ein Bankdarlehen in Anspruch genommen wird, dessen Betrag geringer ist als der Betrag, der der

Bewilligung der Annuitätshilfe zugrunde gelegen hat, und sich die auf das Bankdarlehen zu erbringende Jahresleistung verringert hat;

b) die der Bewilligung der Annuitätshilfe zugrunde gelegte Jahresleistung (Nr. 8 Abs. 1; Nr. 11 Abs. 1) sich infolge Änderung der Zins- oder Tilgungsbedingungen verringert hat.

(5) Änderungen der bewilligten Annuitätshilfe nach den Absätzen 3 und 4 dürfen von der Bewilligungsbehörde nur bis zur Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige vorgenommen werden. Eine Ausfertigung und eine Abschrift des Nachbewilligungsbescheides oder des Änderungsbescheides sind der Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich — spätestens innerhalb von acht Tagen — zu übersenden.

#### 20. Vordrucke

Hinsichtlich der im Bewilligungsverfahren zu verwendenden Vordrucke ist die Bestimmung der Nr. 82 WFB 1967 anzuwenden.

#### 21. Änderung der Erläuterungen 1961

Die „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1961 — Erl. 1961)“ v. 13. Juli 1961, zuletzt geändert am 22. April 1966 (SMBI. NW. 2370) werden wie folgt geändert:

- a) In Nr. 32 Abs. 3 Buchst. a) wird Satz 2 gestrichen;
- b) Nr. 44 Abs. 5 wird gestrichen.

#### 22. Ausnahmegenehmigungen

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

#### 23. Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 15. Juni 1967 in Kraft.

**Änderungen und Ergänzungen  
der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957  
(WFB 1957)**

Die „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), zuletzt geändert am 25. 2. 1966, werden wie folgt geändert und ergänzt:

1. In Nr. 1 Abs. 1 Satz 2 erhält der erste Halbsatz folgende Fassung:

„Der Wohnungsbau erstreckt sich auf Wohnraum der folgenden Arten, soweit nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt ist:“

2. In Nr. 2a Abs. 1 Satz 2 werden am Schluß die Worte „sowie der Nr. 47 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b)“ gestrichen.

3. In Nr. 2a Abs. 3 werden das Komma hinter der Zahl 2 und die Worte „der Nr. 47 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b)“ gestrichen.

4. Die Nr. 3 erhält folgende neue Absätze 5 und 6:

„(5) Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen die in Absatz 1 bezeichnete Einkommensgrenze um nicht mehr als ein Drittel übersteigt, dürfen ausnahmsweise dann zum begünstigten Personenkreis gerechnet werden, wenn

- a) der Wohnungssuchende drei oder mehr Kinder hat, für die ihm Kinderfreibeträge nach den einkommenssteuerlichen Vorschriften zustehen oder gewährt werden, und wenn

- b) keiner der zum Haushalt des Wohnungssuchenden rechnenden Angehörigen Einkünfte von mehr als 2400 Deutsche Mark jährlich hat.

„(6) Die ausnahmsweise Einbeziehung des in Absatz 5 genannten Personenkreises in den Kreis der begünstigten Personen ist nur dann zulässig, wenn der Bewilligungsbehörde keine förderungsfähigen Anträge auf Förderung von Wohnraum für den Kreis der nach Absatz 1 begünstigten Personen vorliegen, deren Jahreseinkommen zusammen mit den Jahreseinkommen der zum Haushalt des Wohnungssuchenden rechnenden Angehörigen (Familieneinkommen) die in Absatz 1 angegebene Einkommensgrenze nicht oder um nicht mehr als ein Drittel übersteigt.“

5. Folgende neue Nr. 4 wird eingefügt:

„4. Begünstigter Personenkreis bei Umsetzungsmaßnahmen

(1) Miet- und Genossenschaftswohnungen dürfen mit öffentlichen Mitteln dann für Wohnungssuchende mit einem über der Einkommensgrenze (Nr. 3 Abs. 1) liegenden Jahreseinkommen gefördert werden, wenn der Wohnungssuchende durch den Bezug der geförderten Wohnung eine Austauschwohnung im Sinne der Absätze 2 und 3 freimacht.

(2) Austauschwohnungen sind Miet- oder Genossenschaftswohnungen, die

- a) nach Art, Größe, Ausstattung und Miete (Nutzungsentgelt) zur Unterbringung von begünstigten Personen im Sinne der Nr. 3 Absätze 1 und 4 geeignet sind und die

- b) die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ im Sinne der §§ 13 ff. WoBindG 1965 besitzen.

(3) Die Austauschwohnung muß eine Vollgeschoßwohnung mit der sich aus Nr. 26 Abs. 1 ergebenden Mindestausstattung und in der Regel einer Wohnfläche von mindestens 60 Quadratmetern sein. An ihrem Freiverwerben muß ein Interesse der Wohnungsbaubehörde bzw. der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle bestehen und nachgewiesen werden.“

6. In Nr. 8a wird Absatz 2 durch die neuen Absätze 2 und 3 ersetzt.

„(2) Als kinderreich gelten Familien mit 3 oder mehr Kindern, für die dem Wohnungssuchenden Kinderfrei-

beträgen nach § 32 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 EStG zustehen oder gewährt werden (§ 8 Abs. 3 II. WoBauG). Als junge Ehepaare sind diejenigen Ehepaare anzusehen, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat. Als ältere Personen gelten die Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben.

(3) Für die Zugehörigkeit zu den in Abs. 2 genannten Personenkreisen sind die Verhältnisse maßgebend im Zeitpunkt

- a) der Stellung des Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel, wenn der zukünftige Wohnungsinhaber bei der Antragstellung schon feststeht oder
- b) der Zuteilung der Wohnung gemäß §§ 12 bis 15 WBewG oder der Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 WoBindG 1965.“

7. Nr. 16 erhält folgende neue Fassung:

„16. Höchst-Durchschnittsmieten

(1) Die Förderung von Wohnraum, für den eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, ist – außer in den Fällen der Absätze 2 und 3 – unzulässig, wenn die Durchschnittsmiete, die sich bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für diesen Wohnraum aus den laufenden Aufwendungen – ggf. nach Abzug einer Aufwendungsbeihilfe – ergibt, höher als 3,20 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat ist.

(2) Wohnraum für den Bauherrn von Mietwohnungen, dessen Jahreseinkommen die in Nr. 3 Abs. 1 angegebene Einkommensgrenze übersteigt, und der einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Benutzungsgenehmigung für eine der geschaffenen Mietwohnungen hat (§ 80 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG; § 6 Abs. 2 Satz 2 WoBindG 1965), darf mit öffentlichen Mitteln nur gefördert werden, wenn die Miete, die sich für diesen Wohnraum – ggf. nach Abzug einer Aufwendungsbeihilfe – ergibt, den Betrag von 3,20 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht unterschreitet.

(3) Absatz 2 gilt entsprechend für Wohnraum, der für den im Rahmen von Umsetzungsmaßnahmen aus öffentlichen Mitteln nach Nr. 4 begünstigten Personenkreis gefördert wird.“

8. Nr. 17 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

„(1) Die Förderung von Familienheimen, von Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen, für die eine Belastung zu ermitteln ist, ist nur zulässig, wenn die Belastung, die sich bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für diesen Wohnraum aus der Lastenberechnung – ggf. nach Abzug einer Aufwendungsbeihilfe – ergibt, für den Bauherrn oder Bewerber noch als auf die Dauer tragbar angesehen werden kann. In der Regel kann eine Belastung als tragbar angesehen werden, wenn sie ein Drittel des Jahreseinkommens des Bauherrn oder Bewerbers nicht übersteigt. Ist zu erkennen, daß der Bauherr oder Bewerber einen Anspruch auf Wohngeld in der Form des Lastenzuschusses geltend machen kann, so ist als Belastung im Sinne der Sätze 1 und 2 die um das Wohngeld verminderte Belastung anzusehen.“

9. Nr. 21 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird Satz 2 durch folgende neue Sätze 2 und 3 ersetzt:

Diese Prüfung obliegt jedoch der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 74) für solche Bauherren, die in dem Verzeichnis enthalten sind, das die Wohnungsbauförderungsanstalt den Bewilligungsbehörden gemäß Abs. 4 übersandt hat. In den Fällen des Satzes 2 dürfen öffentliche Mittel nur bewilligt werden, wenn die Wohnungsbauförderungsanstalt der Bewilligungsbehörde bestätigt, daß ihr zur Zeit keine Umstände bekannt sind, aus denen geschlossen werden muß, daß der Bauherr nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit besitzt.

- b) In Absatz 4 wird Satz 2 gestrichen.
- c) In Absatz 6 werden die Worte „Absatz 1 bis 5“ durch die Worte „Absätze 1 bis 3“ ersetzt.
- 10. In Nr. 25 Abs. 1 werden die Worte „BArz. Nr. 216“ ersetzt durch die Worte „mit den Änderungen durch die VO. PR 13/58 v. 11. November 1958 — BArz. 1950 Nr. 216 (1958 Nr. 219)“
- 11. In Nr. 25 Abs. 10 wird das Wort „Dachgeschoßwohnungen“ durch das Wort „Dachraumwohnungen“ ersetzt.
- 12. In Nr. 29 Abs. 1 Satz 2 werden die Worte „Fassung 1952“ ersetzt durch die Worte „Ausgabe 1965“.
- 13. In Nr. 34 Abs. 1 wird Buchst. d) gestrichen; Buchst. e) wird neuer Buchst. d).
- 14. In Nr. 34 werden die bisherigen Absätze 2 und 3 durch folgenden neuen Absatz 2 ersetzt:

„(2) Wird die nach Nr. 32 vorgeschriebene echte Eigenleistung durch die in Absatz 1 genannten Finanzierungsmittel nicht oder nur in einer Höhe von weniger als 7,5 v.H. der Gesamtkosten ersetzt, so können als Ersatz der nach Nr. 32 vorgeschriebenen echten Eigenleistung auf Antrag des Bauherrn auch anerkannt werden:

- a) verlorene Baukostenzuschüsse, soweit ihre Annahme zulässig ist (Nr. 37 Abs. 3) und
- b) auf dem Baugrundstück nicht dinglich gesicherte oder nach der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesicherte Fremdmittel, vor allem Mietvorauszahlungen und Mieterdarlehen.

Durch die in Satz 1 genannten Finanzierungsmittel darf jedoch nicht mehr als die Hälfte der nach Nr. 32 vorgeschriebenen echten Eigenleistung ersetzt werden. Für Arbeitgeberdarlehen (Nr. 37 a) gelten die Sätze 1 und 2 nur insoweit, wie das Arbeitgeberdarlehen 20 v. H. der Gesamtkosten der damit geförderten Wohnungen übersteigt.“

- 15. In Nr. 35 Abs. 4 wird folgender Satz 5 eingefügt:  
„Bei Vereinbarung einer Tilgungsstreckung zur Erhöhung des Auszahlungsbetrages von Fremddarlehen muß in jedem Falle sichergestellt sein, daß nach Ablauf von 5 Jahren — gerechnet von dem Zeitpunkt, von dem an die Tilgung des Fremddarlehens (Hauptdarlehen) beginnen würde, wenn keine Tilgungsstreckung vereinbart wäre — die planmäßige Tilgung in Höhe von mindestens 1 vom Hundert des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen bei den gewährten Fremddarlehen einsetzt.“
- 16. In Nr. 37a Abs. 1 werden die Sätze 3 bis 5 gestrichen.
- 17. Nr. 39 Absatz 1 wird gestrichen; die bisherigen Absätze 2 und 3 werden Absätze 1 und 2.
- 18. In Nr. 40 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „ein Zinszuschuß und ein Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen (Annuitätshilfe)“ ersetzt durch die Worte „eine Annuitätshilfe“.
- 19. In Nr. 40 Abs. 5 Satz 4 wird die Verweisung auf Absatz 3 Satz 2 in eine Verweisung auf Absatz 3 Sätze 2 und 3 geändert.

#### 20. Nr. 41 erhält folgende neue Fassung:

- „41. Zinssatz für das öffentliche Baudarlehen  
(1) Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat sich im Darlehsvertrag (Nr. 75 Abs. 2) das Recht vorzubehalten, für das öffentliche Baudarlehen eine Verzinsung bis zu 6 vom Hundert jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von sieben Jahren — gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung folgenden Kalenderjahres — und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden. Ist das öffentliche Baudarlehen zur Deckung der Gesamtkosten eines Familienheimes oder von Eigentumswohnungen gewährt worden, so gelten die Sätze 1 und 2 nur, wenn und soweit die Vorschriften des Zweiten Wohnungsgesetzes eine Erhöhung des für ein öffentliches Baudarlehen be-

stimmten Zinssatzes oder die Forderung von Zinsen für ein zinslos gewährtes öffentliches Baudarlehen gestatten.

(2) Sofern die Wohnungsbauförderungsanstalt mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehaltes nach Absatz 1 Zinsen für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von mindestens 4 vom Hundert jährlich fordert, ist das öffentliche Baudarlehen zunächst zinslos, aber nach Ablauf von dreißig Jahren, gerechnet vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigstellung der damit geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres, mit 4 vom Hundert jährlich zu verzinsen. Absatz 1 Satz 3 bleibt unberührt.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für ein Familienzusatzdarlehen (Nr. 40). Familienzusatzdarlehen werden ohne Rücksicht auf den Rang ihrer dinglichen Sicherung zinslos gewährt.

(4) Bei schulhaften Verstößen gegen diese Bestimmungen, die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder den Darlehsvertrag können für das öffentliche Baudarlehen — und zwar neben den Leistungen nach den Absätzen 1 oder 2 — unbeschadet weitergehender Rechte (vgl. namentlich Nr. 71) zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von 8 vom Hundert des Ursprungskapitals des öffentlichen Baudarlehens jährlich als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches gefordert werden. Ist das öffentliche Baudarlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt oder nach § 69 II. WoBauG abgelöst worden, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 vom Hundert des Ursprungskapitals gefordert werden können, solange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft ‚öffentlicht gefördert‘ besitzen.“

#### 21. Nr. 42 erhält folgende neue Fassung:

- „42. Verwaltungskostenbeiträge für öffentliche Baudarlehen  
(1) Zur Deckung des Verwaltungsaufwandes bei der Gewährung und Verwaltung von öffentlichen Baudarlehen — außer Familienzusatzdarlehen — ist vom Darlehnsnehmer ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.  
(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 vom Hundert des bewilligten öffentlichen Baudarlehens. Er ist bei der Auszahlung der ersten Rate des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens (Nr. 77 Abs. 2) von dem auszuzahlenden Betrag abzuziehen.  
(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt jährlich 0,5 vom Hundert des Ursprungskapitals des bewilligten öffentlichen Baudarlehens. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der öffentlich geförderten Wohnungen folgt. Die Leistungstermine für den Verwaltungskostenbeitrag regelt der Darlehsvertrag mit der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 77 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a). Nr. 43 Abs. 4 gilt entsprechend.  
(4) Nach Tilgung von 50 vom Hundert des Ursprungskapitals des bewilligten öffentlichen Baudarlehens ist der laufende Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 vom Hundert jährlich, abweichend von Abs. 3 Satz 1, nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu entrichten.“

#### 22. In Nr. 43 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 2 werden die Worte „den Bezug“ und „der Bezug“ jeweils durch die Worte „die Bezugsfertigkeit“ ersetzt.

#### 23. In Nr. 43 Abs. 1 erhält Satz 2 folgende Fassung:

„Soweit nach Nr. 41 Abs. 2 Satz 2 für das zur Deckung der Gesamtkosten von Familienheimen oder von Eigentumswohnungen gewährte, der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen Zinsen nicht erhoben werden, ist es nach Ablauf von 30 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns gemäß Satz 1 an mit 5 vom Hundert jährlich zu tilgen.“

24. Die Nrn. 45 bis 51 werden gestrichen.
25. In Nr. 51c Abs. 1 wird die Verweisung auf „Nr. 45 Buchst. g“ in eine Verweisung auf „Nr. 8a Abs. 2“ geändert.
26. In Nr. 51e letzter Satz wird die Verweisung auf „Nr. 77 Abs. 11“ in eine Verweisung auf „Nr. 77 Abs. 10“ geändert.
27. In Nr. 53 Abs. 3 wird folgender Satz 2 eingefügt: „Sie ist ferner mit der Auflage zu verbinden, daß der Bauherr Auflassungsvormerkungen zu Gunsten der Bewerber in das Grundbuch eintragen läßt, wenn die Wohnungsbauförderungsanstalt dies fordert.“
28. In Nr. 53 wird folgender neuer Absatz 4 eingefügt:  
 „(4) Scheidet ein Bewerber, der bei der Stellung des Antrages auf Bewilligung der öffentlichen Mittel feststand, vor der Übertragung des Trägereigenheimes an diesen Bewerber aus, so richtet sich die Zugehörigkeit eines neuen Bewerbers zu dem in § 55 II. WoBauG genannten Bewerberkreis nach seinen Verhältnissen im Kalenderjahr vor dem Tage, an welchem mit ihm ein auf Übertragung des Eigentums (Erbaurechts) gerichteter Vertrag oder Vorvertrag abgeschlossen worden ist. Entsprechendes gilt für die Zugehörigkeit zu dem in Nr. 8a bezeichneten Personenkreis.“
29. In Nr. 53d Abs. 1 wird hinter dem Wort „können“ eingefügt: „in Ausnahmefällen“.
30. In Nr. 66 Abs. 1 erhält Satz 1 folgende Fassung:  
 „Anträge auf Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln sind von dem Bauherrn (im Falle der Nr. 53d von dem Ersterwerber) unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters (Muster Anlagen 1a bis 1e WFB 1967) und unter Beifügung der darin aufgeführten Antragsunterlagen bei der für den Bauort zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung einzureichen.“
31. In Nr. 67 Abs. 2 Buchst. e) wird das Komma hinter „Familienzusatzdarlehen“ und werden die Worte „der beantragten Eigenkapitalbeihilfen“ gestrichen.
32. In Nr. 68 erhält der erste Halbsatz folgende neue Fassung:  
 „Bewilligungsbehörden für die Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln sind:“
33. Nr. 69 Abs. 4 erhält folgenden Satz 3:  
 „Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für die Erteilung von Vorbescheiden, mit denen den Bauherren die Beschaffung von Fremddarlehen erleichtert werden soll, welche durch Annuitätshilfen verbilligt werden sollen.“
34. Nr. 69 Abs. 5 erhält folgenden neuen Satz 2:  
 „Es ist unzulässig, über einen Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel nur zu einem Teil zu entscheiden und die Bewilligung der übrigen öffentlichen Mittel für einen späteren Zeitpunkt in Aussicht zu stellen (Teilbewilligung); dies gilt nicht in den Fällen der Nr. 51d Abs. 3 Satz 2.“
35. In Nr. 70 Abs. 3 Satz 1 ist in der Klammer die Verweisung auf „Nr. 48“ zu streichen.
36. In Nr. 71 Abs. 1 und 2 werden jeweils die Klammern mit den Worten „Begünstigten bzw. Begünstigte“ gestrichen.
37. Nr. 71 Absätze 3 und 4 werden durch folgenden neuen Absatz 3 ersetzt:  
 „(3) Wird ein Bewilligungsbescheid mit Zustimmung des Bauherrn ersatzlos aufgehoben, so steht dies einem Widerruf des Bewilligungsbescheides im Sinne von § 13 Abs. 2 WoBindG 1965 gleich. Entsprechendes gilt, wenn im Einvernehmen mit dem Bauherrn ein Bewilligungsbescheid in der Weise geändert wird, daß eine oder mehrere Wohnungen, deren Förderung im Bewilligungsbescheid vorgesehen war, aus der Förderung herausgenommen werden.“
38. Nr. 75 Abs. 3 Buchst. c) erhält folgende neue Fassung:  
 „c) die Festsetzung und Erhebung zusätzlicher Leistungen (Nr. 41 Abs. 4) oder die Kündigung des Darlehsvertrages und der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel“.
39. In Nr. 76 Abs. 1 wird nach Satz 1 folgender neuer Satz eingefügt:  
 „Der RdErl. v. 21. 3. 1962 betr.: Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Sicherung von öffentlichen Baudarlehen und verbürgten I b Hypotheken; Tankstellen-dienstbarkeit (SMBI. NW. 2370) ist zu beachten.“
40. In Nr. 76 Abs. 3 Sätze 1 und 2 werden jeweils die Worte „oder Eigenkapitalbeihilfen“ gestrichen; in Satz 2 wird nach dem Wort „Baudarlehen“ das Wort „und“ eingefügt.
41. Nr. 76 Absätze 4 und 5 werden gestrichen; die bisherigen Absätze 6 bis 9 werden Absätze 4 bis 7.
42. In Nr. 76 Abs. 6 (bisher Abs. 8) Satz 3 wird „Abs. 3“ in „Abs. 2“ geändert.
43. In Nr. 77 Abs. 2 Satz 1 Buchst. a) Doppelbuchst. ab) und Buchst. b) Doppelbuchst. bb) wird jeweils das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt und hinter der Ziff. 79 angefügt: „und Vorlage eines Grenzattestes“.
44. Nr. 77 Abs. 8 wird gestrichen; die Absätze 9 bis 11 werden 8 bis 10.
45. Nr. 77 Abs. 8 (bisher Abs. 9) erhält folgende Fassung:  
 „In den Fällen des Absatzes 7 werden die öffentlichen Mittel an den Bauherrn ausgezahlt. Absatz 4 gilt entsprechend.“
46. In Nr. 80 Abs. 1 wird folgendes geändert:  
 a) in Satz 2 werden die Worte „Absatz 1“ gestrichen;  
 b) in den Sätzen 3 und 4 ist jeweils zu ändern „Satz 1“ in „Satz 2“;  
 c) in Satz 4 wird die Verweisung auf „Nr. 41 Abs. 5“ in eine solche auf „Nr. 41 Abs. 4“ geändert.
47. Nr. 80a wird gestrichen.
48. Nr. 81 Abs. 2 wird gestrichen; die bisherigen Absätze 3 und 4 werden Absätze 2 und 3.
49. Nr. 89 erhält folgende neue Fassung:  
 „89. Anwendung dieser Bestimmungen  
 (1) Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 15. Juni 1967 in Kraft. Sie sind auf Bauvorhaben anzuwenden, die erstmalig nach dem 14. Juni 1967 mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.  
 (2) Soweit sich diese Bestimmungen nicht ausdrücklich oder dem Sinne nach auf nachstellige öffentliche Baudarlehen beziehen, finden sie auch auf Bauvorhaben Anwendung, die mit Annuitäts-hilfen oder Aufwendungsbeihilfen gemäß § 42 Abs. 6 II. WoBauG gefördert werden sollen, ohne daß gleichzeitig auch nachstellige öffentliche Baudarlehen in Anspruch genommen werden.“
50. Nr. 90 erhält folgende neue Fassung:  
 „90. Anwendung der Wohnungsbauförderungsbestim-mungen 1957  
 Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 v. 26. 3. 1963, zuletzt geändert am 25. 2. 1966 (SMBI. NW. 2370), gelten nur noch für die Ab-wicklung der Bauvorhaben, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 15. Juni 1967 bewilligt worden sind. Sie finden dabei jeweils in der Fassung Anwendung, die sie im Zeitpunkt der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel gehabt haben, es sei denn, die Vorschriften der §§ 108 ff. II. WoBauG (Überleitungsvorschriften) ständen dem entgegen.“

**Bestimmungen  
über die Gewährung von Festbetragsdarlehen  
aus nicht öffentlichen Mitteln  
(FestbetragDB 1967)**  
vom 22. Mai 1967

#### 1. Zweck der Maßnahme

(1) Durch die Gewährung von Festbetragsdarlehen soll die Neuschaffung von Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen für solche Bauherren oder Bewerber ermöglicht werden, denen zwar – von den Fällen der Nr. 4 Abs. 3 abgesehen – auch öffentliche Mittel bewilligt werden könnten, die aber bereit sind, auf die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel zu verzichten, weil ein Festbetragsdarlehen nach diesen Bestimmungen zur Sicherung der Gesamtfinanzierung ihres Bauvorhabens ausreicht.

(2) Durch die Gewährung von Festbetragsdarlehen soll ferner Personen im Sinne der Nr. 4 die Möglichkeit gegeben werden, neu errichtete Vorratseigenheime, Trägerkleinsiedlungen auf Vorrat oder Vorratskauf-eigentumswohnungen, die nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, als Ersterwerber zu erwerben.

(3) Festbetragsdarlehen sollen schließlich auch Bauherren, Bewerber oder Ersterwerber einen Anreiz zur Freimachung ihrer bisherigen Wohnung geben, wenn sie im Hinblick auf die Höhe ihres Jahreseinkommens für ihr Bauvorhaben keine öffentlichen Mittel in Anspruch nehmen bzw. kein öffentlich gefördertes Vorratseigenheim (Trägerkleinsiedlung auf Vorrat, Vorratskauf-eigentumswohnung) erwerben können, aber durch den Bezug des neu zu schaffenden bzw. zu erwerbenden Familienheimes (der neu zu schaffenden oder zu erwerbenden Eigentumswohnung) eine für begünstigte Wohnungssuchende im Sinne des § 25 II. WoBauG<sup>1)</sup> geeignete Austauschwohnung (Nr. 4 Abs. 3) freimachen.

#### 2. Art der Mittel, Rechtsanspruch

(1) Festbetragsdarlehen werden aus Mitteln gewährt, die keine öffentlichen Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG sind. Die mit Festbetragsdarlehen geförderten Wohnungen sind daher keine öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des § 5 Abs. 1 II. WoBauG.

(2) Auf die Bewilligung eines Festbetragsdarlehens besteht kein Rechtsanspruch.

#### 3. Art der Bauvorhaben

(1) Mit Festbetragsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln können gefördert werden:

a) die Neuschaffung der Wohnung des Eigentümers (Bewerbers) in einem Familienheim in der Form des Eigenheimes, des Kaufeigenheimes (außer des Vorratseigenheimes) oder der Kleinsiedlung (außer der Trägerkleinsiedlung auf Vorrat), wenn der Eigentümer (Bewerber) zu dem in Nr. 4 genannten Personenkreis gehört;

b) die Neuschaffung eigengenutzter Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen (außer Vorratskauf-eigentumswohnungen), wenn der Eigentümer (Bewerber) zu dem in Nr. 4 genannten Personenkreis gehört;

c) der Ersterwerb eines neu errichteten Familienheimes in der Form des Vorratseigenheimes oder der Trägerkleinsiedlung auf Vorrat oder einer Vorratskauf-eigentumswohnung, wenn der Ersterwerber zu dem in Nr. 4 genannten Personenkreis gehört.

Enthält ein Familienheim zwei Wohnungen, so kann ein Festbetragsdarlehen für die Hauptwohnung nur gewährt werden, wenn für keine der Wohnungen öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden. Für die zweite Wohnung kann ein Festbetragsdarlehen nur gewährt werden, wenn diese Wohnung mindestens 60 qm groß ist, wenn sie nach Beschaffenheit und Ausstattung einen

vollen Wohnwert hat, und wenn sie für einen zum begünstigten Personenkreis (Nr. 4) gehörigen Familienangehörigen des Bauherrn (Ersterwerber) bestimmt ist.

(2) Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gefördert worden sind oder gefördert werden sollen, dürfen nicht mit Festbetragsdarlehen gefördert werden.

(3) Die in Absatz 1 genannten Wohnungen können mit Festbetragsdarlehen nur gefördert werden, wenn die Voraussetzungen für ihre Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnungen nach § 8 II. WoBauG erfüllt sind.

(4) Wohnungen, die im Zeitpunkt der Antragstellung bereits bezugsfertig sind, dürfen – außer im Falle des Absatzes 1 Buchst. c) – nicht mit Festbetragsdarlehen gefördert werden. Bezugsfertige Bauvorhaben im Sinne des Absatzes 1 Buchst. c) dürfen jedoch mit Festbetragsdarlehen nur gefördert werden, wenn sie bei der Antragstellung nicht länger als sechs Monate bezugsfertig sind.

(5) Die Nrn. 23 bis 30 WFB 1967 sowie die Nrn. 32 bis 35 WFB 1967<sup>2)</sup> finden sinngemäß Anwendung.

#### 4. Begünstigter Personenkreis

(1) Wohnungen, die mit Festbetragsdarlehen gefördert werden sollen, müssen für Wohnungssuchende bestimmt sein, die zu den in Nr. 3 Abs. 1, 4 und 5 WFB 1967 bezeichneten Personenkreisen gehören.

(2) Für die Feststellung der Zugehörigkeit zu den in Absatz 1 genannten Personenkreisen ist – außer im Falle des Satzes 2 – das Jahreseinkommen im Kalenderjahr vor der Antragstellung maßgeblich. Hatte der Antragsteller einen Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel gestellt, diesen Antrag aber zurückgenommen und statt dessen ein Festbetragsdarlehen beantragt, so ist in der Regel das Jahreseinkommen im Kalenderjahr vor der Stellung des Antrages auf Bewilligung der öffentlichen Mittel maßgebend.

(3) Ausnahmsweise können die in Nr. 3 bezeichneten Wohnungen mit Festbetragsdarlehen auch für solche Wohnungssuchende gefördert werden, deren Jahreseinkommen in dem nach Absatz 2 Satz 1 maßgeblichen Kalenderjahr die in Nr. 3 Abs. 1 WFB 1967 bezeichnete Einkommensgrenze um höchstens 50 v.H. überstiegen hat, wenn sie eine öffentlich geförderte Wohnung freimachen, die nach Art, Größe und Miete für Wohnungssuchende des nach Nr. 3 Abs. 1 WFB 1967 begünstigten Personenkreises geeignet ist. Die Austauschwohnung muß eine Vollgeschoßwohnung mit der sich aus Nr. 26 Abs. 1 WFB 1967 ergebenden Mindestausstattung und in der Regel einer Wohnfläche von mindestens 60 Quadratmetern sein. An dem Freiwerden der Austauschwohnung muß ein Interesse der Wohnungsbehörde bzw. der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle bestehen und nachgewiesen werden.

(4) Die Nrn. 19 bis 21 WFB 1967 sind sinngemäß anzuwenden. Jedoch entfällt eine sinngemäße Anwendung der Nr. 19 Abs. 5 WFB 1967 in den Fällen der Nr. 3 Abs. 1 Buchst. c).

#### 5. Höhe der Festbetragsdarlehen

(1) Festbetragsdarlehen werden in folgender Höhe gewährt:

a) zur Neuschaffung oder zum Ersterwerb eines Familienheimes mit einer Wohnung, einer eigengenutzten Eigentums- oder einer Kaufeigentumswohnung 12 000 DM

b) zur Neuschaffung oder zum Ersterwerb eines Familienheimes mit 2 Wohnungen (Nr. 3 Abs. 1 Satz 2):

aa) für die Hauptwohnung 12 000 DM

bb) für die zweite Wohnung 8 100 DM.

<sup>1)</sup> II. WoBauG = „Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)“ in der Fassung vom 1. September 1965 (BGBl. I S. 1618)

<sup>2)</sup> WFB 1967 = „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967)“ vom 22. Mai 1967 in der jeweils geltenden Fassung (SMBI. NW. 2370)

(2) Werden Wohnungen geschaffen, die zur angemessenen Unterbringung solcher kinderreichen Familien (§ 8 Abs. 3 II. WoBauG) bestimmt und geeignet sind, die zu dem in Nr. 4 angegebenen Personenkreis gehören, so erhöht sich der in Abs. 1 angegebene Betrag für das dritte und jedes weitere Kind um je 1500 DM. Als zur angemessenen Unterbringung kinderreicher Familien geeignet sind Wohnungen dann anzusehen, wenn sie mindestens enthalten:

- a) einen für die gesamte Familie ausreichenden Wohnraum;
- b) Schlafräume, die nach Zahl und Wohnfläche die räumliche Trennung der Eltern und Kinder und, soweit im Hinblick auf das Alter notwendig, auch der Kinder verschiedenen Geschlechts ermöglichen;
- c) eine Arbeits- oder eine Eßküche oder in Ausnahmefällen eine Wohnküche.

## 6. Zins- und Tilgungsbedingungen

(1) Das Festbetragdarlehen ist mit jährlich 6 vom Hundert zu verzinsen. Die nach Satz 1 im Darlehnsvertrag zu vereinbarenden Zinsen werden jedoch bis auf Widerruf durch die Wohnungsbauförderungsanstalt nicht erhoben. Der Widerruf der Nictherhebung der Zinsen ist frühestens nach Ablauf von fünf Jahren zulässig; die Fünfjahresfrist beginnt am Ersten des Kalenderjahrs, welches auf den Tag folgt, an welchem das Festbetragdarlehen voll ausgezahlt worden ist. Die Nictherhebung der Zinsen kann auch teilweise widerrufen werden. Der Widerruf der Nictherhebung von Zinsen bedarf der Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten.

(2) Das Festbetragdarlehen ist in sechzig gleichen Halbjahresraten zurückzuzahlen.

(3) Neben den Leistungen nach den Absätzen 1 und 2 ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 vom Hundert des Ursprungskapitals zu entrichten. Nach Tilgung von 50 vom Hundert des Ursprungskapitals ist der Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu erheben.

(4) Für die Darlehnsgewährung ist eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1 vom Hundert des Ursprungskapitals zu leisten, die bei der Auszahlung der ersten Rate des Festbetragdarlehens in Abzug gebracht wird.

## 7. Auszahlung und Sicherung

(1) Festbetragdarlehen werden in zwei gleichen Raten ausgezahlt, soweit in den Absätzen 2 und 3 nicht etwas anderes bestimmt ist. Die Bestimmungen der Nr. 77 Abs. 1, 2 Satz 1 Buchst. a), 3 Satz 1, 4 und 5 WFB 1967 gelten entsprechend.

(2) In den Fällen der Nr. 3 Abs. 1 Buchst. c) wird das Festbetragdarlehen – unbeschadet des Absatzes 3 – erst nach Abschluß des auf die Übertragung des Eigentums (Erbaurechts) gerichteten Vertrages ausgezahlt. Nr. 77 Abs. 4 WFB 1967 ist nicht anzuwenden.

(3) In den Fällen der Nr. 4 Abs. 3 wird das Festbetragdarlehen erst nach der Fertigstellung der damit geförderten Wohnung und nach dem Bezug der Austauschwohnung durch einen Wohnungssuchenden des nach § 25 II. WoBauG begünstigten Personenkreises ausgezahlt. Die Fertigstellung ist durch die Vorlage des Schlußabnahmescheines, der Bezug der Austauschwohnung ist durch eine Bestätigung der Wohnungsbehörde bzw. der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle nachzuweisen.

(4) Festbetragdarlehen sind an dem Baugrundstück durch Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch an bereiterter Stelle in der Regel vor Fremddarlehen, die im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden könnten, sowie vor Grundpfandrechten zur Sicherung von Restkaufgeldforderungen und gestundeten Anliegerbeiträgen dinglich zu sichern. Die Bestimmungen der Nr. 76 Abs. 1 Sätze 2 bis 5 WFB 1967 gelten sinngemäß.

## 8. Darlehnsvertrag

Der Bauherr hat mit der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen einen Darlehnsvertrag über das zu gewährende Festbetragdarlehen nach einem Muster abzuschließen, welches die Wohnungsbauförderungsanstalt im Einvernehmen mit dem Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten aufstellt. Die Einzelheiten über den Leistungsbeginn für Zinsen, Abtragen und Verwaltungskostenbeiträge, über die Zahlungstermine und über die Sicherung der Festbetragdarlehen sind in diesem Darlehnsvertrag zu regeln.

## 9. Antragstellung

(1) Anträge auf Gewährung von Festbetragdarlehen sind unter Verwendung des als Anlage beigefügten Antragsmusters und unter Beifügung der darin aufgeführten Antragsunterlagen bei der für den Bauort zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung einzureichen. In den Fällen der Nr. 3 Abs. 1 Buchst. c) ist der Antrag vom Ersterwerber zu stellen; bei der Antragstellung ist nachzuweisen, daß ein auf die Übertragung zu Eigentum/Erbaurecht gerichteter Vertrag bereits abgeschlossen ist oder nach der Darlehnszusage abgeschlossen werden soll. Anträge auf Gewährung von Festbetragdarlehen können nur in dem Umfang angenommen werden, wie die Bewilligungsbehörde im Rahmen zugeteilter Mittelkontingente zur Vorlage von Anträgen bei der Wohnungsbauförderungsanstalt ermächtigt ist.

(2) Die Antragsannahmestelle hat den Antragsunterlagen eine Erklärung der Gemeinde, in welcher das Baugrundstück liegt, darüber beizufügen, daß kein Vorkaufsrecht nach den §§ 24 bis 26 des Bundesbaugesetzes besteht bzw., daß bei Bestehen eines solchen Vorkaufsrechts dieses bei Vorkaufsfällen nicht ausgeübt wird, die vor der Eintragung der Hypothek zur Sicherung des Festbetragdarlehens liegen. Für die Erklärung ist das Muster Anlage 9a WFB 1967 zu verwenden.

(3) Ist die Antragsannahmestelle nicht zugleich auch Bewilligungsbehörde im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (Nr. 68 WFB 1967), so ist der Antrag nach Prüfung der Vollständigkeit der Antragsunterlagen und ggf. nach ihrer Vervollständigung an die Bewilligungsbehörde zu übersenden. Dabei ist zu bestätigen, daß die Voraussetzungen für die Anerkennung der Wohnung als steuerbegünstigte Wohnung nach § 82 II. WoBauG erfüllt sind, und daß – auf entsprechenden Antrag des Bauherrn – ein Anerkennungsbescheid nach § 83 II. WoBauG erteilt werden wird.

## 10. Vorprüfung durch die Bewilligungsbehörde

(1) Die für den Bauort zuständige Bewilligungsbehörde prüft, ob die Voraussetzungen der Nrn. 1, 3 und 4 für die Förderung des Bauvorhabens vorliegen. Liegen die Voraussetzungen zur Gewährung eines Festbetragdarlehens vor, so übersendet die Bewilligungsbehörde der Wohnungsbauförderungsanstalt bis spätestens zum 20. November 1967

- a) ein Übersendungsschreiben mit 2 Ausfertigungen des Antrages und den Antragsunterlagen sowie
- b) eine Abschrift des Übersendungsschreibens nebst einer Abschrift des Antrages.

In dem Übersendungsschreiben ist ausdrücklich zu bestätigen, daß die Voraussetzungen gemäß Nrn. 1, 3 und 4 vorliegen und daß zur Förderung der Wohnung, für die ein Festbetragdarlehen gewährt werden soll, keine öffentlichen Mittel beantragt oder bewilligt worden sind. Insbesondere ist im Übersendungsschreiben zu bestätigen, daß die Voraussetzungen für die Anerkennung der Wohnung als steuerbegünstigte Wohnung nach § 82 II. WoBauG erfüllt sind, und daß – auf entsprechenden Antrag des Bauherrn – ein Anerkennungsbescheid nach § 83 II. WoBauG erteilt werden wird. Ist die Bewilligungsbehörde nicht auch für die Anerkennung von Wohnungen als steuerbegünstigte Wohnungen zuständig, so ist dem Übersendungsschreiben die Bestätigung gemäß Nr. 9 Abs. 3 Satz 2 beizufügen. Liegen die Voraussetzungen für die Gewährung eines Festbetragdarlehens nicht vor, so lehnt die Bewilligungsbehörde den Antrag schriftlich ab.

(2) Die Bewilligungsbehörde erhält für die Durchführung ihrer Aufgabe von der Wohnungsbauförderungsanstalt einen einmaligen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 180,— DM für jeden der Wohnungsbauförderungsanstalt vorgelegten Antrag. Nr. 3 der Verwaltungskostenbestimmungen vom 12. 12. 1963 in der jeweils geltenden Fassung (SMBI. NW. 2370) ist entsprechend anzuwenden.

#### 11. Endgültige Darlehnszusage

Die abschließende Entscheidung über den Antrag auf Gewährung eines Festbetragsdarlehens trifft die Wohnungsbauförderungsanstalt durch Erteilung einer Darlehnszusage unter gleichzeitiger Übersendung der zum Abschluß des Darlehnsvorvertrages und zur dinglichen Sicherung erforderlichen Unterlagen. Eine Durchschrift der Darlehnszusage übersendet die Wohnungsbauförderungsanstalt der Bewilligungsbehörde. Die Wohnungsbauförderungsanstalt gewährt das Festbetragsdarlehen nach Vorliegen der Voraussetzungen für die Auszahlung.

#### 12. Darlehsverwaltung

Die Verwaltung der gewährten Festbetragsdarlehen obliegt der Wohnungsbauförderungsanstalt. Sie entscheidet insbesondere allein über Vorrangseinräumungen, Pfandhaftentlassungen und die Geltendmachung von Rechten aus Löschungsvormerkungen in sinn gemäßer Anwendung d. RdErl. v. 5. 5. 1960 betr. Aufgaben der darlehnsverwaltenden Stellen (SMBI. NW. 641).

#### 13. Kontingentskontrolle

Das Übersendungsschreiben der Bewilligungsbehörde an die Wohnungsbauförderungsanstalt ist Unterlage für die Kontingentskontrolle entsprechend den Bestimmungen

d. RdErl. v. 20. 12. 1961 in seiner jeweils geltenden Fassung (SMBI. NW. 2370). Das Übersendungsschreiben ist mit einer laufenden Nummer, beginnend mit der Nummer 30001 in entsprechender Anwendung der Bestimmung der Nr. 2 Abs. 1 d. RdErl. v. 20. 12. 1961 zu numerieren und zwar auch dann, wenn die in Nr. 2 Abs. 2 d. RdErl. v. 20. 12. 1961 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen. Die Bestimmungen der Nrn. 3, 4, 7 und 11 d. RdErl. v. 20. 12. 1961 gelten entsprechend.

#### 14. Ausnahmegenehmigungen

Von zwingenden Bestimmungen dieses RdErl. darf nur mit vorheriger Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten abgewichen werden.

#### 15. Inkrafttreten, Übergangsregelung

(1) Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 15. Juni 1967 in Kraft.

(2) Die am 31. Dezember 1966 außer Kraft getretenen „Bestimmungen über die Gewährung von Festbetragsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln (FestbetragsDB 1966)“ v. 25. 2. 1966 (SMBI. NW. 2370) sind auch nach dem 31. Dezember 1966 noch anzuwenden

a) auf die Abwicklung solcher Anträge, die der Wohnungsbauförderungsanstalt auf Grund der in der Zeit vom 1. Januar 1967 bis zum 30. April 1967 zugewiesenen Mittelkontingente durch die Bewilligungsbehörden übersandt worden sind;

b) auf die Abwicklung von Darlehnszusagen, denen die FestbetragsDB 1966 zugrunde gelegen haben oder gemäß Buchst. a) noch zugrunde gelegt werden.



**Antrag — FestbetragssDB 1967**

I. Baugrundstück: .....  
 (Ort, Straße, Nr.)

II. Bauherr: .....  
 (Name) (Beruf)  
 .....  
 (Fernruf) (Anschrift)  
 .....  
 (Bankkonto)

III. Betreuer/  
 Beauftragter: .....  
 (Name, Firma)  
 .....  
 (Fernruf) (Anschrift)

IV. Planverfasser: .....  
 (Name) (Fernruf) (Anschrift)

---

An die .....  
 (Ort, Datum)

Wohnungsbauförderungsanstalt  
 des Landes Nordrhein-Westfalen

4 Düsseldorf

über: .....  
 (Gemeinde / Amt)

**Antrag**

**auf Gewährung eines Festbetragssdarlehens  
 aus nicht öffentlichen Mitteln zur Förderung  
 von Eigentumsmaßnahmen**

**A.****Zur Schaffung von**

Eigentümer-Wohnung..... in einem Eigenheim / einer Eigensiedlung<sup>1)</sup>) in ..... Trägereigenheimen / Trägerkleinsiedlungen<sup>1)</sup> / eigengenutzter Eigentumswohnung / Kaufeigentumswohnung(en) / — mit ..... zweiten Wohnung(en) — für den Ersterwerb eines neu errichteten Familienheimes in der Form des Vorratseigenheimes / der Trägerkleinsiedlung auf Vorrat / einer Vorratskauf-eigentumswohnung<sup>1)</sup> — auf dem unter B 1 näher bezeichneten Baugrundstück, in der unter B 2 und der anliegenden Baubeschreibung beschriebenen Art, zu den unter C I angegebenen Gesamtkosten und der unter C II aufgeführten Finanzierung wird hiermit ein Festbetragssdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln in Höhe von

DM

beantragt.

Auf die Bewilligung öffentlicher Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zur Finanzierung dieser Bauvorhaben... wird hiermit, sofern diesem Antrag entsprochen wird, ausdrücklich verzichtet.

Mit den Bauarbeiten soll voraussichtlich am ..... begonnen werden.

Voraussichtliche Dauer der Bauzeit: .....

Die bauaufsichtliche Genehmigung ist — beantragt — erteilt — am ..... von .....

Aktenzeichen: .....

(Bei Ersterwerb von Vorratseigenheimen, Trägerkleinsiedlungen auf Vorrat und Vorratskauf-eigentumswohnungen):

Das Bauvorhaben ist am ..... bezogen worden.

**B.****Grundstücks- und Gebäudebeschreibung****1. Baugrundstück**

Lage des Baugrundstücks (Ort, Straße, Nr.) .....

.....

Erbbau-/Grundbuch des Amtsgerichts .....

für ..... Band ..... Blatt .....

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

.....

Größe des Baugrundstücks:

a) Überbaute Fläche . . . . .	qm
b) dazugehörige nicht überbaute Fläche . . . . .	qm
insgesamt . . . . .	qm

In b) enthaltene, als Straßenland abzutretende Fläche . . . . . qm

Das Baugrundstück ist – noch nicht – Eigentum des Bauherrn.

Ein Kaufvertrag über das Baugrundstück – wurde – wird – am .....  
abgeschlossen<sup>1)</sup>.

Zugunsten des Bauherrn – wurde – wird – am ..... ein Erbbaurecht  
an dem Baugrundstück, dessen Eigentümer .....  
ist, auf die Dauer von ..... Jahren bestellt<sup>1)</sup>.

**2. Gebäude**

Das Gebäude wird in ..... -geschossiger Bauweise als Reihen-/Gruppen-/Einzel-/haus<sup>1)</sup> mit ..... % ausgebautem Dachgeschoß errichtet.

**3. Neu zu schaffender und/oder vorhandener Wohn- und Geschäftsraum und Nebengebäude<sup>1)</sup>****a) Neu zu schaffender Wohnraum**

Wohnung	bestehend aus:						Wohnfläche der Wohnung (einschl. Nebenräume) qm
	Zimmern	Kammern	Arbeits- od. Eßküche	Wohnküche	Abort	einger. Bad	
Hauptwohnung							
Einlieger-/ zweite Wohng.							

a) Gesamtwohnfläche .....

**b) Neu zu schaffender nicht mit Festbetragsdarlehen geförderter und/oder vorhandener Wohnraum<sup>1)</sup>:**


b) Gesamtwohnfläche .....

**c) Neu zu schaffender und/oder vorhandener Geschäftsraum**

**d) Neu zu schaffende Garagen**

- ..... Wagenplatz/plätze in eingebauten Garagen
  - ..... Wagenplatz/plätze in nicht eingebauten Garagen

**e) Gesamte Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes/der Wirtschaftseinheit**

Wohnfläche zu a) ..... qm = ..... % der Gesamtwohnfläche

+ Wohnfläche zu b) ..... qm = ..... % der Gesamtwohnfläche

Gesamtwohnfläche zu a) und b) ..... qm = 100%

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

**Gesamte Wohn- und Nutzfläche** ..... qm

**f) Umbauter Raum** (auf besonderem Blatt berechnen)

des Wohnteiles = ..... cbm = ..... % des umbauten Raumes

des Geschäftsraumes = ..... cbm = ..... % des umbauten Raumes

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

**g) Angaben über Nebengebäude (z. B. Wirtschaftsteil)**

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

#### **4. Sonstige die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens beeinflussende Angaben**

(soweit sie nicht in der anliegenden Baubeschreibung besonders aufgeführt worden sind): .....



**D.**

1. a) Ich bin verheiratet / verwitwet / geschieden / ledig<sup>1)</sup>

b) Vor- und Zuname (bei Frauen auch Geburtsname) sowie Beruf des Ehegatten: .....

.....

2. **Mein Familienhaushalt** – besteht – wird alsbald nach Fertigstellung des Bauvorhabens bestehen – aus ..... Personen.

Davon werden von mir ..... zur Familie rechnende Angehörige unterhalten, darunter ..... Kinder, für die mir Kinderfreibeträge nach den steuerlichen Vorschriften zustehen.

3. **Mein Arbeitgeber ist<sup>1)</sup>:** .....

4. a) **Mein Jahreseinkommen** (nicht Familieneinkommen), das nach dem RdErl. v. 1. 9. 1965 – MBl. NW. S. 1224 – ermittelt wurde, hat in dem maßgeblichen Kalenderjahr ..... DM betragen.

b) Ich mache eine Wohnung frei, die für einen Wohnungssuchenden des nach Nr. 3 Abs. 1 WFB 1967 begünstigten Personenkreises geeignet ist (Austauschwohnung)<sup>1)</sup>.

5. Zum **Nachweis meiner Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit** gebe ich folgendes an:

.....

.....

6. **Auskünfte können geben:** .....

.....

.....

**E.**

Mir, dem Bauherrn, sind die für die Gewährung von Festbetragdarlehen geltenden Verwaltungsbestimmungen, nämlich die „Bestimmungen über die Gewährung von Festbetragdarlehen aus nichtöffentlichen Mitteln – (FestbetragDB 1967)“,

die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Lande NW (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967)“,

die „Bestimmungen des Runderlasses des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen über die Förderung des Wohnungsbaues in Bergsenkungsgebieten“ v. 10. 9. 1963 (MBl. NW. S. 1715)

in den am Tage der Antragstellung geltenden Fassungen bekannt.

Ich verpflichte mich, das Bauvorhaben nach Maßgabe der genannten Verwaltungsbestimmungen durchzuführen, insbesondere die Mittel nur für das im Antrag genannte Bauvorhaben zu verwenden.

Ich versichere, die in diesem Antrag und den beigefügten Unterlagen enthaltenen Angaben nach bestem Wissen und Gewissen richtig gemacht und keine Tatsachen verschwiegen zu haben, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens und die Beurteilung der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit von Bedeutung sein könnten.

Nur bei Familienheimen mit zweiter Wohnung / Einliegerwohnung<sup>1)</sup>:

Ich, der Bauherr, verpflichte mich, die geförderte Einlieger- / zweite Wohnung nur solchen Familienangehörigen zur Benutzung zu überlassen, die zu dem in Nr. 4 der FestbetragDB 1967 bezeichneten Personenkreis gehören.

**F.**

Ich, der Bauherr, erkläre, daß die Belastung, die sich für das Familienheim ergibt, für mich auf die Dauer tragbar ist.  
Zur besonderen Begründung des Antrages wird noch folgendes bemerkt:

.....

**G.**

Diesem Antrage, der in vierfacher Ausfertigung vorgelegt wird, sind beigelegt:

1. Die Bauzeichnung im Maßstab 1:100 (mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde) mit eingezeichneter Möbelstellung nach DIN 18 011, Berechnung der Wohnflächen (ggf. auch der Nutzflächen von Geschäftsräumen) nach DIN 283 – Ausgabe Februar 1962 – und Berechnung des umbauten Raumes nach Anlage 2 II. BVO – jeweils zweifach –;
  2. die Baubeschreibung nach Muster Anlage 6c WFB 1967 mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde – zweifach –;
  3. der Lageplan (Bebauungsplan) nach den Vorschriften der Bauordnung – einfach –;
  4. ggf. eine Bescheinigung über die voraussichtliche Höhe der Hypothekengewinnabgabe im Zeitpunkt des Herabsetzungsstichtages nach § 104 LAG – einfach –;
  5. ggf. die Vertretungsvollmacht für den Beauftragten / Betreuer – einfach –;
  6. Nachweise über die Zusagen für die im Finanzierungsplan (C II) ausgewiesenen Finanzierungsmittel und ggf. über das Vorhandensein des im Finanzierungsplan vorgesehenen Eigenkapitals – jeweils einfach –;
  7. – jeweils einfach –
    - a) eine Grundbuchblatt-Abschrift nach neuestem Stande, aus der auch die nach dem 20. Juni 1948 im Grundbuch gelöschten Grundpfandrechte ersichtlich sind;
    - b) eine Abzeichnung der Flurkarte (Katasterhandzeichnung);
    - c) ein Auszug aus dem Liegenschaftsbuch.
  8. Sonstige Anlagen, nämlich: .....
- .....

(Unterschrift des Bauherrn)

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

**Bestimmungen  
über die Förderung von Umsetzungsmaßnahmen  
aus nicht öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen  
(Umsetzungsbestimmungen 1967)  
vom 22. Mai 1967**

**I.****Allgemeines****1. Zweck der Umsetzungsmaßnahme**

Nach Maßgabe dieser Bestimmungen und im Rahmen der verfügbaren Mittel soll Wohnungsunternehmen durch Gewährung von Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln die Möglichkeit gegeben werden, neuen Wohnraum für diejenigen ihrer Mieter (Nutzungsberechtigten) zu errichten, die eine als Austauschwohnung geeignete Wohnung innehaben, sich aber dem Bauherrn gegenüber schriftlich verpflichten, diese Austauschwohnung bei Bezugsfertigstellung des neuen Wohnraums unverzüglich zu räumen. Insbesondere soll im Rahmen der Umsetzungsmaßnahme erreicht werden, daß öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen des Ersten und Zweiten Wohnungsbauugesetzes) von Personen freiemacht werden, deren Jahreseinkommen sich seit dem Wohnungsbezug so erhöht hat, daß die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG überschritten wird.

**2. Austauschwohnungen**

Austauschwohnungen sind Miet- oder Genossenschaftswohnungen aus dem Wohnungsbestand des Bauherrn, die

- a) nach Art, Größe, Ausstattung und Miete zur Unterbringung von Wohnungssuchenden des nach § 25 Abs. 1 II. WoBauG<sup>1)</sup> begünstigten Personenkreises geeignet sind und
- b) die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ im Sinne der §§ 13 ff WoBindG 1965<sup>2)</sup> besitzen.

Auf die Voraussetzungen unter b) kann verzichtet werden, wenn die Wohnung nach einer schriftlichen Verpflichtungserklärung des Bauherrn nach ihrem Freiwerden Personen aus dem Personenkreis des Buchst. a) zur Verfügung gestellt wird. Die Austauschwohnung muß eine Vollgeschoßwohnung mit der sich aus Nr. 26 Abs. 1 WFB 1967<sup>3)</sup> ergebenden Mindestaussstattung und in der Regel einer Wohnfläche von mindestens 60 Quadratmetern sein. An ihrem Freiwerden muß ein Interesse der Wohnungsbehörde bzw. der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle bestehen und nachgewiesen werden.

**3. Anforderungen an Bauherren**

(1) Bauherren, die im Rahmen dieser Umsetzungsmaßnahmen Wohnungen für ihre umsetzungswilligen Mieter (Nutzungsberechtigten) errichten wollen, müssen den Anforderungen der Nrn. 19 ff WFB 1967 entsprechen.

(2) Der Bauherr muß sich im Darlehnsvertrag verpflichten,

a) die mit einem Baudarlehen nach diesen Bestimmungen geförderten Wohnungen erstmalig solchen Personen zu vermieten oder sonst zum Gebrauch zu überlassen, die sich ihm gegenüber gemäß Nr. 1 zur Räumung ihrer bisherigen Wohnung verpflichtet haben und

b) die Austauschwohnung nach ihrem Freiwerden nur Wohnungssuchenden im Sinne des § 25 Abs. 1 II. WoBauG zu überlassen.

<sup>1)</sup> II. WoBauG = Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) in der Fassung vom 1. September 1965 (BGBl. I S. 1618)

<sup>2)</sup> WoBindG 1965 = Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965) vom 24. August 1965 (BGBl. I S. 945, 954)

<sup>3)</sup> WFB 1967 = Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — WFB 1967) vom 22. Mai 1967 in der jeweils geltenden Fassung

**4. Art der Mittel: Rechtsanspruch**

Baudarlehen im Rahmen dieser Umsetzungsmaßnahme werden aus Mitteln gewährt, die keine öffentlichen Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG sind. Auf die Gewährung dieser Baudarlehen besteht kein Rechtsanspruch.

**II.****Förderungsfähiger Wohnraum und Art der Förderung****5. Förderungsfähiger Wohnraum**

(1) Mit Baudarlehen im Rahmen dieser Umsetzungsmaßnahme wird nur der Bau von Miet- oder Genossenschaftswohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 60 Quadratmetern für die Mieter (Nutzungsberechtigten) gefördert, die sich gemäß Nr. 1 zur Freimachung ihrer Wohnungen verpflichtet haben. Wohnungen, die im Zeitpunkt der Antragstellung bereits bezugsfertig sind, dürfen nicht gefördert werden.

(2) Gefördert wird nur der Bau steuerbegünstigter Wohnungen im Sinne des § 82 II. WoBauG. Der Nachweis ist durch einen Anerkennungsbescheid gem. § 83 II. WoBauG zu führen.

(3) Baudarlehen im Rahmen dieser Umsetzungsmaßnahme dürfen nicht für öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des § 5 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden. Dem Darlehnsantrag ist deshalb eine Erklärung der Bewilligungsbehörde des Bauorts beizufügen, daß für das Bauvorhaben keine öffentlichen Mittel beantragt worden sind und auch nicht bewilligt werden.

(4) Die Finanzierung der Gesamtkosten muß gesichert erscheinen. Die Bestimmungen der Nrn. 32 bis 35 WFB 1967 sind entsprechend anzuwenden.

**6. Höhe der Darlehen**

Im Rahmen dieser Umsetzungsmaßnahme können Baudarlehen in folgender Höhe gewährt werden:

- a) bei einer Wohnfläche von 60 bis 75 qm: 8100 DM
- b) bei einer Wohnfläche von mehr als 75 qm: 10200 DM.

Zur Ermittlung der Darlehnshöhe ist die nach den Vorschriften der §§ 42 ff II. BVO<sup>4)</sup> ermittelte Wohnfläche auf volle Quadratmeter aufzurunden.

**7. Zins-, Tilgungs- und Auszahlungsbedingungen**

(1) Das im Rahmen der Umsetzungsmaßnahme gewährte Baudarlehen ist mit jährlich 6 vom Hundert zu verzinsen. Die nach Satz 1 im Darlehnsvertrag zu vereinbarenden Zinsen werden jedoch bis auf Widerruf durch die Wohnungsbauförderungsanstalt nicht erhoben. Der Widerruf der Nichterhebung der Zinsen ist frühestens nach Ablauf von fünf Jahren zulässig; die Fünfjahresfrist beginnt am Ersten des Kalenderjahres, welches auf den Tag folgt, an welchem das Baudarlehen voll ausgezahlt worden ist. Die Nichterhebung der Zinsen kann auch teilweise widerrufen werden. Der Widerruf der Nichterhebung von Zinsen bedarf der Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten.

(2) Das im Rahmen der Umsetzungsmaßnahme gewährte Baudarlehen ist in sechzig gleichen Halbjahresraten zurückzuzahlen.

(3) Neben den Leistungen nach den Absätzen 1 und 2 ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 vom Hundert des Ursprungskapitals zu entrichten. Nach Tilgung von 50 vom Hundert des Ursprungskapitals ist der Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu erheben.

<sup>4)</sup> II. BVO = Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung — II. BVO) in der Fassung vom 1. August 1963 (BGBl. I S. 594)

(4) Für die Darlehnsgewährung ist eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1 vom Hundert des Ursprungskapitals zu leisten, die bei der Auszahlung des Baudarlehens in Abzug gebracht wird.

(5) Das Baudarlehen wird nach der Fertigstellung der mit dem Darlehen geförderten Wohnung und nach dem Bezug der Austauschwohnung durch einen Wohnungssuchenden des nach § 25 II. WoBauG begünstigten Personenkreises ausgezahlt. Die Fertigstellung ist durch die Vorlage des Schlußabnahmescheines, der Bezug der Austauschwohnung ist durch eine Bestätigung der Wohnungsbehörde bzw. der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle nachzuweisen.

(6) Die Einzelheiten über den Leistungsbeginn für Zinsen, Abtragungen und Verwaltungskostenbeiträge, über die Zahlungstermine und über die Sicherung der Baudarlehen regelt die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf ein eigener Zuständigkeit.

### III.

#### Verfahren und Inkrafttreten

##### 8. Antragstellung

Der Antrag auf Gewährung eines Baudarlehens im Rahmen der Umsetzungsmaßnahme ist unter Verwendung des anliegenden Antragsmusters (Antragsmuster „Umsetzung“) und unter Beifügung der darin bezeichneten

Unterlagen, insbesondere der Verpflichtungserklärungen nach Nr. 1 Satz 1, über die für den Bauort zuständige Bewilligungsbehörde (Nr. 68 WFB 1967) bei der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 7 Abs. 6) zu stellen. Die Prüfung durch die Bewilligungsbehörde hat sich darauf zu beschränken, ob im Falle der Bewilligung des beantragten Baudarlehens das ihr zur Verfügung stehende Mittelkontingent nicht überschritten wird.

##### 9. Darlehnszusage

Über den Darlehsantrag entscheidet die Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 7 Abs. 6) durch Erteilung einer Darlehnszusage. Sie gewährt das Baudarlehen nach Vorliegen der Voraussetzungen für die Auszahlung.

##### 10. Darlehsverwaltung

Die Verwaltung der im Rahmen dieser Umsetzungsmaßnahme gewährten Baudarlehen obliegt der Wohnungsbauförderungsanstalt. Sie entscheidet insbesondere allein über Vorrangseinräumungen, Pfandhaftentlassungen und die Geltendmachung von Rechten aus Löschungsvormerkungen in sinngemäßer Anwendung d. RdErl. v. 5. 5. 1960 betr. Aufgaben der darlehnsverwaltenden Stellen (SMBI. NW. 641).

##### 11. Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 15. Juni 1967 in Kraft.

## **Antrag – Umsetzungsbestimmungen 1967**

<b>I. Baugrundstück:</b>	.....  (Ort, Straße, Nr.)		
<b>II. Bauherr:</b>	.....  (Name)	.....  (Beruf)	.....  (Fernruf)
			.....  (Anschrift)
			.....  (Bankkonto)
<b>III. Betreuer/ Beauftragter:</b>	.....  (Name, Firma)		
	.....  (Fernruf)	.....  (Anschrift)	.....  (Bankkonto)
<b>V. Planverfasser:</b>	.....  (Name)	.....  (Fernruf)	.....  (Anschrift)

<b>An die</b>	.....
<b>Wohnungsbauförderungsanstalt</b>	(Ort, Datum)
<b>des Landes Nordrhein-Westfalen</b>	
<b><u>4 Düsseldorf</u></b> .....	
<b>über:</b> .....	
.....	
<b>(Bewilligungsbehörde)</b>	

## Antrag

**auf Gewährung eines Baudarlehens aus nicht öffentlichen Mitteln zur Förderung von Umsetzungsmaßnahmen**

A.

Zur Schaffung von ..... Miet- / Genossenschaftswohnungen auf dem unter B 1 näher bezeichneten Baugrundstück, in der unter B 2 und der anliegenden Baubeschreibung beschriebenen Art, zu den unter C I angegebenen Gesamtkosten und der unter C II aufgeführten Finanzierung wird hiermit ein Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln in Höhe von

..... DM

**Auf die Bewilligung öffentlicher Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zur Finanzierung dieser Bauvorhaben wird hiermit, sofern diesem Antrag entsprochen wird, ausdrücklich verzichtet.**

Mit den Bauarbeiten soll voraussichtlich am ..... begonnen werden.

Voraussichtliche Dauer der Bauzeit: .....

Die bauaufsichtliche Genehmigung ist — beantragt — erteilt am ..... von .....

**Aktenzeichen:** .....

**Das Bauvorhaben ist noch nicht bezugsfertig.**

B.<sub>1</sub>

## **Grundstücks- und Gebäudebeschreibung**

## **1. Baugrundstück**

**Lage des Baugrundstücks (Ort, Straße, Nr.)** .....

## **Erbbau-/Grundbuch des Amtsgerichts**

für ..... Band ..... Blatt .....

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

**Größe des Baugrundstücks:** a) Überbaute Fläche \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

b) dazugehörige nicht überbaute Fläche . . . . . ..... qm

insgesamt am

**ANSWER** The answer is 1000.

III b) enthaltene, als Straßenland abzutretende Fläche . . . . . qm

**Das Baugrundstück ist – noch nicht – Eigentum des Bauherrn.**

Ein Kaufvertrag über das Baugrundstück – wurde – wird – am .....  
abgeschlossen').

Zugunsten des Bauherrn — wurde — wird — am ..... ein Erbbaurecht  
an dem Baugrundstück, dessen Eigentümer .....  
ist, auf die Dauer von ..... Jahren bestellt<sup>1</sup>).

## **2. Gebäude**

**Das Gebäude wird in . . . -geschossiger Bauweise als Reihen-/Gruppen-/Einzel-/haus<sup>1)</sup>) mit . . . . . % aus- gebautem Dachgeschoß errichtet.**

### **3. Neu zu schaffender Wohnraum**

### Gesamtwohnfläche



**D.**

Mir, dem Bauherrn, sind die für die Gewährung von Baudarlehen im Rahmen der Umsetzungsmaßnahme geltenden Verwaltungsbestimmungen, nämlich

- die „Bestimmungen über die Förderung von Umsetzungsmaßnahmen aus nicht öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Umsetzungsbestimmungen 1967)“,
- die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande NW (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967 –)“,
- die „Bestimmungen des Runderlasses des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen über die Förderung des Wohnungsbaus in Bergsenkungsgebieten“ v. 10. 9. 1963 (MBI. NW. S. 1715)

in den am Tage der Antragstellung geltenden Fassungen bekannt.

Ich verpflichte mich, das Bauvorhaben nach Maßgabe der genannten Verwaltungsbestimmungen durchzuführen, insbesondere die Mittel nur für das im Antrag genannte Bauvorhaben zu verwenden.

Ich verpflichte mich ferner,

- a) die mit einem Baudarlehen im Rahmen der Umsetzungsmaßnahme geförderten Wohnungen erstmalig solchen Personen zu vermieten oder sonst zum Gebrauch zu überlassen, die sich mir gegenüber gemäß Nr. 1 der Umsetzungsbestimmungen 1967 zur Räumung ihrer bisherigen Wohnung verpflichtet haben und
- b) die Austauschwohnung nach ihrem Freiwerden nur Wohnungsuchenden im Sinne des § 25 Abs. 1 II. WoBauG zu überlassen.

Ich versichere, die in diesem Antrag und den beigefügten Unterlagen enthaltenen Angaben nach bestem Wissen und Gewissen richtig gemacht und keine Tatsachen verschwiegen zu haben, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens und die Beurteilung der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit von Bedeutung sein könnten.

**E.**

Diesem Antrage, der in vierfacher Ausfertigung vorgelegt wird, sind beigelegt:

1. Die Bauzeichnung im Maßstab 1:100 (mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde) mit eingezzeichneter Möbelstellung nach DIN 18 011, Berechnung der Wohnflächen (ggf. auch der Nutzflächen von Geschäftsräumen) nach DIN 283 – Ausgabe Februar 1962 – und Berechnung des umbauten Raumes nach Anlage 2 II. BVO – jeweils zweifach –;
2. die Baubeschreibung nach Muster Anlage 6c WFB 1967 mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde – zweifach –;
3. der Lageplan (Bebauungsplan) nach den Vorschriften der Bauordnung – einfach –;
4. ggf. eine Bescheinigung über die voraussichtliche Höhe der Hypothekengewinnabgabe im Zeitpunkt des Herabsetzungsstichtages nach § 104 LAG – einfach –;
5. ggf. die Vertretungsvollmacht für den Beauftragten / Betreuer – einfach –;
6. Nachweise über die Zusagen für die im Finanzierungsplan (C II) ausgewiesenen Finanzierungsmittel und ggf. über das Vorhandensein des im Finanzierungsplan vorgesehenen Eigenkapitals – jeweils einfach –;
7. – jeweils einfach –
  - a) eine Grundbuchblatt-Abschrift nach neuestem Stande, aus der auch die nach dem 20. Juni 1948 im Grundbuch gelöschten Grundpfandrechte ersichtlich sind;
  - b) eine Abzeichnung der Flurkarte (Katasterhandzeichnung);
  - c) ein Auszug aus dem Liegenschaftsbuch.
8. Sonstige Anlagen, nämlich: .....

(Unterschrift des Bauherrn)

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

2370

**Förderung des sozialen Wohnungsbau;**  
**Zins- und Auszahlungsbedingungen für durch**  
**Annuitätshilfen zu verbilligte Bankdarlehen**

RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 22. 5. 1967 — III A 1 — 4.03 — 2351/67

Nach den Bestimmungen der Nr. 5 Abs. 2 bis 4 AnhB 1967 ist vorgesehen, daß der Zinssatz und der Auszahlungskurs für Bankdarlehen, die durch Annuitätshilfen verbilligt werden können, jeweils durch besonderen Runderlaß bekanntgegeben werden. Zur Ausführung dieser Bestimmungen wird hiermit angeordnet, daß zur Zeit bis auf weiteres Bankdarlehen nur dann mit Annuitätshilfen verbilligt werden, wenn folgende Zins- und Auszahlungsbedingungen vorgesehen sind:

- a) bei einem vereinbarten Zinssatz von 6,5 vom Hundert des Ursprungskapitals jährlich (einschließlich Verwaltungskostenbeitrag) muß der Auszahlungskurs mindestens 94 vom Hundert betragen;
- b) bei einem vereinbarten Zinssatz von 7 vom Hundert des Ursprungskapitals jährlich (einschließlich Verwaltungskostenbeitrag) muß der Auszahlungskurs mindestens 96 vom Hundert betragen.

Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 15. Juni 1967 in Kraft. Er gilt bis zu einer Bekanntgabe neuer Zins- und Auszahlungsbedingungen für Bankdarlehen, die durch Annuitätshilfen verbilligt werden können.

Bezug: Nr. 5 Abs. 2 bis 4 der „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 — AnhB 1967)“ v. 22. 5. 1967 (SMBI. NW. 2370).

— MBI. NW. 1967 S. 815.

2370

**Wohnungsbauprogramm 1967**  
**— II. Abschnitt —**

RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 26. 5. 1967 — III A 4 — 4.022 — 2100/67

**A.**

**Mittelzuteilung**

**1. Allgemeines**

(1) Die Landesregierung hat für die Jahre 1967 bis 1970 vorgesehen, mit Haushaltsmitteln und Mitteln der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen den Bau von 200 000 Wohnungen zu fördern. Nachdem bereits Anfang des Jahres 1967 die als II. Abschnitt 1966 verfügbar gewesenen, bis zum Ende des Jahres 1966 von den Bewilligungsbehörden jedoch nicht mehr bewilligten Mittel als I. Abschnitt 1967 erneut zugewiesen worden sind, werden nunmehr weitere Mittel zur Förderung des Baues von 50 000 Wohnungen und rd. 5000 Heimplätzen in Wohnheimen — als II. Abschnitt — zur Verfügung gestellt. Mit dieser Mittelbereitstellung sollen ebenso wie durch den Investitionsshaushalt des Bundes auch seitens des Landes die Bemühungen um eine Belebung der Konjunktur auf dem Gebiet des öffentlich geförderten Wohnungsbau nachhaltig unterstützt werden.

(2) Den Bewilligungsbehörden sind die auf sie entfallenden Bewilligungsrahmen mit heutigen Erlassen gesondert mitgeteilt worden.

(3) Da auch das Wohnungsbauprogramm 1967 der Beisetzung von Wohnungsnotständen, vor allem in den sogenannten Ballungsräumen und deren Randzonen, dienen soll und dieses Ziel vielfach nur durch den Bau von Miet- bzw. Genossenschaftswohnungen erreicht werden kann, sind, ähnlich wie schon für einen Teil der Mittel des II. Abschnitts 1966 bzw. des I. Abschnitts 1967, auch die jetzt zur Fortführung des Wohnungsbauprogramms 1967 zur Verfügung gestellten Mittel zu einem Teil zur Förderung des Baues von Miet- bzw. Genossenschaftswohnungen zweckgebunden worden.

(4) Um aber auch die Förderung des Baues von Familienheimen, insbesondere für kinderreiche Familien, und von Eigentumswohnungen sicherzustellen, ist ein anderer Teil der insgesamt verfügbaren Mittel zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen zweckgebunden worden.

**2. Art der Förderung**

(1) Wegen der bei der Förderung des Wohnungsbau in den vergangenen Jahren übernommenen Verpflichtungen in Höhe von etwa 2,8 Milliarden DM ist die Aufrechterhaltung des bisherigen Finanzierungsverfahrens, das aus der Gewährung von nachstelligen öffentlichen Baudarlehen i. Verb. mit Aufwendungsbeihilfen bestand, nur noch in Ausnahmefällen möglich. Nach dem bisherigen Förderungssystem können daher nur noch etwa 10% der Wohnungen des Gesamtprogramms, also etwa 5000 Wohnungen, gefördert werden.

(2) Demgegenüber werden künftig 75% der Wohnungen durch Gewährung von Annuitätshilfen gemäß den Annuitätshilfebestimmungen 1967 gefördert. Mit den Annuitätshilfen können Kapitalkosten bzw. Belastungen aus dem Kapitaldienst von Kapitalmarktmitteln in der Weise verbilligt werden, daß sich die Kapitalmarktmittel in Wirtschaftlichkeits- bzw. Lastenberechnungen wie öffentliche Mittel auswirken.

(3) Bei beiden Förderungssystemen werden daneben weiterhin Aufwendungsbeihilfen gewährt.

(4) Im Rahmen des Gesamtprogramms werden schließlich 15% der Wohnungen über Festbetragsdarlehen aus Mitteln finanziert, die keine öffentlichen Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG sind, davon etwa 5000 Wohnungen als Hauptwohnungen in Familienheimen und als Eigentumswohnungen.

**3. Art und Umfang der Mittelbereitstellung**

(1) Den Bewilligungsbehörden sind Bewilligungsrahmen u. a. für die Bewilligung von nachstelligen öffentlichen Baudarlehen, Familienzusatzdarlehen, Festbetragsdarlehen, Annuitätshilfen und Aufwendungsbeihilfen bereitgestellt bzw. in Aussicht gestellt worden zur Förderung des Baues von

- 38 750 Miet- bzw. Genossenschaftswohnungen (einschl. der zweiten Wohnungen in Familienheimen)
- 11 250 Hauptwohnungen in Familienheimen und Eigentumswohnungen.

In der Gesamtzahl von mithin 50 000 Wohnungen sind

- ca. 3700 Wohnungen für Zuwanderer und Aussiedler und
- ca. 1000 Altenwohnungen enthalten.

(2) Auf Grund der Haushaltsmittel für das Jahr 1967 und der vom Finanzminister erteilten Bindungsermächtigung stehen für das Wohnungsbauprogramm 1967 — II. Abschnitt — öffentliche Mittel in folgender Höhe zur Verfügung:

Annuitätshilfen, mit denen der Kapitaldienst für Kapitalmarktmittel in Höhe von ca. 665 Mio DM

übernommen werden kann,

125 Mio DM als öffentliche Baudarlehen und Zuschüsse, 32 Mio DM zur Neubewilligung von Familienzusatzdarlehen,

40 Mio DM als Aufwendungsbeihilfen,

50 Mio DM zur Förderung von Heimplätzen in Wohnheimen.

(3) Der Wohnungsbaufoerderungsanstalt ist ein globales Mittelkontingent zur Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen zugeteilt worden. Weitere globale Mittelkontingente sind ihr zugeteilt worden zur Nachbewilligung von Familienzusatzdarlehen für solche Bauvorhaben, bei denen die Voraussetzungen der Nr. 40 Abs. 3 Satz 3, Abs. 4 und Abs. 6 Satz 2 WFB 1967 für die Nachbewilligung vorliegen, sowie zur Bewilligung von

- Zuschüssen zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien,
- Darlehen aus nichtöffentlichen Mitteln zur Förderung von Studentenzimmern.

**4. Verteilungsschlüssel**

(1) Mit dem Wohnungsbauprogramm 1967 — II. Abschnitt — soll dazu beigetragen werden, den Nachholbedarf zu decken, der durch die 10prozentige Bedarfserehebung auf Grund des Landesgesetzes vom 29. 6. 1965

über die Ermittlung des Wohnungsbedarfs festgestellt worden ist. Gleichzeitig soll damit der für die Jahre 1967 bis 1970 geschätzte Neubedarf an Wohnungen abgebaut werden, der aus Eheschließungen, Wanderungsgewinn und Abbruch von Wohnungen errechnet worden ist.

(2) Nach diesen Schlüsselementen wurden die Mittel für 40 000 Wohnungen auf die Bewilligungsbehörden aufgeteilt. Mittel für weitere 10 000 Wohnungen sind für Strukturförderungsmaßnahmen, bereits in Angriff genommene Entwicklungs- und Erneuerungsmaßnahmen sowie für den Landesbedienstetenwohnungsbau vorgesehen.

(3) Die 10prozentige Bedarfserhebung hat nur für den Bereich der kreisfreien Städte und Landkreise Angaben über den Umfang des Nachholbedarfs an Wohnungen ergeben und nicht auch für die kreisangehörigen Gemeinden oder Ämter. Dasselbe gilt für die Ermittlung des Neubedarfs. Daher ergibt sich der Umfang der den zu Bewilligungsbehörden erklärten kreisangehörigen Gemeinden und Ämtern zugeteilten Bewilligungsrahmen dadurch, daß die sich für den Landkreis ergebenden Zahlen entsprechend dem Anteil der Bevölkerung der kreisangehörigen Gemeinde bzw. des Amtes an der Gesamtbevölkerung des Landkreises aufgeteilt worden sind.

## B.

### Weisungen für den Mitteleinsatz

Auf Grund des § 25 Satz 2 WoBauFördNG i. Verb. mit § 26 Abs. 4 II. WoBauG Nr. 7 WFB 1967 wird hierdurch angeordnet, daß bei der Verplanung und Bewilligung der zur Durchführung des weiteren Wohnungsbauprogramms zugeteilten bzw. noch zuzuteilenden Mittel nachstehende Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie nachfolgende besondere Weisungen zu beachten sind:

#### 5. Bundesrechtliche Vorschriften

Das Zweite Wohnungsbaugetsetz i. d. F. v. 1. September 1965 (BGBl. I S. 1618) i. Verb. mit der Zweiten Berechnungsverordnung i. d. F. v. 1. August 1963 (BGBl. I S. 593), der Neubaumietenverordnung 1962 v. 19. Dezember 1962 (BGBl. I S. 753) und dem Wohnungsbindungsgesetz 1965 (BGBl. I S. 954).

#### 6. Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen des Landes

- a) die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967, die Darlehenssatzbestimmungen 1967 und die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1967 sowie ferner nunmehr die Annuitätshilfebestimmungen 1967, die Festbetragdarlehensbestimmungen 1967 und die Umsetzungsbestimmungen 1967,
- b) die Bestimmungen d. RdErl. v. 20. 12. 1961 betr. Weisungen zum Bewilligungsverfahren und zur Bewilligungskontrolle (SMBI. NW. 2370),
- c) die Bestimmungen d. RdErl. v. 24. 8. 1959 betr. SBZ-Wohnungsbauprogramm (SMBI. NW. 23720).

#### 7. Landesplanerische, städtebauliche und wohnungspolitische Zielsetzungen

- a) (1) Die den Landkreisen und denjenigen Ämtern, die selbst Bewilligungsbehörden sind, zugeteilten Mittel sind schwerpunktmaßig zur Förderung von Bauvorhaben in solchen Gemeinden einzusetzen, die nach dem Landesentwicklungsplan I v. 28. 11. 1966 (MBI. NW. S. 2260) zu den Ballungskernen oder Ballungsrandzonen gehören bzw. als städtische Verflechtungsgebiete oder als Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung für einen Versorgungsbereich dargestellt sind. Für die danach in Betracht kommenden Gemeinden und den Anteil der für die Förderung von Bauvorhaben in diesen Gemeinden zu verwendenden Mittel gelten die den einzelnen Bewilligungsbehörden mit dem Mittelbereitstellungserlaß v. 25. 2. 1966 betr. Wohnungsbauprogramm 1966 – I. Abschnitt – (n. v.) erteilten Weisungen unter Berücksichtigung inzwischen evtl. erfolgter Änderungen.
- (2) Von diesen Weisungen für den schwerpunktmaßigen Einsatz der Mittel kann bei der Förderung des Baues von Familienheimen in besonderen Fällen,

z. B. zur Unterbringung kinderreicher Familien, abgewichen werden.

b) Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere einer rationellen Erschließung von Bauland, sollen nach Möglichkeit, soweit es sich nicht um Einzelbauvorhaben in bereits erschlossenen Baugebieten handelt, nur in Bauplanung und -durchführung aufeinander abgestimmte und städtebaulich in sich geschlossene Bauvorhaben gefördert werden.

c) (1) Grundsätzlich sollen nur solche Bauvorhaben gefördert werden, die der Beseitigung noch vorhandener Wohnungsnotstände dienen. Die schlüsselmäßig zugeteilten Mittel sind daher zur Beseitigung von Wohnungsnotständen zweckgebunden.

(2) Zu den Wohnungsnotständen rechnen wohnlich noch unversorgte oder unzureichend untergebrachte Familien. Hierzu gehören vor allem, da Sondermittel zur Förderung des Baues von Ersatzwohnungen zur Räumung von Notunterkünften nicht bereitgestellt werden, die Bewohner von Notunterkünften und Räumungsschuldner, ferner kinderreiche Familien und junge Ehepaare. Als unzureichend untergebracht ist eine Familie dann anzusehen, wenn in der Wohnung nicht außer einem für die gesamte Familie ausreichenden Wohnraum noch so viele Schlafräume vorhanden sind, daß eine räumliche Trennung von Eltern und Kindern und, soweit es im Hinblick auf das Alter der Kinder erforderlich ist, auch von Kindern verschiedenen Geschlechts möglich ist.

(3) Zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs haben die Bewilligungsbehörden und die nach § 6 WoBewG bzw. nach Art. 6 § 1 Pr. Wohnungsgesetz v. 28. März 1918 zuständigen Wohnungsbehörden eng zusammenzuarbeiten.

(4) Zur Unterbringung junger Ehepaare kann auch der Bau von Wohnungen mit nur 2 Zimmern nebst Küche gefördert werden, sofern der Wohnungsbedarf aus dem vorhandenen Bestand an Kleinwohnungen nicht gedeckt werden kann.

(5) Bei der Beseitigung von Wohnungsnotständen ist auch den dringenden Wohnbedürfnissen von

- a) alleinstehenden Frauen mit und ohne Kinder,
  - b) Schwerbeschädigten und ihnen Gleichgestellten,
  - c) Tuberkulose-Kranken und Tuberkulose-Betroffenen,
  - d) Vertriebenen und Deutschen aus der sowjetischen Besatzungszone und dem sowjetisch besetzten Sektor von Berlin,
  - e) Heimkehrern, die nach dem 31. 12. 1948 zurückgekehrt sind,
  - f) Opfern der nationalsozialistischen Verfolgung und ihnen Gleichgestellten,
  - g) Personen, die nach dem Häftlingshilfegesetz anspruchsberechtigt sind,
- Rechnung zu tragen.

#### 8. Bau von Altenwohnungen

(1) Die zur Förderung des Baues von Altenwohnungen bestimmten Mittel dürfen nur zur Förderung solcher Wohnungen Verwendung finden, bei denen die Voraussetzungen gemäß RdErl. v. 8. 9. 1964 – mit den Änderungen v. 28. 1. 1965 u. v. 25. 2. 1966 – betr. Förderung des Baues von Altenwohnungen (SMBI. NW. 2370) vorliegen. Dabei sind die Bestimmungen unter Ziffer IV Nr. 1 d. RdErl. v. 8. 9. 1964 mit der Einschränkung anzuwenden, daß nachstellige öffentliche Baudarlehen einschl. etwaiger Bundesmittel höchstens mit dem Betrag bewilligt werden dürfen, der sich für ein Bauvorhaben mit Altenwohnungen ergibt, wenn der Betrag von 18000,- DM mit der Zahl der in dem Bauvorhaben zu fördernden Altenwohnungen vervielfacht wird.

(2) Die Bewilligung von Eigenkapitalbeihilfen gemäß Ziffer IV Nr. 2 d. RdErl. v. 8. 9. 1964 entfällt allgemein.

(3) Der Bau von Altenwohnungen darf auch mit denjenigen Annuitätshilfemitteln gefördert werden, die zur Förderung des Baues von Miet- bzw. Genossenschaftswohnungen bereitgestellt worden sind. Voraussetzung hierfür ist jedoch, daß dabei die Gesamtzahl der von der einzelnen Bewilligungsbehörde zu fördernden Wohnungen

einschl. Altenwohnungen nicht verringert wird. Im Rahmen der verfügbaren Mittel bin ich in Ausnahmefällen bereit, einen zusätzlichen Bewilligungsrahmen an Annuitätshilfen zur Bewilligung von 750,— DM je Altenwohnung zur Verfügung zu stellen.

**9. Wohnungsbau für bestimmte Personenkreise**  
Da bei der Verteilung der für den allgemeinen Wohnungsbau bestimmten Mittel (Schlüsselmittel) der gesamte Wohnungsbedarf im Bereich einer Bewilligungsbehörde berücksichtigt worden ist, sind die schlüsselmäßig zugeteilten Mittel auch zur Förderung des Wohnungsbaues für Betriebsangehörige wirtschaftlicher Unternehmen einschließlich der Stahl- und Bergarbeiter, für Landarbeiter sowie für Bedienstete der Deutschen Bundesbahn und Bundespost entsprechend ihrem Bevölkerungsanteil im Bereich der einzelnen Bewilligungsbehörde zu verwenden. Daher werden zur Förderung des Wohnungsbaues für die vorgenannten Personenkreise Sondermittel nur in Ausnahmefällen bereitgestellt, sofern anzuerkennen ist, daß eine besondere strukturpolitische Förderungswürdigkeit vorliegt.

**10. Wohnungsbau für Zuwanderer und Aussiedler**  
Zur Förderung des Wohnungsbaues für Zuwanderer und Aussiedler werden wiederum besondere Mittel, und zwar in Höhe von 4500,— DM je aufgenommene Person, bei der Pos. Nr. 1.04 bereitgestellt. Darin sind auch Bundesmittel enthalten. Damit wird der Mittelanspruch für alle bis zum 30. 9. 1966 aufgenommenen Personen befriedigt. Soweit über die im Rahmen des I. und II. Abschnitts 1967 zugeteilten Mittel für den Wohnungsbau für Zuwanderer und Aussiedler nicht bis zum 30. 9. 1967 durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden verfügt worden ist, behalte ich mir eine Zurückziehung dieser Mittel vor.

**11. Wohnungsbau für Landesbedienstete**  
Es ist beabsichtigt, künftig die öffentlichen Mittel, soweit sie für den Wohnungsbau für Landesbedientete in Betracht kommen und daneben auch Wohnungsfürsorgemittel beantragt sind, ausschließlich von der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen bewilligen zu lassen. Sofern aus den vorgelegten Anträgen ersichtlich ist, daß neben den öffentlichen Mitteln auch die Bewilligung von Wohnungsfürsorgemitteln des Landes beantragt wird, sind die Antragsteller unverzüglich an die Wohnungsfürsorgebehörden (Regierungspräsidenten, Landesbaubehörde Ruhr und Oberfinanzdirektionen) zu verweisen. Anträge von Landesbediensteten, die nur öffentliche Mittel in Anspruch nehmen wollen, dürfen von den Bewilligungsbehörden nicht zurückgewiesen werden, sondern stehen den anderen Anträgen gleich.

**12. Eigentumsmaßnahmen**  
Auch im Baujahr 1967 soll bei der Beseitigung von Wohnungsnotständen in möglichst großem Umfang die Bildung von Einzeleigentum in der Form von Familienheimen und Eigentumswohnungen gefördert werden. Daher ist ein beträchtlicher Teil der verfügbaren Mittel zur Förderung von Hauptwohnungen in Familienheimen und Eigentumswohnungen bereitgestellt worden. Bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen sind noch folgende besondere Weisungen zu beachten:

**a) Familienzusatzdarlehen**  
Für die Bewilligung von Familienzusatzdarlehen und von Einrichtungszuschüssen für Kleinsiedlungen stehen auf Landesebene nur 5000,— DM je Hauptwohnung in Familienheimen bzw. Eigentumswohnung zur Verfügung. Die Mittel können daher erst dann bereitgestellt werden, wenn ein Überblick über den jeweiligen Mittelbedarf im Bereich der einzelnen Bewilligungsbehörde besteht. Die Bereitstellung der nach der Verplanung erforderlichen Mittel ist bei mir spätestens bis zum 15. 8. 1967 zu beantragen. Dabei kann davon ausgegangen werden, daß Mittelanforderungen mit einem durchschnittlich nicht höheren Betrag als 5000,— DM je Hauptwohnung in Familienheimen bzw. Eigentumswohnung unverzüglich entsprochen werden wird. Vorsorglich wird schon jetzt darauf hingewiesen, daß etwaigen Anträgen auf nachträgliche Umwandlung dieser Mittel in nachstellige öffentliche Baudarlehen nicht entsprochen werden kann.

**b) Bau von Familienheimen und Eigentumswohnungen für Patenschaftsfamilien**

(1) Zur Mitfinanzierung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für Familien, bei denen der Bundespräsident die Ehrenpatenschaft für das 7. Kind oder ein späteres Kind übernommen hat und die nachweislich in einem Wohnungsnotstand leben, können, soweit verfügbar, Bundesmittel bis zu 6000,— DM je Familienheim bzw. bis zu 5000,— DM je Eigentumswohnung bereitgestellt werden. Die Bundesmittel sind — zusätzlich zu den bestimmungsgemäß zulässigen Landesmitteln — wie ein Familienzusatzdarlehen gem. Nr. 40 WFB 1967 einzusetzen; sie sind jedoch, abweichend von Nr. 40 WFB 1967 über die hiernach zulässigen Sätze hinaus zu bewilligen, soweit dies zur Schließung einer Finanzierungslücke erforderlich ist.

(2) Die Zuteilung der Bundesmittel ist — für jeden Einzelfall gesondert — bei mir zu beantragen; hierbei ist unter gleichzeitiger Mitteilung der Gesamtkosten, des Finanzierungsplans, der Wohnungsgröße und der voraussichtlichen Höhe des Wohngeldes zu bestätigen, daß der Bundespräsident die Ehrenpatenschaft übernommen hat, die Patenschaftsfamilie in einem Wohnungsnotstand lebt und die im Finanzierungsplan vorgesehenen Landesmittel in der bestimmungsgemäß zulässigen Höhe eingesetzt werden sind.

**c) Bau von Familienheimen in geschlossenen Gruppen — Gruppenvorhaben —**

(1) Im Rahmen dieser Mittelbereitstellung ist ein Teil der Mittel für Eigentumsmaßnahmen bestimmten Bewilligungsbehörden zur Förderung von Gruppen-Abschlußmaßnahmen gemäß Nr. 58a Abs. 2 Satz 2 WFB 1967 zweckgebunden zugeteilt worden, für die den Bewilligungsbehörden die vollständigen Anträge bereits bis zum 31. 12. 1965 vorgelegt worden sind. Es wird versucht werden, die Förderung von Abschlußmaßnahmen, für die die Anträge erst nach dem 31. 12. 1965 eingegangen sind, im Rahmen späterer Wohnungsbaprogramme ebenfalls durch Zweckbindung allgemeiner Wohnungsbaumittel (Schlüsselmitte) zu ermöglichen.

(2) Für die Förderung von neuen Familienheimgruppenvorhaben können Sondermittel künftig nicht mehr bereitgestellt werden. Wegen der besonderen städtebaulichen Bedeutung solcher einheitlich geplanter, städtebaulich in sich geschlossener Gruppenbauvorhaben sind derartige Bauvorhaben künftig bevorzugt aus den schlüsselmäßig zugeteilten Mitteln zu fördern. Auf Antrag der Bewilligungsbehörde können entsprechende Zweckbindungen ausgesprochen werden.

**d) Zweitwohnungen in Familienheimen**

Da die zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen bereitgestellten Mittel allein zur Förderung von Hauptwohnungen in Familienheimen sowie von Eigentumswohnungen zu verwenden sind, müssen etwa geplante zweite Wohnungen in Familienheimen aus den zur Förderung von Miet- bzw. Genossenschaftswohnungen bereitgestellten Mitteln gefördert werden. Hierauf ist bei der Verplanung der zugeteilten Mittel besonders zu achten. Diese Regelung findet jedoch auf die im I. Abschnitt 1967 bereitgestellten Mittel keine Anwendung.

**e) Eigentumswohnungen**

Im Interesse verstärkter Förderung eigengenutzter Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen bin ich weiterhin grundsätzlich bereit, auf Antrag der Bewilligungsbehörden für einen angemessenen Teilbetrag der Schlüsselmittel zur Förderung des Baues solcher Eigentumswohnungen die Zweckbindung auszusprechen.

**f) Ausbau und Erweiterung von Familienheimen**

Soweit im Einzelfall der Ausbau oder die Erweiterung von Familienheimen vordringlich ist und mit öffentlichen Mitteln (Baudarlehen bzw. Aufwendungsbeihilfen) gefördert werden kann, ist die Bereitstellung der erforderlichen Mittel bei mir zu beantragen. Solchen Anträgen wird jedoch nur in zu begründenden Ausnahmefällen entsprochen werden können.

**g) Bauvorhaben auswärtiger Bauherren**

Da bei der für die einzelnen Bewilligungsbehörden aufgestellten Bedarfsberechnung auch schon der Wohnungsbedarf von im Bereich von Bewilligungsbehörden noch nicht ansässigen Bauherren berücksichtigt worden ist, sind bei der Bewilligung der zugeteilten Mittel die Anträge auswärtiger Bauherren ebenso wie die Anträge ortsansässiger Bauherren zu berücksichtigen.

**h) Kleinsiedlungen für Landarbeiter, ländliche Handwerker sowie für Heimatvertriebene und Zuwanderer aus der sowjetischen Besatzungszone, die aus der Landwirtschaft stammen bzw. nach der Zuwanderung überwiegend in der Landwirtschaft tätig waren**

Zur Förderung von Kleinsiedlungen für Angehörige der vorgenannten Personengruppen werden im Rahmen des Wohnungsbaprogramms 1967 – II. Abschnitt – keine besonderen Mittel bereitgestellt. Förderungsanträge für Wohnungssuchende aus den genannten Personengruppen können daher nur aus den Bewilligungsrahmen für den allgemeinen Wohnungsbau (Schlüsselmittel) berücksichtigt werden. Dies gilt auch für solche Bauvorhaben, für die die Bewilligungsbehörden bei mir bereits besondere Mittel angefordert haben.

**13. Bau von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen mit Festbetragsdarlehen**

Der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen sind wiederum – nichtöffentliche – Mittel zur Gewährung von Festbetragsdarlehen zur Verfügung gestellt worden. Der dabei auf den Bereich der einzelnen Bewilligungsbehörde entfallende Betrag ist den Bewilligungsbehörden gesondert bekanntgegeben worden.

**14. Umsetzungsmaßnahmen von Wohnungsunternehmen**

Der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen sind in diesem Jahr erstmalig nichtöffentliche Mittel zur Verfügung gestellt worden, um hieraus den Bau von Miet- bzw. Genossenschaftswohnungen zur Durchführung von Umsetzungsmaßnahmen im Wohnungsbestand eines Wohnungsunternehmens fördern zu können. Für die Gewährung solcher Darlehen gelten die Umsetzungsbestimmungen 1967. Der dabei auf den Bereich der einzelnen Bewilligungsbehörde entfallende Betrag ist den Bewilligungsbehörden gesondert bekanntgegeben worden. Die Bewilligungsbehörden haben sich mit den in ihrem Bereich in Frage kommenden Wohnungsunternehmen unverzüglich in Verbindung zu setzen und zu klären, ob und inwieweit die zur Verfügung stehenden Mittel für die Umsetzungsmaßnahme in Anspruch genommen werden. Über das Ergebnis ist mir bis zum 30. 9. 1967 zu berichten. Sofern bis zu dem genannten Zeitpunkt kein Mittelbedarf gemeldet worden ist, gehe ich davon aus, daß die Mittel nicht benötigt werden. Daher werden sodann die nicht benötigten Mittel zurückgezogen werden.

T.

**15. Besondere Weisungen**

Über die vorstehend erteilten Weisungen hinaus gelten folgende Weisungen, die bereits im RdErl. v. 5. 2. 1965 betr. Wohnungsbaprogramm 1965 (SMBI. NW. 2370)

erteilt worden sind, auch für die jetzt bereitgestellten bzw. die noch bereitzustellenden Mittel weiter:

- a) Wohnraumversorgung für tbc-kranke Personen gem. Nr. 9 Buchst. e),
- b) Berücksichtigung von Einzelbauvorhaben im Mietwohnungsbau gem. Nr. 9 Buchst. h),
- c) Sicherung der Gesamtfinanzierung gem. Nr. 15,
- d) Bauvorhaben öffentlicher Bediensteter gem. Nr. 18 des vorgenannten Erlasses.

**C.****Abschließende Weisungen****16. Bewilligung der bereitgestellten Mittel**

(1) Im Interesse zügigen Einsatzes der für das Baujahr 1967 zugeteilten Mittel ist anzustreben, daß über die Mittel spätestens bis zum 15. 12. 1967 verfügt ist. Soweit über die zugeteilten Bewilligungsrahmen von den Bewilligungsbehörden bis zum vorgenannten Zeitpunkt durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden noch nicht verfügt ist, verfallen die Mittel jedoch nicht; sie werden zwar nach Abstimmung der Bewilligungsreste mit der Wohnungsbauförderungsanstalt aus buchungstechnischen Gründen zunächst zurückgezogen, den Bewilligungsbehörden aber Anfang des Jahres 1968 wieder zugeteilt werden.

(2) Bei dieser Gelegenheit wird erneut darauf aufmerksam gemacht, daß auch in diesem Jahr die öffentlichen Mittel in dem verfügbaren Umfang den Bewilligungsbehörden zugeteilt werden. Daher ist es zwecklos, 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.

**17. Berichterstattung**

(1) Um einen Überblick über das gesamte Wohnungsbauergebnis im Jahre 1967 zu erhalten, ist mir von den Bewilligungsbehörden nach einem noch bekanntzugebenden Formblatt über

- a) die Gesamtzahl der zu fördernden Wohnungen,
  - b) den Gesamtbetrag der bewilligten Mittel
- zu berichten.

(2) Um dabei auch einen Überblick über die Förderung von Wohnungen für kinderreiche Familien zu gewinnen, ist mir von den Bewilligungsbehörden darüber hinaus noch über die Zahl der für kinderreiche Familien geförderten Wohnungen, getrennt nach

- a) Familienheimen und sonstigen Wohnungen, dabei jeweils
  - b) Familien mit bis zu 4 und nach Familien mit 5 oder mehr Kindern
- zu berichten.

(3) Die Landkreise als Bewilligungsbehörden haben darüber hinaus noch gesondert darüber zu berichten, wie sich die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen auf die Bereiche der einzelnen Ämter und amtsfreien Gemeinden verteilen.

(4) Die Berichte sind mir bis zum 5. 1. 1968 einzureichen. T.

– MBI. NW. 1967 S. 815.

**Einzelpreis dieser Nummer 2,80 DM**

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,30 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.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen.

Wenn nicht innerhalb von acht Tagen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen.  
Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.