

# MINISTERIALBLÄTT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

18. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 15. Dezember 1965	Nummer 156
--------------	---	------------

Inhalt

I.

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

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2370	22. 11. 1965	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Vertragsmuster zu den Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Lande Nordrhein-Westfalen	1724

**I.****2370****Vertragsmuster zu den Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen**

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 22. 11. 1965 —  
III A 1 — 4.028 — 5130 65

Hiermit werden die der Wohnungsbauförderungsanstalt für die Verwendung im sozialen Wohnungsbau von mir genehmigten Verträge in der ab 1. September 1965 gültigen Fassung bekanntgegeben:

Muster 3 a WFB 1957 (Eigenheime und Eigensiedlungen)  
Muster 3 b WFB 1957 (Miet- und Genossenschaftswohnungen)

Muster 3 b WFB 1957 (Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Besetzungsrecht)

Muster 3 c WFB 1957 (Kaufeigenheime und Trägerkleinsiedlungen)

Muster 3 d WFB 1957 (Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen)

Muster 3 e WFB 1957 Zuschußvertrag über die Gewährung eines Zuschusses zur Wohnraumbeschaifung für kinderreiche Familien

sowie Zuschußvertrag nach der Aufwendungsbeihilfebestimmungen  
(AufwBBl)

Die RdErl. v. 14. 9. 1962 (MBI. NW. S. 1638 SMBI. NW. 2370), 16. 10. 1963 (MBI. NW. S. 1838 SMBI. NW. 2370) i. d. F. v. 23. 10. 1964 (MBI. NW. S. 1725) werden hiermit aufgehoben.

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

Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

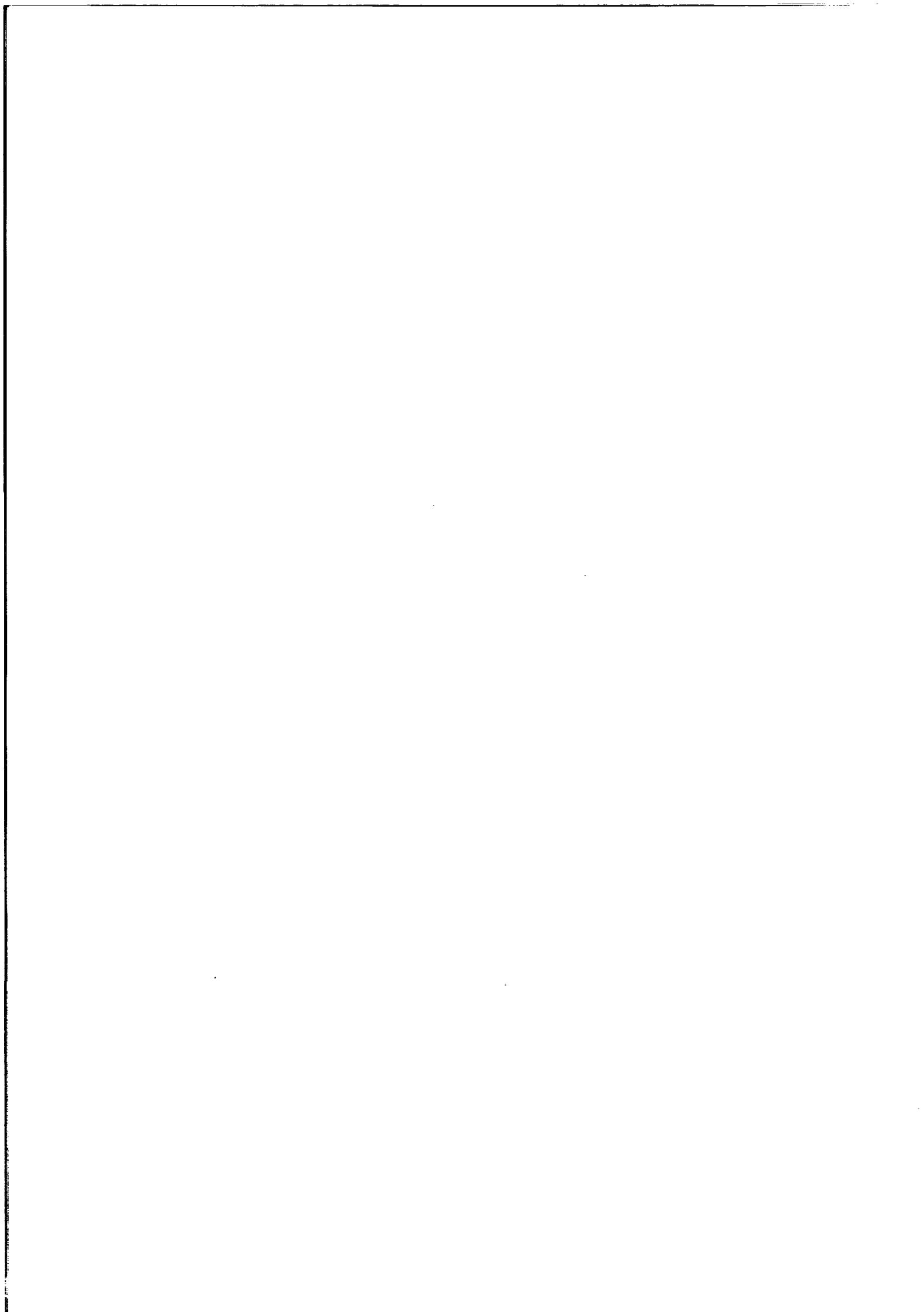
**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf, Haroldstraße 3**

## **Darlehnsvertrag**

**Muster 3a WFB 1957**

**(Eigenheime und Eigensiedlungen)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt



# Darlehnsvertrag

zwischen der  
**Wohnungsbauförderungsanstalt**  
des  
**Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**  
– nachfolgend „Gläubiger“ genannt –  
und

1. ....  
2. ....  
3. ....  
4. ....  
zu ..... gesetzlich/bevollmächtigter<sup>1)</sup> Vertreter  
d. ....

– nachfolgend „Schuldner“ genannt –<sup>4)</sup>

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1

### **Darlehnsgewährung**

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner (mehreren Schuldndern als Gesamtschuldner):

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| a) ein Darlehen von .....              | Deutsche Mark <sup>2)</sup> |
| (in Worten: .....                      | Deutsche Mark)              |
| b) ein Darlehen von .....              | Deutsche Mark <sup>3)</sup> |
| (in Worten: .....                      | Deutsche Mark)              |
| c) ein Darlehen von .....              | Deutsche Mark <sup>4)</sup> |
| (in Worten: .....                      | Deutsche Mark)              |
| d) einen Einrichtungszuschuß von ..... | Deutsche Mark <sup>5)</sup> |
| (in Worten: .....                      | Deutsche Mark)              |

zu den in diesem Vertrage festgelegten Bedingungen. Der Schuldner erkennt diese Bedingungen als für die Darlehns- und Zuschußgewährung verbindlich an.

## § 2

### **Allgemeine Darlehnsbedingungen**

Dem Schuldner ist bekannt, daß die in § 1 aufgeführten Finanzierungsmittel aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. – nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung – „des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 – WFB 1957)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die

angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1957) und der Bewilligungsbescheid d.....

vom ..... Aktz. ...., dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

### § 3 Darlehnsverwendung

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, die in § 1 bezeichneten Finanzierungsmittel – zur Errichtung eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes / der Eigensiedlung – mit Einlieger- einer zweiten/Wohnung auf dem in seinem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück – eingetragen im Grundbuch (Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup>) des Amtsgerichts ..... für ..... Band ..... Blatt ..... Gemarkung ..... Flur ..... Parzelle(n) Nr. ....

zu verwenden und die Wohnung..... nach den bauaufsichtlich genehmigten und von der Bewilligungsbehörde anerkannten Bauplänen entsprechend der mit den Bauplänen eingereichten Baubeschreibung und nach Maßgabe des von der Bewilligungsbehörde anerkannten Finanzierungsplanes und den zur Durchführung des Bauvorhabens im Bewilligungsbescheid erteilten besonderen Auflagen und Bedingungen innerhalb der im Bewilligungsbescheid angegebenen Fristen zu erstellen.

(2) Dem Schuldner ist bekannt, daß er – unbeschadet seiner weiteren Verpflichtung zur Herbeiführung der bauaufsichtlichen Genehmigung – von den Bauplänen und der Baubeschreibung, die der Bewilligung der in § 1 bezeichneten Finanzierungsmittel – zugrunde gelegen haben, auch im Falle einer bauaufsichtlichen Genehmigung nur mit vorheriger Zustimmung der Bewilligungsbehörde abweichen darf. Seine Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Führung eines Baubuches nach § 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. I S. 449) ist ihm ebenfalls bekannt.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung der in § 1 bezeichneten Finanzierungsmittel weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

### § 4 Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit den in § 1 bezeichneten Finanzierungsmitteln gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und Verwaltungsbestimmungen nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten.

(2) Soweit öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Bewilligungsbescheid ausdrücklich Angehörigen eines bestimmten begrenzten Personenkreises vorbehalten sind, dürfen die Wohnungen nur entsprechend den Auflagen des Bewilligungsbescheides genutzt oder zur Nutzung überlassen werden.

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften „des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungsuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Ein nach den gesetzlichen Vorschriften zulässiger Finanzierungsbeitrag (§ 50 II. WoBauG) darf nur gefordert oder angenommen werden, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zugelassenen Finanzierungsbeitrages von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf ein den Höchstbetrag übersteigender Finanzierungsbeitrag weder gefordert noch angenommen werden.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich, der Bewilligungsbehörde jede Änderung in der Nutzung der geförderten Wohnungen, insbesondere die Neuvermietung oder den Eigenbezug einer Wohnung oder von Teilen der Wohnung anzugeben. Er verpflichtet sich ferner, der Bewilligungsbehörde die Erhöhung der Miete oder eines Nutzungsentgeltes für die öffentlich geförderten Wohnungen anzugeben.

(5) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, zur Ausübung eines Geschäfts- oder Gewerbebetriebes in dem geförderten Gebäude oder auf dem Grundstück außer den jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen auch die vorherige schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde einzuholen.

### § 4a Besondere Verpflichtungen bei Familienheimen

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, Grundstück und Gebäude so zu nutzen, daß der Charakter des Gebäudes als Familienheim gewahrt bleibt. Der Charakter des Gebäudes als Familienheim ist insbesondere dann nicht gewahrt, wenn

- a) das Eigenheim bzw. die Eigensiedlung auf die Dauer nicht mehr durch den Schuldner und dessen Familie oder einen Angehörigen des Schuldners und dessen Familie bewohnt wird, wenn
- b) mehr als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient, oder wenn
- c) das Gebäude mehr als zwei Wohnungen erhält.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, die Kleinsiedlung ordnungsgemäß zu bewirtschaften<sup>5)</sup>.

### § 5 Tilgung

(1) Das in § 1 Buchstabe a) genannte Darlehen ist unverzinslich und vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnung(en) folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich der Bezug der Wohnung(en) aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit 1 vom Hundert jährlich zu tilgen. Nach Ablauf von 30 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns gemäß Satz 1 an ist das Darlehen mit 5 vom Hundert des Ursprungskapitals jährlich zu tilgen.

Das in § 1 Buchstabe b) genannte Darlehen ist unverzinslich und vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnung(en) folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich der Bezug der geförderten Wohnung(en) aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat, – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit 2 vom Hundert jährlich zu tilgen.

Das in § 1 Buchstabe c) genannte Darlehen ist unverzinslich und vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnung(en) folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich der Bezug der geförderten Wohnung(en) aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit 1 vom Hundert jährlich zu tilgen. Nach Ablauf von 15 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns gemäß Satz 1 an, ist das Darlehen mit 2 vom Hundert des Ursprungskapitals jährlich zu tilgen.

(2) Die Tilgungsbeträge sind halbjährlich nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres in gleichen Raten fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen. Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende eines Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

(3) Die Aufrechnung mit Forderungen des Schuldners ist ausgeschlossen.

### § 6 Verwaltungskostenbeitrag

Neben den in § 5 bezeichneten Leistungen ist für das in § 1 Buchstabe a) bezeichnete Darlehen vom Tage des Tilgungsbeginns nach § 5 an ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 vom Hundert jährlich vom Ursprungskapital 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. § 5 Abs. 2 und 3 gelten sinngemäß.

### § 7 Erhöhte Verzinsung (Strafversprechen)

(1) Werden die nach §§ 5 und 6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die rückständigen Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

(2) In den Fällen, in denen das Darlehen nach § 12 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in §§ 5 und 6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des ursprünglichen Darlehnsbetrages vom Zeitpunkt des Verstoßes ab entrichtet werden.

(3) Im Falle der Verzinsung gemäß Abs. 2 entfällt eine Verzinsung nach Abs. 1 von dem Tage ab, an dem die Verzinsung nach Abs. 2 beginnt.

### § 8 Feuerversicherung

(1) Der Schuldner ist verpflichtet, die auf dem Grundstück errichteten Gebäude vom Beginn des Rohbaues ab bei einem öffentlichen oder bei einem der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Versicherungsunternehmen in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brandschaden zu versichern und dauernd versichert zu halten.

(2) Der Versicherungsabschluß ist zunächst durch Vorlage des Versicherungsscheins nachzuweisen, der nach Einsichtnahme zurückgegeben wird. Der Versicherungsschein und die Prämienquittungen sind dem Gläubiger auf Verlangen jederzeit vorzulegen.

(3) Die Versicherung darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Gläubigers aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht diese bevor, so hat der Gläubiger das Recht, die Versicherung in seinem Interesse auf Kosten des Schuldners fortzusetzen oder zu erneuern oder das / die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben.

(4) Bei Nichteinhaltung der Versicherungspflicht ist der Gläubiger berechtigt, die Brandversicherungsbeiträge an Stelle des Schuldners zu zahlen, um den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten.

**§ 9****Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit den in § 1 angeführten Finanzierungsmitteln errichtet werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und den nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigungen auch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung der in § 1 angeführten Finanzierungsmittel zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzugs oder bei Nichterfüllung der Darlehnsverpflichtungen nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen, und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§§ 4, 4a) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

**§ 9a****Erbaurecht<sup>1)</sup>**

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 3 bezeichnete Erbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

**§ 10****Schlußabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigkeit an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und anzugeben, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 9 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

**§ 11****Rückzahlungsrecht des Schuldners**

Der Schuldner kann d..... Darlehen jederzeit ganz oder in Teilbeträgen von vollen 100,- DM zurückzahlen.

**§ 12****Kündigungsrecht des Gläubigers**

- (1) Grundsätzlich sind die in § 1 bezeichneten als Darlehen gewährten Finanzierungsmittel seitens des Gläubigers unkündbar.
- (2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung der sowohl als Darlehen als auch als Einrichtungszuschuß gewährten Finanzierungsmittel ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn

- a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
- b) der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 4 Abs. 3 dieses Vertrages) zulässig sein würde, fordert,
- c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
- d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
- e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
- f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
- g) der Anspruch auf Auszahlung des Darlehns ganz oder teilweise gepfändet wird,
- h) die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft,
- i) das beliehene Erbbaurecht erlischt<sup>1)</sup>.

### § 13 Sicherung

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe des Gesamtbetrages d.... gemäß § 1 gewährten Darlehen(s) und des Zuschusses<sup>1)</sup> ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 3 Abs. 1 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

zu. Die Erteilung eines Briefes ist zunächst ausgeschlossen. Der Schuldner stimmt jedoch der späteren Briefbildung im voraus zu und ermächtigt den Gläubiger unwiderruflich, jederzeit die Eintragung dieser Umwandlung in das Grundbuch und die Aushändigung des Briefes an sich selbst zu beantragen. Im Falle der Erteilung eines Briefes soll dieser dem Gläubiger unmittelbar vom Grundbuchamt frei eingeschrieben durch die Post übersandt werden.

(2) Bei Briefbildung verzichtet der Schuldner zugleich für seine Rechtsnachfolger im Falle der Mahnung, Kündigung oder Geltendmachung der Hypothek auf das Recht, die Vorlegung des Briefes und der sonstigen im § 1160 BGB verzeichneten Urkunden zu verlangen.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich dem Gläubiger gegenüber, sämtliche der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden und gleichstehenden Grundpfandrechte und die in Abteilung II eingetragenen Kapitallasten löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt haben oder vereinigen werden oder eine Forderung ganz oder teilweise nicht zur Entstehung gelangt.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, der in Absatz 1 bezeichneten Hypothek des Gläubigers das Befriedigungsvorrecht gemäß § 116 des Lastenausgleichsgesetzes vor etwa an dem Grundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> als öffentliche Last bestehenden Abgabeschulden der Hypothekengewinnabgabe zu verschaffen.

### § 14 Rechtsnachfolger

Der Schuldner verpflichtet sich, mit seinen Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus dieser Urkunde zu vereinbaren.

### § 15 Kostenübernahme

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 16  
Erfüllungsort**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Düsseldorf, es sei denn, daß ein ausschließlicher Gerichtsstand besteht.

**§ 17  
Zustimmung des Ehegatten<sup>1)</sup> <sup>4)</sup> <sup>5)</sup>**

Jeder unterzeichnete Ehegatte genehmigt hiermit die vorstehenden Erklärungen des anderen Ehegatten.

Düsseldorf, den ..... 19....., den ..... 19.....  
Haroldstr. 3

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

.....  
(Unterschrift des Schuldners<sup>7)</sup>)

.....  
(Unterschrift des Ehegatten)

Die eigenhändige Unterschrift des/der Schuldner(s) wird hiermit beglaubigt.

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

**Anmerkungen zum Darlehnsvvertrag**

- <sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen.
- <sup>2)</sup> Hier Betrag des zur nachstelligen Finanzierung bewilligten Darlehens einsetzen.
- <sup>3)</sup> Hier Betrag eines als Eigenkapitalbeihilfe bewilligten Darlehens einsetzen.
- <sup>4)</sup> Hier Betrag eines bewilligten Familienzusatzdarlehens einsetzen.
- <sup>5)</sup> Nur bei Kleinsiedlungen.
- <sup>6)</sup> Als Gesamtschuldner haben sich zu verpflichten
  - a) mehrere Eigentümer/Erbbauberechtigte
  - b) Ehegatten, die nicht Gütertrennung vereinbart haben.
- <sup>7)</sup> Wird der Vertrag vom Schuldner nicht in Gegenwart eines Vertreters des Gläubigers unterzeichnet, so ist die Unterschrift des Schuldners von der zuständigen Gemeinde-/Amtsverwaltung zu beglaubigen.
- <sup>8)</sup> Nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, daß die Ehegatten in Gütertrennung leben.

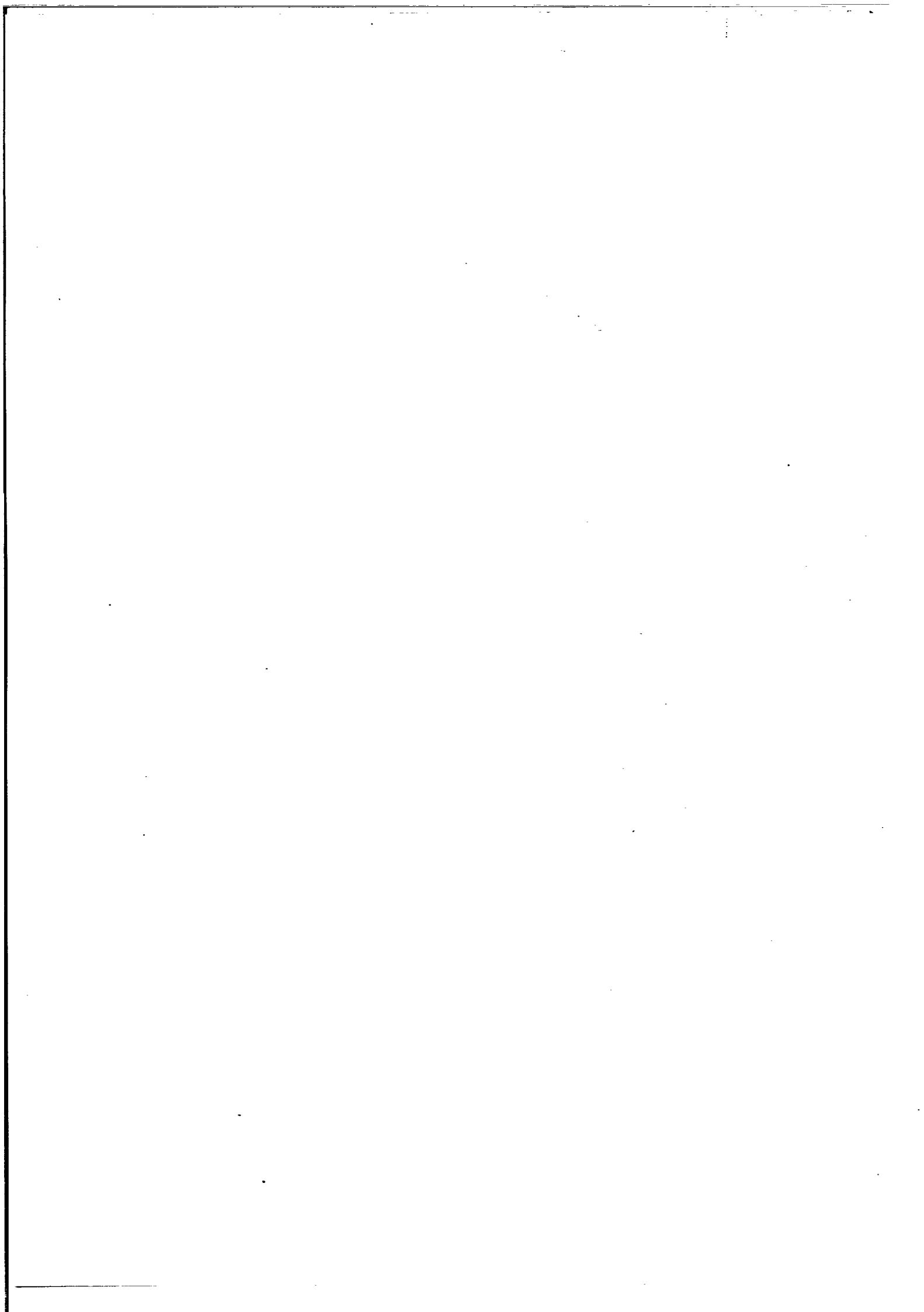
**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf, Haroldstraße 3**

## **Darlehnsvertrag**

**Muster 3b WFB 1957**

**(Miet- und Genossenschaftswohnungen)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt



# Darlehnsvertrag

zwischen der  
**Wohnungsbauförderungsanstalt**  
des  
**Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**  
– nachfolgend „Gläubiger“ genannt –  
und

1. ....  
2. ....  
3. ....  
4. ....  
zu ..... gesetzlich/bevollmächtigter<sup>1)</sup> Vertreter  
d. ....  
.....  
– nachfolgend „Schuldner“ genannt –<sup>4)</sup>

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1

### **Darlehngewährung**

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner (mehreren Schuldnern als Gesamtschuldner):

- a) ein Darlehen von ..... Deutsche Mark<sup>2)</sup>  
(in Worten: ..... Deutsche Mark)  
b) ein Darlehen von ..... Deutsche Mark<sup>3)</sup>  
(in Worten: ..... Deutsche Mark)

zu den in diesem Vertrage festgelegten Bedingungen. Der Schuldner erkennt diese Bedingungen als für die Darlehngewährung verbindlich an.

## § 2

### **Allgemeine Darlehnsbedingungen**

Dem Schuldner ist bekannt, daß die in § 1 aufgeführten Finanzierungsmittel aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. – nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung – „des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 – WFB 1957)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die

angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1957) und der Bewilligungsbescheid d.....

vom ..... Aktz. ...., dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

### § 3

#### **Darlehnsverwendung**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, die in § 1 bezeichneten Finanzierungsmittel zur Errichtung von ..... Miet-/Genossenschaftswohnung(en) auf dem in seinem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück – eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichts .....

für ..... Band ..... Blatt ..... Gemarkung .....  
Flur ..... Parzelle(n) Nr. ....

zu verwenden und die Wohnung(en) nach den bauaufsichtlich genehmigten und von der Bewilligungsbehörde anerkannten Bauplänen entsprechend der mit den Bauplänen eingereichten Baubeschreibung und nach Maßgabe des von der Bewilligungsbehörde anerkannten Finanzierungsplanes und den zur Durchführung des Bauvorhabens im Bewilligungsbescheid erteilten besonderen Auflagen und Bedingungen innerhalb der im Bewilligungsbescheid angegebenen Fristen zu erstellen.

(2) Dem Schuldner ist bekannt, daß er – unbeschadet seiner weiteren Verpflichtung zur Herbeiführung der bauaufsichtlichen Genehmigung – von den Bauplänen und der Baubeschreibung, die der Bewilligung der in § 1 genannten Finanzierungsmittel zugrunde gelegen haben, auch im Falle einer bauaufsichtlichen Genehmigung nur mit vorheriger Zustimmung der Bewilligungsbehörde abweichen darf. Seine Verpflichtung zur ordnungsgemäßigen Führung eines Baubuches nach § 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBI. I S. 449) ist ihm ebenfalls bekannt.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung der in § 1 bezeichneten Finanzierungsmittel weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

### § 4

#### **Nutzung der Wohnungen**

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit den in § 1 bezeichneten Finanzierungsmitteln gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und Verwaltungsbestimmungen nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten.

(2) Soweit öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Bewilligungsbescheid ausdrücklich Angehörigen eines bestimmten begrenzten Personenkreises vorbehalten sind, dürfen die Wohnungen nur entsprechend den Auflagen des Bewilligungsbescheides genutzt oder zur Nutzung überlassen werden.

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften „des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungsuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Ein nach den gesetzlichen Vorschriften zulässiger Finanzierungsbeitrag (§ 50 II. WoBauG) darf nur gefordert oder angenommen werden, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zugelassenen Finanzierungsbeitrages von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf ein den Höchstbetrag übersteigender Finanzierungsbeitrag weder gefordert noch angenommen werden.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich, der Bewilligungsbehörde jede Änderung in der Nutzung der geförderten Wohnungen, insbesondere die Neuvermietung oder den Eigenbezug einer Wohnung oder von Teilen der Wohnung anzugeben. Er verpflichtet sich ferner, der Bewilligungsbehörde die Erhöhung der Miete oder eines Nutzungsentgeltes für die öffentlich geförderten Wohnungen anzugeben.

(5) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, zur Ausübung eines Geschäfts- oder Gewerbebetriebes in dem geförderten Gebäude oder auf dem Grundstück außer den jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen auch die vorherige schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde einzuholen.

**§ 5****Verzinsung und Tilgung**

(1) Das in § 1 Buchstabe a) genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnung(en) folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich der Bezug der Wohnung(en) aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit jährlich 4 vom Hundert zu verzinsen und mit jährlich 1 vom Hundert zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Die Zinsen werden bis auf Widerruf durch Erlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten, längstens jedoch auf die Dauer von 30 Jahren vom Beginn der Laufzeit des Darlehns gemäß Satz 1 an, nicht erhaben.

Das in § 1 Buchstabe b) genannte Darlehen ist unverzinslich und vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnung(en) folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich der Bezug der geförderten Wohnung(en) aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat, – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit 2 vom Hundert jährlich zu tilgen.

(2) Zins- und Tilgungsbeträge sind halbjährlich nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres in gleichen Raten fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen. Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende eines Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

(3) Die Aufrechnung mit Forderungen des Schuldners ist ausgeschlossen.

**§ 6****Verwaltungskostenbeitrag**

Neben den in § 5 bezeichneten Leistungen ist für das in § 1 Buchstabe a) bezeichnete Darlehen vom Tage des Tilgungsbeginns nach § 5 an ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 vom Hundert jährlich vom Ursprungskapital 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. § 5 Abs. 2 und 3 gelten sinngemäß.

**§ 7****Erhöhte Verzinsung (Strafversprechen)**

(1) Werden die nach §§ 5 und 6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die rückständigen Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

(2) In den Fällen, in denen das Darlehen nach § 12 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in §§ 5 und 6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des ursprünglichen Darlehbetrages vom Zeitpunkt des Verstoßes ab entrichtet werden.

(3) Im Falle der Verzinsung gemäß Abs. 2 entfällt eine Verzinsung nach Abs. 1 von dem Tage ab, an dem die Verzinsung nach Abs. 2 beginnt.

**§ 8****Feuerversicherung**

(1) Der Schuldner ist verpflichtet, die auf dem Grundstück errichteten Gebäude vom Beginn des Rohbaues ab bei einem öffentlichen oder bei einem der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Versicherungsunternehmen in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brandschaden zu versichern und dauernd versichert zu halten.

(2) Der Versicherungsabschluß ist zunächst durch Vorlage des Versicherungsscheins nachzuweisen, der nach Einsichtnahme zurückgegeben wird. Der Versicherungsschein und die Prämienquittungen sind dem Gläubiger auf Verlangen jederzeit vorzulegen.

(3) Die Versicherung darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Gläubigers aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht diese bevor, so hat der Gläubiger das Recht, die Versicherung in seinem Interesse auf Kosten des Schuldners fortzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben.

(4) Bei Nichteinhaltung der Versicherungspflicht ist der Gläubiger berechtigt, die Brandversicherungsbeiträge an Stelle des Schuldners zu zahlen, um den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten.

**§ 9****Erhaltung der Wohnungen und Verwendungs nachweis**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit den in § 1 angeführten Finanzierungsmitteln errichtet werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und den nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigungen auch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung der in § 1 angeführten Finanzierungsmittel zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzugs oder bei Nichterfüllung der Darlehnsverpflichtungen nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen, und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 4) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

**§ 9a****Erbbaurecht<sup>1)</sup>**

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 3 bezeichnete Erbbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

**§ 10****SchlüBabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigkeit an, über das Bauvorhaben eine SchlüBabrechnung aufzustellen und anzugeben, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 9 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

**§ 11****Rückzahlungsrecht des Schuldners**

Der Schuldner kann d..... Darlehen jederzeit ganz oder in Teilbeträgen von vollen 100,- DM zurückzahlen.

**§ 12****Kündigungsrecht des Gläubigers**

(1) Grundsätzlich ist das Darlehen seitens des Gläubigers unkündbar.

(2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung der Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn

- a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
- b) der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 4 Abs. 3 dieses Vertrages) zulässig sein würde, fordert,
- c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
- d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
- e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
- f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
- g) der Anspruch auf Auszahlung des Darlehns ganz oder teilweise gepfändet wird,
- h) die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft,
- i) das beliehene Erbbaurecht erlischt<sup>1)</sup>.

### § 13

#### Sicherung

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe des Gesamtbetrages d..... gemäß § 1 gewährten Darlehen(s) ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 3 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

zu. Die Erteilung eines Briefes ist zunächst ausgeschlossen. Der Schuldner stimmt jedoch der späteren Briefbildung im voraus zu und ermächtigt den Gläubiger unwiderruflich, jederzeit die Eintragung dieser Umwandlung in das Grundbuch und die Aushändigung des Briefes an sich selbst zu beantragen. Im Falle der Erteilung eines Briefes soll dieser dem Gläubiger unmittelbar vom Grundbuchamt frei eingeschrieben durch die Post übersandt werden.

(2) Bei Briefbildung verzichtet der Schuldner zugleich für seine Rechtsnachfolger im Falle der Mahnung, Kündigung oder Geltendmachung der Hypothek auf das Recht, die Vorlegung des Briefes und der sonstigen im § 1160 BGB verzeichneten Urkunden zu verlangen.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich dem Gläubiger gegenüber, sämtliche der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden und gleichstehenden Grundpfandrechte und die in Abteilung II eingetragenen Kapitallasten löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt haben oder vereinigen werden oder eine Forderung ganz oder teilweise nicht zur Entstehung gelangt.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, der in Absatz 1 bezeichneten Hypothek des Gläubigers das Befriedigungsvorrecht gemäß § 116 des Lastenausgleichsgesetzes vor etwa an dem Grundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> als öffentliche Last bestehenden Abgabeschulden der Hypothekengewinnabgabe zu verschaffen.

### § 14

#### Rechtsnachfolger

Der Schuldner verpflichtet sich, mit seinen Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus dieser Urkunde zu vereinbaren.

### § 15

#### KostenÜbernahme

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 16****Erfüllungsort**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Düsseldorf, es sei denn, daß ein ausschließlicher Gerichtsstand besteht.

**§ 17****Zustimmung des Ehegatten<sup>1) 4) 6)</sup>**

Jeder unterzeichnete Ehegatte genehmigt hiermit die vorstehenden Erklärungen des anderen Ehegatten.

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

(Unterschrift des Schuldners<sup>5)</sup>)

(Unterschrift des Ehegatten)

Die eigenhändige Unterschrift des der Schuldner(s) wird hiermit beglaubigt.

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

**Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

- <sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen.
- <sup>2)</sup> Hier Betrag des zur nachstelligen Finanzierung bewilligten Darlehens einsetzen.
- <sup>3)</sup> Hier Betrag eines als Eigenkapitalbeihilfe bewilligten Darlehens einsetzen.
- <sup>4)</sup> Als Gesamtschuldner haben sich zu verpflichten
  - a) mehrere Eigentümer/Erbbauberechtigte
  - b) Ehegatten, die nicht Gütertrennung vereinbart haben.
- <sup>5)</sup> Wird der Vertrag vom Schuldner nicht in Gegenwart eines Vertreters des Gläubigers unterzeichnet, so ist die Unterschrift des Schuldners von der zuständigen Gemeinde- Amtsverwaltung zu beglaubigen.
- <sup>6)</sup> Nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, daß die Ehegatten in Gütertrennung leben.

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf, Haroldstraße 3**

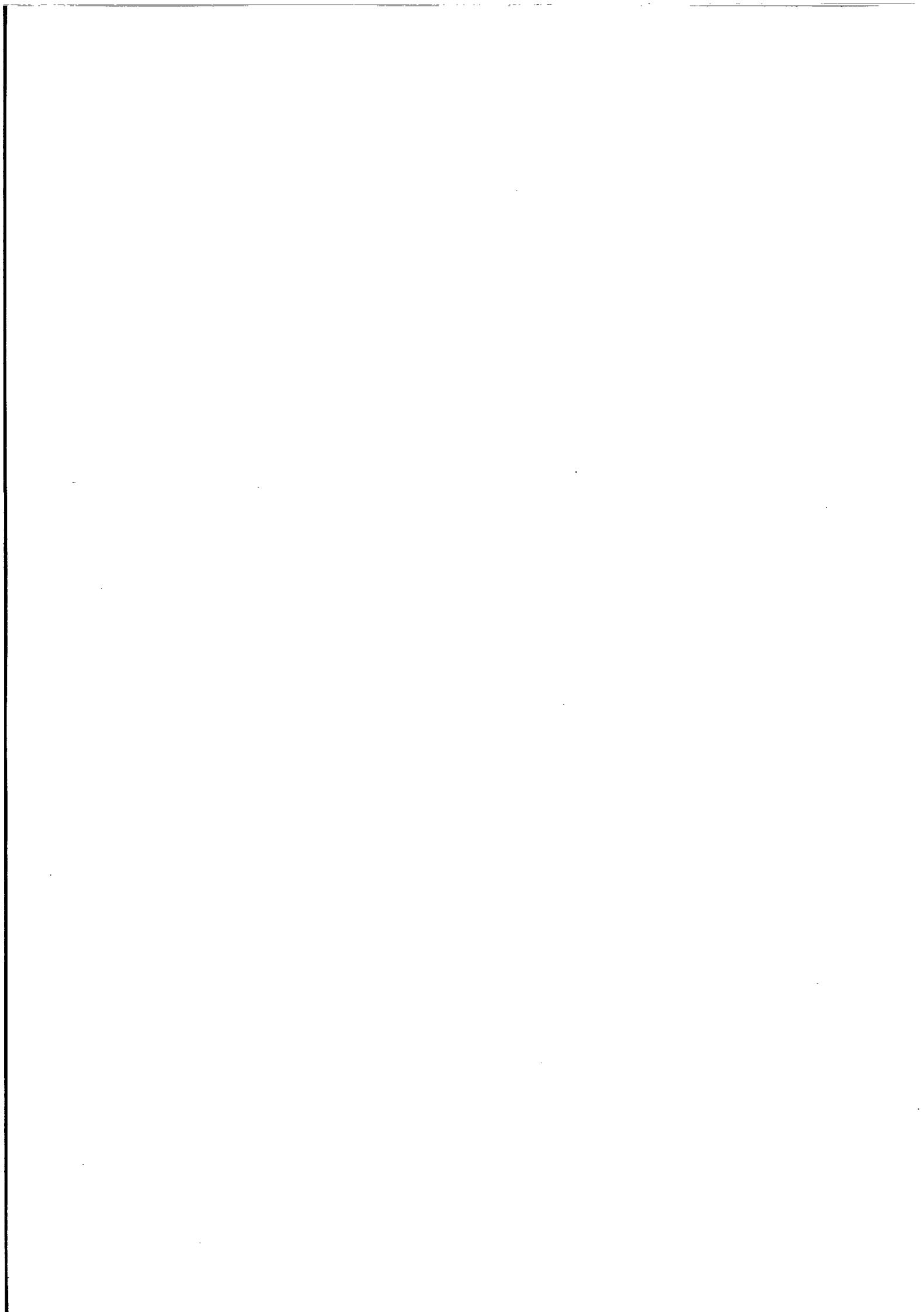
# **Darlehnsvertrag**

**Muster 3b WFB 1957**

**(Miet- und Genossenschaftswohnungen)**

**mit Besetzungsrecht**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt



## **Darlehnsvertrag**

zwischen der  
**Wohnungsbauförderungsanstalt**  
des  
**Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**  
– nachfolgend „Gläubiger“ genannt –  
und

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

zu ..... gesetzlich/bevollmächtigter<sup>1)</sup> Vertreter

d .....  
.....

– nachfolgend „Schuldner“ genannt –<sup>4)</sup>

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

61

## **Darlehnsgewährung**

**Der Gläubiger gewährt dem Schuldner (mehreren Schuldndern als Gesamtschuldner):**

- a) ein Darlehen von ..... Deutsche Mark <sup>2)</sup>  
(in Worten: ..... Deutsche Mark)

b) ein Darlehen von ..... Deutsche Mark <sup>3)</sup>  
(in Worten: ..... Deutsche Mark)

zu den in diesem Vertrage festgelegten Bedingungen. Der Schuldner erkennt diese Bedingungen als für die Darlehnsgewährung verbindlich an.

§ 2

## Allgemeine Darlehnsbedingungen

Dem Schuldner ist bekannt, daß die in § 1 aufgeführten Finanzierungsmittel aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbauugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. – nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung – „des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 – WFB 1957)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich,

die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Wohnungsaufförderungsbestimmungen (WFB 1957) und der Bewilligungsbescheid d.

vom ..... Aktz. ...., dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

### § 3 Darlehnsverwendung

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, die in § 1 bezeichneten Finanzierungsmittel zur Errichtung von Miet-/Genossenschaftswohnung(en) auf dem in seinem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück – eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichts für ..... Band ..... Blatt ..... Gemarkung ..... Flur ..... Parzelle(n) Nr. ....

zu verwenden und die Wohnung(en) nach den bauaufsichtlich genehmigten und von der Bewilligungsbehörde anerkannten Bauplänen entsprechend der mit den Bauplänen eingereichten Baubeschreibung und nach Maßgabe des von der Bewilligungsbehörde anerkannten Finanzierungsplanes und den zur Durchführung des Bauvorhabens im Bewilligungsbescheid erteilten besonderen Auflagen und Bedingungen innerhalb der im Bewilligungsbescheid angegebenen Fristen zu erstellen.

(2) Dem Schuldner ist bekannt, daß er – unbeschadet seiner weiteren Verpflichtung zur Herbeiführung der bauaufsichtlichen Genehmigung – von den Bauplänen und der Baubeschreibung, die der Bewilligung der in § 1 genannten Finanzierungsmittel zugrunde gelegen haben, auch im Falle einer bauaufsichtlichen Genehmigung nur mit vorheriger Zustimmung der Bewilligungsbehörde abweichen darf. Seine Verpflichtung zur ordnungsgemäßigen Führung eines Baubuches nach § 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. I S. 449) ist ihm ebenfalls bekannt.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung der in § 1 bezeichneten Finanzierungsmittel weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

### § 4 Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit den in § 1 bezeichneten Finanzierungsmitteln gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und Verwaltungsbestimmungen nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten.

(2) Soweit öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Bewilligungsbescheid ausdrücklich Angehörigen eines bestimmten begrenzten Personenkreises vorbehalten sind, dürfen die Wohnungen nur entsprechend den Auflagen des Bewilligungsbescheides genutzt oder zur Nutzung überlassen werden.

(3) Der Schuldner räumt der Gemeinde bzw. dem Gemeindevorstand, der für die Bewilligung der öffentlichen Mittel zuständig ist, für alle Vermietungsfälle in der Zeit von der Bezugsfertigstellung bis zum Ablauf von zehn Jahren seit der Bezugsfertigstellung (einschließlich der Erstvermietung) das Recht ein, die Mieter für die mit einem öffentlichen Baudarlehen geförderten Wohnungen zu benennen, und verpflichtet sich, mit den als Mieter benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen.

(4) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften „des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungssuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Ein nach den gesetzlichen Vorschriften zulässiger Finanzierungsbeitrag (§ 50 II. WoBauG) darf nur gefordert oder angenommen werden, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zugelassenen Finanzierungsbeitrages von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf ein den Höchstbetrag übersteigender Finanzierungsbeitrag weder gefordert noch angenommen werden.

(5) Der Schuldner verpflichtet sich, der Bewilligungsbehörde jede Änderung in der Nutzung der geförderten Wohnungen, insbesondere die Neuvermietung oder den Eigenbezug einer Wohnung oder von Teilen der Wohnung anzugeben. Er verpflichtet sich ferner, der Bewilligungsbehörde die Erhöhung der Miete oder eines Nutzungsentgeltes für die öffentlich geförderten Wohnungen anzugeben.

(6) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, zur Ausübung eines Geschäfts- oder Gewerbebetriebes in dem geförderten Gebäude oder auf dem Grundstück außer den jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen auch die vorherige schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde einzuholen.

**§ 5****Verzinsung und Tilgung**

(1) Das in § 1 Buchstabe a) genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnung(en) folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich der Bezug der Wohnung(en) aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit jährlich 4 vom Hundert zu verzinsen und mit jährlich 1 vom Hundert zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Die Zinsen werden bis auf Widerruf durch Erlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten, längstens jedoch auf die Dauer von 30 Jahren vom Beginn der Laufzeit des Darlehns gemäß Satz 1 an, nicht erhoben.

Das in § 1 Buchstabe b) genannte Darlehen ist unverzinslich und vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnung(en) folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich der Bezug der geförderten Wohnung(en) aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat, – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit 2 vom Hundert jährlich zu tilgen. –

(2) Zins- und Tilgungsbeträge sind halbjährlich nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres in gleichen Raten fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen. Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende eines Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

(3) Die Aufrechnung mit Forderungen des Schuldners ist ausgeschlossen.

**§ 6****Verwaltungskostenbeitrag**

Neben den in § 5 bezeichneten Leistungen ist für das in § 1 Buchstabe a) bezeichnete Darlehen vom Tage des Tilgungsbeginns nach § 5 an ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 vom Hundert jährlich vom Ursprungskapital 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. § 5 Abs. 2 und 3 gelten sinngemäß.

**§ 7****Erhöhte Verzinsung  
(Strafversprechen)**

(1) Werden die nach §§ 5 und 6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die rückständigen Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

(2) In den Fällen, in denen das Darlehen nach § 12 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in §§ 5 und 6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des ursprünglichen Darlehbetrages vom Zeitpunkt des Verstoßes ab entrichtet werden.

(3) Im Falle der Verzinsung gemäß Abs. 2 entfällt eine Verzinsung nach Abs. 1 von dem Tage ab, an dem die Verzinsung nach Abs. 2 beginnt.

**§ 8****Feuerversicherung**

(1) Der Schuldner ist verpflichtet, die auf dem Grundstück errichteten Gebäude vom Beginn des Rohbaues ab bei einem öffentlichen oder bei einem der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Versicherungsunternehmen in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brandschaden zu versichern und dauernd versichert zu halten.

(2) Der Versicherungsabschluß ist zunächst durch Vorlage des Versicherungsscheins nachzuweisen, der nach Einsichtnahme zurückgegeben wird. Der Versicherungsschein und die Prämienquittungen sind dem Gläubiger auf Verlangen jederzeit vorzulegen.

(3) Die Versicherung darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Gläubigers aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht diese bevor, so hat der Gläubiger das Recht, die Versicherung in seinem Interesse auf Kosten des Schuldners fortzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben.

(4) Bei Nichteinhaltung der Versicherungspflicht ist der Gläubiger berechtigt, die Brandversicherungsbeiträge an Stelle des Schuldners zu zahlen, um den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten.

**§ 9****Erhaltung der Wohnungen und Verwendungs nachweis**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit den in § 1 angeführten Finanzierungsmitteln errichtet werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und den nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigungen auch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung der in § 1 angeführten Finanzierungsmittel zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzugs oder bei Nichterfüllung der Darlehensverpflichtungen nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 4) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

**§ 9a****Erbbaurecht<sup>1)</sup>**

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 3 bezeichnete Erbbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

**§ 10****Schlusabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigkeit an, über das Bauvorhaben eine Schlusabrechnung aufzustellen und anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 9 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

**§ 11****Rückzahlungsrecht des Schuldners**

Der Schuldner kann d..... Darlehen jederzeit ganz oder in Teilbeträgen von vollen 100,- DM zurückzahlen.

**§ 12****Kündigungsrecht des Gläubigers**

(1) Grundsätzlich ist das Darlehen seitens des Gläubigers unkündbar.

(2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung der Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn

- a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
- b) der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 4 Abs. 4 dieses Vertrages) zulässig sein würde, fordert,
- c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
- d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
- e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
- f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
- g) der Anspruch auf Auszahlung des Darlehns ganz oder teilweise gepfändet wird,
- h) die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft,
- i) das beliehene Erbbaurecht erlischt<sup>1)</sup>.

**§ 13  
Sicherung**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe des Gesamtbetrages d..... gemäß § 1 gewährten Darlehen(s) ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 3 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

**Abteilung II**

**Abteilung III**

zu. Die Erteilung eines Briefes ist zunächst ausgeschlossen. Der Schuldner stimmt jedoch der späteren Briefbildung im voraus zu und ermächtigt den Gläubiger unwiderruflich, jederzeit die Eintragung dieser Umwandlung in das Grundbuch und die Aushändigung des Briefes an sich selbst zu beantragen. Im Falle der Erteilung eines Briefes soll dieser dem Gläubiger unmittelbar vom Grundbuchamt frei eingeschrieben durch die Post übersandt werden.

(2) Bei Briefbildung verzichtet der Schuldner zugleich für seine Rechtsnachfolger im Falle der Mahnung, Kündigung oder Geltendmachung der Hypothek auf das Recht, die Vorlegung des Briefes und der sonstigen im § 1160 BGB verzeichneten Urkunden zu verlangen.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich dem Gläubiger gegenüber, sämtliche der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden und gleichstehenden Grundpfandrechte und die in Abteilung II eingetragenen Kapitallasten löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt haben oder vereinigen werden oder eine Forderung ganz oder teilweise nicht zur Entstehung gelangt.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, der in Absatz 1 bezeichneten Hypothek des Gläubigers das Befriedigungsvorrecht gemäß § 116 des Lastenausgleichsgesetzes vor etwa an dem Grundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> als öffentliche Last bestehenden Abgabeschulden der Hypothekengewinnabgabe zu verschaffen.

(5) Zur Sicherung des Besetzungsrechts der Gemeinde / des Gemeindeverbandes ..... (§ 4 Abs. 3) verpflichtet sich der Schuldner zur Abgabe eines selbständigen Schuldversprechens nach § 780 BGB und zur Sicherung dieses Schuldversprechens durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde / des Gemeindeverbandes ..... in dem in § 3 Abs. 1 bezeichneten Grundbuch. Er sichert den grundbuchmäßigen Rang der Dienstbarkeit unmittelbar nach den in Abs. 1 bezeichneten Belastungen zu. Nach Wegfall der Verpflichtung des Schuldners aus § 4 Abs. 3 wird der Gläubiger die Gemeinde / den Gemeindeverband ..... auf Verlangen des Schuldners anweisen, Lösungsbewilligung für die Dienstbarkeit zu erteilen.

**§ 14  
Rechtsnachfolger**

Der Schuldner verpflichtet sich, mit seinen Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus dieser Urkunde zu vereinbaren.

**§ 15  
Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 16  
Erfüllungsort**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Düsseldorf, es sei denn, daß ein ausschließlicher Gerichtsstand besteht.

**§ 17  
Zustimmung des Ehegatten<sup>1) 4) 6)</sup>**

Jeder unterzeichnete Ehegatte genehmigt hiermit die vorstehenden Erklärungen des anderen Ehegatten.

Düsseldorf, den ..... 19 ....., den ..... 19 .....,  
Haroldstr. 3

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

.....  
(Unterschrift des Schuldners)<sup>5)</sup>

.....  
(Unterschrift des Ehegatten)

Die eigenhändige Unterschrift des/der Schuldner(s) wird hiermit beglaubigt.

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

**Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

- <sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen.
- <sup>2)</sup> Hier Betrag des zur nachstelligen Finanzierung bewilligten Darlehens einsetzen.
- <sup>3)</sup> Hier Betrag eines als Eigenkapitalbeihilfe bewilligten Darlehens einsetzen.
- <sup>4)</sup> Als Gesamtschuldner haben sich zu verpflichten
  - a) mehrere Eigentümer/Erbbauberechtigte
  - b) Ehegatten, die nicht Gürttrennung vereinbart haben.
- <sup>5)</sup> Wird der Vertrag vom Schuldner nicht in Gegenwart eines Vertreters des Gläubigers unterzeichnet, so ist die Unterschrift des Schuldners von der zuständigen Gemeinde-/Amtsverwaltung zu beglaubigen.
- <sup>6)</sup> Nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, daß die Ehegatten in Gürttrennung leben.

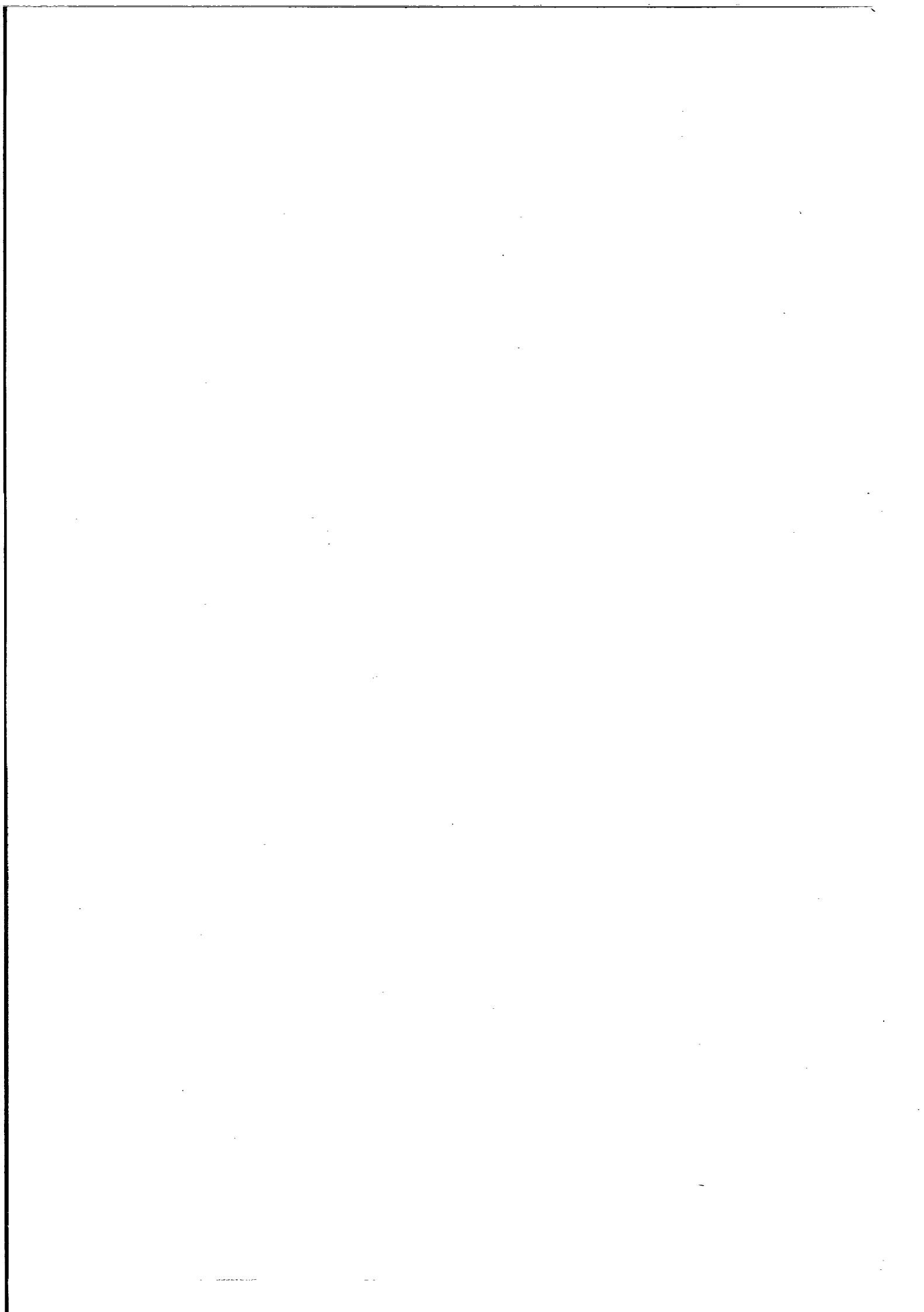
**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf, Haroldstraße 3**

# **Darlehnsvertrag**

**Muster 3c WFB 1957**

**(Kaufeigenheime und Trägerkleinsiedlungen)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt



# Darlehnsvertrag

zwischen der  
**Wohnungsbauförderungsanstalt**  
des  
**Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**  
— nachfolgend „Gläubiger“ genannt —  
und

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

zu ..... gesetzlich/bevollmächtigter<sup>1)</sup> Vertreterd .....  
.....— nachfolgend „Schuldner“ genannt —<sup>2)</sup>

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

**§ 1****Darlehngewährung**

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner

a) ein Darlehen von ..... Deutsche Mark<sup>3)</sup>

(in Worten: ..... Deutsche Mark)

b) ein Darlehen von ..... Deutsche Mark<sup>3)</sup>

(in Worten: ..... Deutsche Mark)

c) ein Darlehen von ..... Deutsche Mark<sup>4)</sup>

(in Worten: ..... Deutsche Mark)

d) einen Einrichtzungszuschuß von ..... Deutsche Mark<sup>5)</sup>

(in Worten: ..... Deutsche Mark)

zu den in diesem Vertrage festgelegten Bedingungen. Der Schuldner erkennt diese Bedingungen als für die Darlehns- und Zuschußgewährung verbindlich an.

**§ 2****Allgemeine Darlehnsbedingungen**

Dem Schuldner ist bekannt, daß die in § 1 aufgeführten Finanzierungsmittel aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. — nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung — „des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —)“ und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich,

die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1957) und der Bewilligungsbescheid d.....

vom ..... Aktz. ...., dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

### § 3

#### Darlehnsverwendung

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, die in § 1 bezeichneten Finanzierungsmittel – zur Errichtung von ..... Familienheimen in der Form des Kaufeigenheimes / der Trägerkleinsiedlung – davon ..... mit Einliegerwohnungen / – ..... mit zweiten Wohnungen ?)

auf d..... in seinem Eigentum: Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück(en) – eingetragen im Grundbuch/Erbgrundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichts .....

für ..... Band ..... Blatt ..... Gemarkung .....

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

zu verwenden und die Familienheime nach den bauaufsichtlich genehmigten und von der Bewilligungsbehörde anerkannten Bauplänen entsprechend der mit den Bauplänen eingereichten Baubeschreibung und nach Maßgabe des von der Bewilligungsbehörde anerkannten Finanzierungsplanes und den zur Durchführung des Bauvorhabens im Bewilligungsbescheid erteilten besonderen Auflagen und Bedingungen innerhalb der im Bewilligungsbescheid angegebenen Fristen zu erstellen.

(2) Dem Schuldner ist bekannt, daß er – unbeschadet seiner weiteren Verpflichtung zur Herbeiführung der bauaufsichtlichen Genehmigung – von den Bauplänen und der Baubeschreibung, die der Bewilligung der in § 1 bezeichneten Finanzierungsmittel zugrunde gelegen haben, auch im Falle einer bauaufsichtlichen Genehmigung nur mit vorheriger Zustimmung der Bewilligungsbehörde abweichen darf. Seine Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Führung eines Baubuches nach § 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBI. I S. 449) ist ihm ebenfalls bekannt.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung der in § 1 bezeichneten Finanzierungsmittel weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

### § 4

#### Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit den in § 1 bezeichneten Finanzierungsmitteln gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und Verwaltungsbestimmungen nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten.

(2) Soweit öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Bewilligungsbescheid ausdrücklich Angehörigen eines bestimmten begrenzten Personenkreises vorbehalten sind, dürfen die Wohnungen nur entsprechend den Auflagen des Bewilligungsbescheides genutzt oder zur Nutzung überlassen werden.

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften „des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungsuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Ein nach den gesetzlichen Vorschriften zulässiger Finanzierungsbeitrag (§ 50 II. WoBauG) darf nur gefordert oder angenommen werden, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zugelassenen Finanzierungsbeitrages von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf ein den Höchstbetrag übersteigender Finanzierungsbeitrag weder gefordert noch angenommen werden.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich, der Bewilligungsbehörde jede Änderung in der Nutzung der geförderten Wohnungen, insbesondere die Neuvermietung oder den Eigenbezug einer Wohnung oder von Teilen der Wohnung anzugeben. Er verpflichtet sich ferner, der Bewilligungsbehörde die Erhöhung der Miete oder eines Nutzungsentgeltes für die öffentlich geförderten Wohnungen anzugeben.

(5) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, zur Ausübung eines Geschäfts- oder Gewerbebetriebes in dem geförderten Gebäude oder auf dem Grundstück außer den jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen auch die vorherige schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde einzuholen.

(6) Der Schuldner verpflichtet sich, bei der Nutzungsüberlassung und der endgültigen Übertragung auf die Bewerber die vom Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vorgeschriebenen Musterverträge zu verwenden.

**§ 4a****Besondere Verpflichtungen bei Familienheimen**

- (1) Der Schuldner verpflichtet sich, Grundstück und Gebäude so zu nutzen, daß der Charakter des Gebäudes als Familienheim gewahrt bleibt. Der Charakter des Gebäudes als Familienheim ist insbesondere dann nicht gewahrt, wenn
- das Eigenheim bzw. die Eigensiedlung auf die Dauer nicht mehr durch den Schuldner und dessen Familie oder einen Angehörigen des Schuldners und dessen Familie bewohnt wird, wenn
  - mehr als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient, oder wenn
  - das Gebäude mehr als zwei Wohnungen erhält.
- (2) Der Schuldner verpflichtet sich, die Kleinsiedlung ordnungsgemäß zu bewirtschaften<sup>5)</sup>.

**§ 5****Tilgung**

(1) Das in § 1 Buchstabe a) genannte Darlehen ist unverzinslich und vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnung(en) folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich der Bezug der Wohnung(en) aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit 1 vom Hundert jährlich zu tilgen. Nach Ablauf von 30 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns gemäß Satz 1 an ist das Darlehen mit 5 vom Hundert des Ursprungskapitals jährlich zu tilgen.

Das in § 1 Buchstabe b) genannte Darlehen ist unverzinslich und vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnung(en) folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich der Bezug der geförderten Wohnung(en) aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat, – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit 2 vom Hundert jährlich zu tilgen.

Das in § 1 Buchstabe c) genannte Darlehen ist unverzinslich und vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnung(en) folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich der Bezug der geförderten Wohnung(en) aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit 1 vom Hundert jährlich zu tilgen. Nach Ablauf von 15 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns gemäß Satz 1 an ist das Darlehen mit 2 vom Hundert des Ursprungskapitals jährlich zu tilgen.

(2) Die Tilgungsbeträge sind halbjährlich nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres in gleichen Raten fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen. Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende eines Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

(3) Die Aufrechnung mit Forderungen des Schuldners ist ausgeschlossen.

**§ 6****Verwaltungskostenbeitrag**

Neben den in § 5 bezeichneten Leistungen ist für das in § 1 Buchstabe a) bezeichnete Darlehen vom Tage des Tilgungsbeginns nach § 5 an ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 vom Hundert jährlich vom Ursprungskapital 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. § 5 Abs. 2 und 3 gelten sinngemäß.

**§ 7****Erhöhte Verzinsung (Strafversprechen)**

- (1) Werden die nach §§ 5 und 6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die rückständigen Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.
- (2) In den Fällen, in denen das Darlehen nach § 12 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in §§ 5 und 6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des ursprünglichen Darlehensbetrages vom Zeitpunkt des Verstoßes ab entrichtet werden.
- (3) Im Falle der Verzinsung gemäß Abs. 2 entfällt eine Verzinsung nach Abs. 1 von dem Tage ab, an dem die Verzinsung nach Abs. 2 beginnt.

**§ 8****Feuerversicherung**

- (1) Der Schuldner ist verpflichtet, die auf d..... Grundstück(en) errichteten Gebäude vom Beginn des Rohbaues ab bei einem öffentlichen oder bei einem der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Versicherungsunternehmen in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brandaufschäden zu versichern und dauernd versichert zu halten.
- (2) Der Versicherungsabschluß ist zunächst durch Vorlage des Versicherungsscheins nachzuweisen, der nach Einsichtnahme zurückgegeben wird. Der Versicherungsschein und die Prämienquittungen sind dem Gläubiger auf Verlangen jederzeit vorzulegen.

(3) Die Versicherung darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Gläubigers aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht diese bevor, so hat der Gläubiger das Recht, die Versicherung in seinem Interesse auf Kosten des Schuldners fortzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben.

(4) Bei Nichteinhaltung der Versicherungspflicht ist der Gläubiger berechtigt, die Brandversicherungsbeiträge an Stelle des Schuldners zu zahlen, um den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten.

### § 9

#### **Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit den in § 1 angeführten Finanzierungsmitteln errichtet werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und den nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigungen, auch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde bzw. nach der Übertragung der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Trägers. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung der in § 1 angeführten Finanzierungsmittel zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzugs oder bei Nichterfüllung der Darlehnsverpflichtungen nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen, und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§§ 4, 4a) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

### § 9a

#### **Erbbaurecht<sup>1)</sup>**

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 3 bezeichnete Erbbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

### § 10

#### **Schlußabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigkeit an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und anzugeben, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 9 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

### § 11

#### **Rückzahlungsrecht des Schuldners**

Der Schuldner kann d..... Darlehen jederzeit ganz oder in Teilbeträgen von vollen 100,- DM zurückzahlen.

### § 12

#### **Kündigungsrecht des Gläubigers**

(1) Grundsätzlich sind die in § 1 bezeichneten als Darlehen gewährten Finanzierungsmittel seitens des Gläubigers unkündbar.

(2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung der sowohl als Darlehen als auch als Einrichtungszuschuß gewährten Finanzierungsmittel ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn

- a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
- b) der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 4 Abs. 3 dieses Vertrages) zulässig sein würde, fordert,
- c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
- d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
- e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
- f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
- g) der Anspruch auf Auszahlung des Darlehns ganz oder teilweise gepfändet wird,
- h) die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft,
- i) das beliehene Erbbaurecht erlischt<sup>1)</sup>.

### § 13 Sicherung

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe des Gesamtbetrages d..... gemäß § 1 gewährten Darlehen(s) – und des Zuschusses<sup>1)</sup> – ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 3 Abs. 1 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

zu. Die Erteilung eines Briefes ist zunächst ausgeschlossen. Der Schuldner stimmt jedoch der späteren Briefbildung im voraus zu und ermächtigt den Gläubiger unwiderruflich, jederzeit die Eintragung dieser Umwandlung in das Grundbuch und die Aushändigung des Briefes an sich selbst zu beantragen. Im Falle der Erteilung eines Briefes soll dieser dem Gläubiger unmittelbar vom Grundbuchamt frei eingeschrieben durch die Post übersandt werden.

(2) Bei Briefbildung verzichtet der Schuldner zugleich für seine Rechtsnachfolger im Falle der Mahnung, Kündigung oder Geltendmachung der Hypothek auf das Recht, die Vorlegung des Briefes und der sonstigen im § 1160 BGB verzeichneten Urkunden zu verlangen.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich dem Gläubiger gegenüber, sämtliche der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden und gleichstehenden Grundpfandrechte und die in Abteilung II eingetragenen Kapitallisten löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt haben oder vereinigen werden oder eine Forderung ganz oder teilweise nicht zur Entstehung gelangt.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, der in Absatz 1 bezeichneten Hypothek des Gläubigers das Befriedigungsvorrecht gemäß § 116 des Lastenausgleichsgesetzes vor etwa an d..... Grundstück(en)/Erbbaurecht<sup>1)</sup> als öffentliche Last bestehenden Abgabeschulden der Hypothekengewinnabgabe zu verschaffen.

### § 14 Rechtsnachfolger

Der Schuldner verpflichtet sich, mit seinen Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus dieser Urkunde zu vereinbaren.

### § 15 Kostenübernahme

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 16  
Erfüllungsort**

**Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Düsseldorf, es sei denn, daß ein ausschließlicher Gerichtsstand besteht.**

**§ 17  
Zustimmung des Ehegatten<sup>1) 2) 3)</sup>**

**Jeder unterzeichnete Ehegatte genehmigt hiermit die vorstehenden Erklärungen des anderen Ehegatten.**

Düsseldorf, den ..... 19....., den ..... 19.....  
Haroldstr. 3

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

.....  
(Unterschrift des Schuldners?)

.....  
(Unterschrift des Ehegatten)

**Die eigenhändige Unterschrift des/der Schuldner(s) wird hiermit beglaubigt.**

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

**Anmerkungen zum Darlehsvertrag**

- <sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen.
- <sup>2)</sup> Hier Betrag des zur nachstelligen Finanzierung bewilligten Darlehens einsetzen.
- <sup>3)</sup> Hier Betrag eines als Eigenkapitalbeihilfe bewilligten Darlehens einsetzen.
- <sup>4)</sup> Hier Betrag eines bewilligten Familienzusatzdarlehens einsetzen.
- <sup>5)</sup> Nur bei Kleinsiedlungen.
- <sup>6)</sup> Als Gesamtschuldner haben sich zu verpflichten
  - a) mehrere Eigentümer/Erbbauberechtigte
  - b) Ehegatten, die nicht Gütertrennung vereinbart haben.
- <sup>7)</sup> Wird der Vertrag vom Schuldner nicht in Gegenwart eines Vertreters des Gläubigers unterzeichnet, so ist die Unterschrift des Schuldners von der zuständigen Gemeinde-/Amtsverwaltung zu beglaubigen.
- <sup>8)</sup> Nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, daß die Ehegatten in Gütertrennung leben.

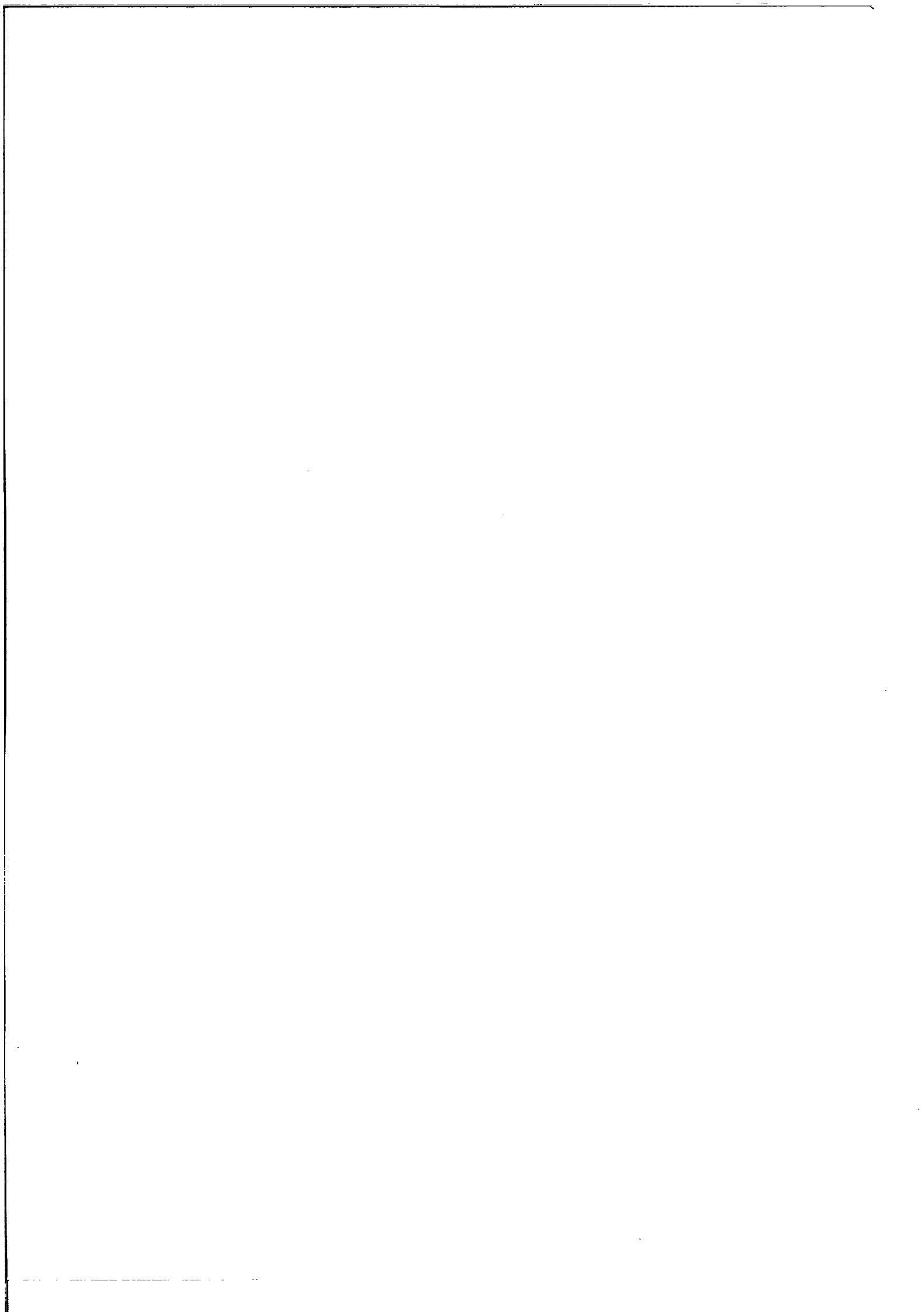
**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf, Haroldstraße 3**

# **Darlehnsvertrag**

**Muster 3d WFB 1957**

**(Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt



# Darlehnsvertrag

zwischen der  
**Wohnungsbauförderungsanstalt**  
des  
**Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**  
— nachfolgend „Gläubiger“ genannt —  
und

1. ....  
2. ....  
3. ....  
4. ....  
zu ..... gesetzlicher/bevollmächtigter<sup>1)</sup> Vertreter  
d .....  
.....  
— nachfolgend „Schuldner“ genannt —<sup>5)</sup>

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1

### Darlehngewährung

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner (mehreren Schuldnern als Gesamtschuldner):

- a) ein Darlehen von ..... Deutsche Mark<sup>2)</sup>  
(in Worten: ..... Deutsche Mark)
- b) ein Darlehen von ..... Deutsche Mark<sup>3)</sup>  
(in Worten: ..... Deutsche Mark)
- c) ein Darlehen von ..... Deutsche Mark<sup>4)</sup>  
(in Worten: ..... Deutsche Mark)

zu den in diesem Vertrage festgelegten Bedingungen. Der Schuldner erkennt diese Bedingungen als für die Darlehngewährung verbindlich an.

## § 2

### Allgemeine Darlehnsbedingungen

Dem Schuldner ist bekannt, daß die in § 1 aufgeführten Finanzierungsmittel aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. — nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung — „des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —)“ und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die

angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1957) und der Bewilligungsbescheid d. .... vom .... Aktz. ....  
 dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet,  
 Inhalt dieses Vertrages sind.

### § 3 Darlehnsverwendung

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, die in § 1 bezeichneten Finanzierungsmittel zur Errichtung von Eigentums-/Kaufeigentums-)wohnung(en) auf dem in seinem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück – eingetragen im Wohnungsgrundbuch/Wohnungserbbaugrundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichts .....  
 für ..... Band ..... Blatt ..... Gemarkung .....  
 Flur ..... Parzelle(n) Nr. ....

zu verwenden und die Wohnung(en) nach den bauaufsichtlich genehmigten und von der Bewilligungsbehörde anerkannten Bauplänen entsprechend der mit den Bauplänen eingereichten Baubeschreibung und nach Maßgabe des von der Bewilligungsbehörde anerkannten Finanzierungsplanes und den zur Durchführung des Bauvorhabens im Bewilligungsbescheid erteilten besonderen Auflagen und Bedingungen innerhalb der im Bewilligungsbescheid angegebenen Fristen zu erstellen.

(2) Dem Schuldner ist bekannt, daß er – unbeschadet seiner weiteren Verpflichtung zur Herbeiführung der bauaufsichtlichen Genehmigung – von den Bauplänen und der Baubeschreibung, die der Bewilligung der in § 1 bezeichneten Finanzierungsmittel zugrunde gelegen haben, auch im Falle einer bauaufsichtlichen Genehmigung nur mit vorheriger Zustimmung der Bewilligungsbehörde abweichen darf. Seine Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Führung eines Baubuches nach § 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. I S. 449) ist ihm ebenfalls bekannt.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung der in § 1 bezeichneten Finanzierungsmittel weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

### § 4 Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit den in § 1 bezeichneten Finanzierungsmitteln gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und Verwaltungsbestimmungen nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten.

(2) Soweit öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Bewilligungsbescheid ausdrücklich Angehörigen eines bestimmten begrenzten Personenkreises vorbehalten sind, dürfen die Wohnungen nur entsprechend den Auflagen des Bewilligungsbescheides genutzt oder zur Nutzung überlassen werden.

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften „des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungsuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Ein nach den gesetzlichen Vorschriften zulässiger Finanzierungsbeitrag (§ 50 II. WoBauG) darf nur gefordert oder angenommen werden, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zugelassenen Finanzierungsbeitrages von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf ein den Höchstbetrag übersteigender Finanzierungsbeitrag weder gefordert noch angenommen werden.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich, der Bewilligungsbehörde jede Änderung in der Nutzung der geförderten Wohnungen, insbesondere die Neuvermietung oder den Eigenbezug einer Wohnung oder von Teilen der Wohnung anzugeben. Er verpflichtet sich ferner, der Bewilligungsbehörde die Erhöhung der Miete oder eines Nutzungsentgeltes für die öffentlich geförderten Wohnungen anzugeben.

(5) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, zur Ausübung eines Geschäfts- oder Gewerbebetriebes in dem geförderten Gebäude oder auf dem Grundstück außer den jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen auch die vorherige schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde einzuholen.

(Nur bei Kaufeigentumswohnungen): Der Schuldner verpflichtet sich ferner, bei der Nutzungsüberlassung und der endgültigen Übertragung der Wohnungen auf die Bewerber die vom Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vorgeschriebenen Musterverträge zu verwenden.

**§ 5****Verzinsung und Tilgung**

(1) Das in § 1 Buchstabe a) genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnung(en) folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich der Bezug der Wohnung(en) aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit jährlich 4 vom Hundert zu verzinsen und mit jährlich 1 vom Hundert zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Die Zinsen werden bis auf Widerruf durch Erlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten, längstens jedoch auf die Dauer von 30 Jahren vom Beginn der Laufzeit des Darlehns gemäß Satz 1 an, nicht erhoben.

– Das in § 1 Buchstabe b) genannte Darlehen ist unverzinslich und vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnung(en) folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich der Bezug der geförderten Wohnung(en) aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat, – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit 2 vom Hundert jährlich zu tilgen. –

Das in § 1 Buchstabe c) genannte Darlehen ist unverzinslich und vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnung(en) folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich der Bezug der geförderten Wohnung(en) aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit 1 vom Hundert jährlich zu tilgen. Nach Ablauf von 15 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns gemäß Satz 1 an, ist das Darlehen mit 2 vom Hundert des Ursprungskapitals jährlich zu tilgen.

(2) Zins- und Tilgungsbeträge sind halbjährlich nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres in gleichen Raten fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen. Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende eines Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

(3) Die Aufrechnung mit Forderungen des Schuldners ist ausgeschlossen.

**§ 6****Verwaltungskostenbeitrag**

Neben den in § 5 bezeichneten Leistungen ist für das in § 1 Buchstabe a) bezeichnete Darlehen vom Tage des Tilgungsbeginns nach § 5 an ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 vom Hundert jährlich vom Ursprungskapital 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. § 5 Abs. 2 und 3 gelten sinngemäß.

**§ 7****Erhöhte Verzinsung  
(Strafversprechen)**

(1) Werden die nach §§ 5 und 6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die rückständigen Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v.H. jährlich zu verzinsen.

(2) In den Fällen, in denen das Darlehen nach § 12 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in §§ 5 und 6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v.H. des ursprünglichen Darlehbetrages vom Zeitpunkt des Verstoßes ab entrichtet werden.

(3) Im Falle der Verzinsung gemäß Abs. 2 entfällt eine Verzinsung nach Abs. 1 von dem Tage ab, an dem die Verzinsung nach Abs. 2 beginnt.

**§ 8****Feuerversicherung**

(1) Der Schuldner ist verpflichtet, die auf dem Grundstück errichteten Gebäude vom Beginn des Rohbaues ab bei einem öffentlichen oder bei einem der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Versicherungsunternehmen in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brandschaden zu versichern und dauernd versichert zu halten.

(2) Der Versicherungsabschluß ist zunächst durch Vorlage des Versicherungsscheins nachzuweisen, der nach Einsichtnahme zurückgegeben wird. Der Versicherungsschein und die Prämienquittungen sind dem Gläubiger auf Verlangen jederzeit vorzulegen.

(3) Die Versicherung darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Gläubigers aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht diese bevor, so hat der Gläubiger das Recht, die Versicherung in seinem Interesse auf Kosten des Schuldners fortzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben.

(4) Bei Nichteinhaltung der Versicherungspflicht ist der Gläubiger berechtigt, die Brandversicherungsbeiträge an Stelle des Schuldners zu zahlen, um den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten.

### § 9

#### **Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit den in § 1 angeführten Finanzierungsmitteln errichtet werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und den nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigungen auch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung der in § 1 angeführten Finanzierungsmittel zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzugs oder bei Nichterfüllung der Darlehensverpflichtungen nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 4) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

### § 9a

#### **Erbbaurecht<sup>1)</sup>**

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 3 bezeichnete Erbbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

### § 10

#### **Schlüssebrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigkeit an, über das Bauvorhaben eine Schlüssebrechnung aufzustellen und anzugeben, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 9 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereithalten wird.

### § 11

#### **Rückzahlungsrecht des Schuldners**

Der Schuldner kann das ..... Darlehen jederzeit ganz oder in Teilbeträgen von vollen 100,— DM zurückzahlen.

### § 12

#### **Kündigungsrecht des Gläubigers**

(1) Grundsätzlich sind die in § 1 bezeichneten als Darlehen gewährten Finanzierungsmittel seitens des Gläubigers unkündbar.

(2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung der Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn

- a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
- b) der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 4 Abs. 3 dieses Vertrages) zulässig sein würde, fordert,
- c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
- d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
- e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
- f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird, oder die Entziehung des Wohnungseigentums (§ 18 WEG) eingeleitet wird,
- g) der Anspruch auf Auszahlung des Darlehns ganz oder teilweise gepfändet wird,
- h) die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft,
- i) das beliehene Erbbaurecht erlischt<sup>1)</sup>.

### § 13

#### Sicherung

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe des Gesamtbetrages d..... gemäß § 1 gewährten Darlehen(s) ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 3 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

#### Abteilung II

#### Abteilung III

zu. Die Erteilung eines Briefes ist zunächst ausgeschlossen. Der Schuldner stimmt jedoch der späteren Briefbildung im voraus zu und ermächtigt den Gläubiger unwiderruflich, jederzeit die Eintragung dieser Umwandlung in das Grundbuch und die Aushändigung des Briefes an sich selbst zu beantragen. Im Falle der Erteilung eines Briefes soll dieser dem Gläubiger unmittelbar vom Grundbuchamt frei eingeschrieben durch die Post übersandt werden.

(2) Bei Briefbildung verzichtet der Schuldner zugleich für seine Rechtsnachfolger im Falle der Mahnung, Kündigung oder Geltendmachung der Hypothek auf das Recht, die Vorlegung des Briefes und der sonstigen im § 1160 BGB verzeichneten Urkunde zu verlangen.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich dem Gläubiger gegenüber, sämtliche der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden und gleichstehenden Grundpfandrechte und die in Abteilung II eingetragenen Kapitallasten löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt haben oder vereinigen werden oder eine Forderung ganz oder teilweise nicht zur Entstehung gelangt.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, der in Absatz 1 bezeichneten Hypothek des Gläubigers das Befriedigungsvorrecht gemäß § 116 des Lastenausgleichsgesetzes vor etwa an dem Wohnungseigentum/Wohnungserbbaurecht<sup>1)</sup> als öffentliche Last bestehenden Abgabeschulden der Hypothekengewinnabgabe zu verschaffen.

### § 14

#### Rechtsnachfolger

Der Schuldner verpflichtet sich, mit seinen Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus dieser Urkunde zu vereinbaren.

### § 15

#### Kostenübernahme

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 16**  
**Erfüllungsort**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Düsseldorf, es sei denn, daß ein ausschließlicher Gerichtsstand besteht.

**§ 17**  
**Zustimmung des Ehegatten<sup>1)</sup> <sup>5)</sup> <sup>7)</sup>**

Jeder unterzeichnete Ehegatte genehmigt hiermit die vorstehenden Erklärungen des anderen Ehegatten.

Düsseldorf, den ..... 19....., den ..... 19.....  
Haroldstr. 3

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

.....  
(Unterschrift des Schuldners)<sup>6)</sup>

.....  
(Unterschrift des Ehegatten)

Die eigenhändige Unterschrift des/der Schuldner(s) wird hiermit beglaubigt.

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

**Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

- <sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen.
- <sup>2)</sup> Hier Betrag des zur nachstelligen Finanzierung bewilligten Darlehens einsetzen.
- <sup>3)</sup> Hier Betrag eines als Eigenkapitalbeihilfe bewilligten Darlehens einsetzen.
- <sup>4)</sup> Hier Betrag eines bewilligten Familienzusatzdarlehens einsetzen.
- <sup>5)</sup> Als Gesamtschuldner haben sich zu verpflichten
  - a) mehrere Eigentümer/Erbbauberechtigte
  - b) Ehegatten, die nicht Gütertrennung vereinbart haben.
- <sup>6)</sup> Wird der Vertrag vom Schuldner nicht in Gegenwart eines Vertreters des Gläubigers unterzeichnet, so ist die Unterschrift des Schuldners von der zuständigen Gemeinde-/Amtsverwaltung zu beglaubigen.
- <sup>7)</sup> Nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, daß die Ehegatten in Gütertrennung leben.

**Anlage 3 e WFB 1957**

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf, Haroldstraße 3**

**Z u s c h u ß v e r t r a g**

**über die Gewährung eines Zuschusses zur Wohnraumbeschaffung  
für kinderreiche Familien**

## Zuschußvertrag

Zwischen der

**Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**

— nachfolgend Anstalt genannt —

und

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

zu ..... gesetzl./bevollm.<sup>1)</sup> Vertreter

d. ....

— nachfolgend Zuschußempfänger bzw. Schuldner genannt —

wird folgender Vertrag geschlossen:

### § 1

#### Gewährung eines Zuschusses

Die Anstalt gewährt dem Zuschußempfänger auf Grund des Bewilligungsbescheides d.....

vom ..... Aktz. ..... nach den „Bestimmungen über

die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957  
— WFB 1957) einen nicht zurückzuzahlenden (verlorenen) Zuschuß in Höhe von

DM

(in Worten: Deutsche Mark ..... )

**§ 2****Allgemeine Bedingungen der Gewährung des Zuschusses**

Dem Zuschußempfänger ist bekannt, daß der in § 1 genannte Zuschuß aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WobauG gewährt wird und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnung(en)<sup>1)</sup> die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftsgesetzes bzw. – nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung – des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –) und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 – WFB 1957)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit ausdrücklich verpflichtet. Inhalt dieses Vertrages sind.

**§ 3****Auszahlung des Zuschusses**

- (1) Der Zuschuß wird in einer Summe ausgezahlt, wenn der Zuschußempfänger eine Bescheinigung der Wohnungsbehörde bzw. – in Gemeinden, in denen die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben ist – der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle über den Bezug der Wohnung(en)<sup>1)</sup> durch (eine) kinderreiche Familie(n)<sup>1)</sup> mit einer der Höhe des Zuschusses entsprechenden Kinderzahl vorgelegt hat, und wenn die Eintragung der in § 10 genannten Hypothek erfolgt ist.
- (2) Der Zuschußempfänger verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung des Zuschusses weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

**§ 4****Nutzung der Wohnungen**

- (1) Der Zuschußempfänger verpflichtet sich, die mit dem Zuschuß geförderte(n) Wohnung(en)<sup>1)</sup> auf die Dauer von 10 Jahren – von ihrer Bezugsfertigstellung an gerechnet – nur an (eine) kinderreiche Familie(n)<sup>1)</sup> im Sinne der geltenden Bestimmungen zur Nutzung zu überlassen. Diese Verpflichtung entfällt, wenn der Bauherr den empfangenen Zuschuß vor Ablauf der Zweckbindung zu dem Teil zurückzahlt, der, ausgehend von der Zweckbindung von 10 Jahren, anteilig auf den Zeitraum vom Tage des Auszuges der kinderreichen Familie bis zum Tage des Ablaufes der vereinbarten Zweckbindung entfällt.
- (2) Der Zuschußempfänger verpflichtet sich ferner, der Anstalt und der Bewilligungsbehörde, die den in § 1 genannten Bewilligungsbescheid erteilt hat, jeden innerhalb des in Abs. 1 genannten Zeitraumes eintretenden Wechsel in der Belegung der geförderten Wohnung(en) unter Angabe der Kinderzahl des / der neuen Wohnungsbewohner(s)<sup>1)</sup> anzugeben.

**§ 5****Rückforderungsrecht der Anstalt**

- (1) Grundsätzlich kann der gewährte Zuschuß von der Anstalt nicht zurückgefordert werden.
- (2) Die Anstalt kann jedoch die sofortige Rückzahlung des Zuschusses verlangen, wenn
  - a) der Bewilligungsbescheid widerrufen wird,
  - b) der Zuschußempfänger die Bewilligung oder Auszahlung des Zuschusses vorsätzlich oder grob fahrlässig durch unzutreffende Angaben oder unrichtige Unterlagen herbeigeführt hat,
  - c) der Zuschuß nicht zu dem Zwecke verwendet wird, zu dem er bewilligt worden ist,
  - d) der Zuschußempfänger gegen die in § 2 genannten Vorschriften oder Bestimmungen verstößt.
- (3) Die nach Abs. 2 zurückzuzahlenden Beträge sind vom Tage der Auszahlung an bis zum Eingang bei der Anstalt mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

**§ 6****Umwandlung in ein Darlehen**

Bei einer Verletzung der in § 4 Abs. 1 Satz 1 dieses Vertrages übernommenen Verpflichtung verwandelt sich der Teil des Zuschusses in ein Darlehen, der, ausgehend von der Zweckbindung von 10 Jahren, anteilig auf den Zeitraum vom Tage der Zweckentfremdung der Wohnung(en)<sup>1)</sup> bis zum Tage des Ablaufes der vereinbarten Zweckbindung auf die zweckentfremdete(n) Wohnung(en)<sup>1)</sup> entfällt.

**§ 7****Verzinsung und Tilgung des Darlehens**

- (1) Das in § 6 genannte Darlehen ist vom Zeitpunkt der Zweckentfremdung an mit 6 v. H. jährlich zu verzinsen und mit 10 v. H. jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.
- (2) Die Zins- und Tilgungsbeträge sind halbjährlich nachträglich jeweils am 30. 6. und 31. 12. eines jeden Jahres fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen. Tilgungsbeträge werden nur einmal jährlich am Ende eines Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.
- (3) Die Aufrechnung mit Forderungen des Schuldners ist ausgeschlossen.

**§ 8****Erhöhte Verzinsung (Strafversprechen)**

- (1) Werden die nach § 7 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die rückständigen Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.
- (2) In den Fällen, in denen das in § 6 genannte Darlehen nach § 9 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in § 7 vereinbarten Leistungen verlangen, daß das Darlehen mit 8 v. H. von dem Tage ab verzinst wird, an dem die Voraussetzungen für die sofortige Kündigung des Darlehens erfüllt waren.
- (3) Im Falle der Verzinsung gemäß Abs. 2 entfällt eine Verzinsung nach Abs. 1 von dem Tage ab, an dem die Verzinsung nach Abs. 2 beginnt.

**§ 9****Kündigungsrecht des Gläubigers**

- (1) Grundsätzlich ist das in § 6 genannte Darlehen seitens des Gläubigers unkündbar.
- (2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung des in § 6 genannten Darlehens verlangen, wenn
  - a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus § 2 und § 7 dieses Vertrages nicht nachkommt,
  - b) der Schuldner eine höhere Miete fordert, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen zulässig sein würde,
  - c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
  - d) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
  - e) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des geförderten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
  - f) die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft.

§ 10

## Sicherung

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, zur Sicherung des Anspruchs der Anstalt auf Rückgewährung des Zuschusses und zur Sicherung der Darlehnsforderung der Anstalt im Falle der Umwandlung des Zuschusses in ein Darlehen ein Zahlungsversprechen in Höhe des im § 1 genannten Zuschußbetrages in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderungen aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichts .....

für

Band ..... Blatt ..... zu sichern. Er sichert dem Gläubiger  
den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

zu. Die Erteilung eines Briefes ist zunächst ausgeschlossen. Der Schuldner stimmt jedoch der späteren Briefbildung im voraus zu und ermächtigt den Gläubiger unwiderruflich, jederzeit die Eintragung dieser Umwandlung in das Grundbuch und die Aushändigung des Briefes an sich selbst zu beantragen. Im Falle der Erteilung eines Briefes soll dieser dem Gläubiger unmittelbar vom Grundbuchamt frei eingeschrieben durch die Post übersandt werden.

(2) Bei Briefbildung verzichtet der Schuldner zugleich für seine Rechtsnachfolger im Falle der Mahnung, Kündigung oder Geltendmachung der Hypothek auf das Recht, die Vorlegung des Briefes und der sonstigen in § 1160 BGB verzeichneten Urkunden zu verlangen.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich dem Gläubiger gegenüber, sämtliche der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden und gleichstehenden Grundpfandrechte und die in Abteilung II eingetragenen Kapitallasten löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt haben oder vereinigen werden oder eine Forderung ganz oder teilweise nicht zur Entstehung gelangt.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, der in Absatz 1 bezeichneten Hypothek des Gläubigers das Befriedigungsvorrecht gemäß § 116 des Lastenausgleichsgesetzes vor etwa an dem Grundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> als öffentliche Last bestehenden Abgabeschulden der Hypothekengewinnabgabe zu verschaffen.

§ 11

## **Rechtsnachfolge**

**Der Zuschußempfänger verpflichtet sich, mit seinen Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus dieser Urkunde zu vereinbaren.**

§ 12

### **KostenÜbernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Zuschußempfänger.

**§ 13****Erfüllungsort**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Düsseldorf.

**§ 14****Zustimmung des Ehegatten<sup>1), 3), 4)</sup>**

Jeder unterzeichnete Ehegatte genehmigt hiermit die vorstehenden Erklärungen des anderen Ehegatten.

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des Landes Nordrhein-Westfalen**

(Unterschriften der Zuschußempfänger)<sup>2) 3)</sup>

Die eigenhändige Unterschrift des / der Zuschußempfänger(s) wird hiermit beglaubigt:

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

**Anmerkungen zum Zuschußvertrag:**

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

<sup>2)</sup> Wird der Vertrag vom Zuschußempfänger nicht in Gegenwart eines Vertreters der Anstalt unterzeichnet, so ist die Unterschrift des Zuschußempfängers von der zuständigen Gemeindeverwaltung / Amtsverwaltung zu beglaubigen.

<sup>3)</sup> Als Gesamtschuldner haben sich zu verpflichten

a) mehrere Eigentümer / Erbbauberechtigte

b) Ehegatten, die nicht Gütertrennung vereinbart haben.

<sup>4)</sup> Nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, daß die Ehegatten in Gütertrennung leben.

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf, Haroldstraße 3**

## **Zuschußvertrag**

**nach den Aufwendungsbeihilfebestimmungen (AufwBB)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

## Zuschußvertrag

zwischen der  
Wohnungsbauförderungsanstalt  
des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf

– nachfolgend Anstalt genannt –

und

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

zu ..... gesetzlicher/bevollmächtigter<sup>1)</sup> Vertreter

d.....

– nachfolgend Beihilfeempfänger genannt –

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

§ 1

### Gewährung von Aufwendungsbeihilfen

(1) Die Anstalt gewährt dem Beihilfeempfänger auf Grund des Bewilligungsbescheides d.....

..... vom ..... Az. ....

nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen – AufwBB)“ nicht rückzahlbare Zuschüsse (Aufwendungsbeihilfen) von jährlich

DM .....

(2) Die Aufwendungsbeihilfen dienen dazu, die dem Beihilfeempfänger laufend entstehenden Aufwendungen oder die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung für Wohnraum, der Gegenstand der Förderung ist, zu verringern.

**§ 2****Allgemeine Bedingungen der Gewährung von Aufwendungsbeihilfen**

Dem Beihilfeempfänger ist bekannt, daß die Aufwendungsbeihilfen aus öffentlichen Mitteln (§ 6 II. WoBauG) gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugetzes und seiner Durchführungsverordnungen sowie die vorgenannten Aufwendungsbeihilfebestimmungen (AufwBB) und ergänzend die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 – WFB 1957–)“ gelten. Er verpflichtet sich, die ihm bekannten angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Aufwendungsbeihilfebestimmungen (AufwBB) und die angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1957) und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet. Inhalt dieses Vertrages sind.

**§ 3****Dauer der Aufwendungsbeihilfen**

- (1) Die Aufwendungsbeihilfen werden für die Dauer von fünf Jahren vom Ersten des auf den Bezug aller geförderten Wohnungen des Gebäudes folgenden Monats an gewährt, sofern sie nicht durch Änderungsbescheid der Bewilligungsbehörde gekürzt oder durch besonderen Bescheid der Bewilligungsbehörde entzogen werden.
- (2) Der Beihilfeempfänger verpflichtet sich, die Aufwendungsbeihilfen für den in Absatz 1 genannten Zeitraum und gegebenenfalls auch über diesen Zeitraum hinaus anzunehmen und während der Dauer der Laufzeit der Aufwendungsbeihilfen der Anstalt jeden Wechsel in der Belegung der geförderten Wohnungen anzugeben.

**§ 4****Auszahlung der Aufwendungsbeihilfen**

- (1) Die Aufwendungsbeihilfen werden von der Anstalt in zehn gleichen Halbjahresraten am 15. 6. und am 15. 12. eines Kalenderjahrs an den Beihilfeempfänger auf ein von ihm bestimmtes Konto bei einem Kreditinstitut ausgezahlt.
- (2) Die erste dieser Halbjahresraten wird am 15. 6. bzw. am 15. 12. des Kalenderhalbjahres ausgezahlt, in welchem die letzte der geförderten Wohnungen des Gebäudes bezogen worden ist. Der Beihilfeempfänger hat der Anstalt vor Auszahlung der ersten Halbjahresrate durch Vorlage einer Bescheinigung der Wohnungsbehörde (in Gemeinden, in denen die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben ist oder wird, durch Vorlage einer Bescheinigung der nach § 3 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965 –) zuständigen Stelle) sowohl den Zeitpunkt des Bezuges aller mit Aufwendungsbeihilfen geförderten Wohnungen eines Gebäudes zu belegen als auch nachzuweisen, daß die geförderten Wohnungen durch Wohnungssuchende des Personenkreises bezogen wurden, für den sie bei der Bewilligung der Aufwendungsbeihilfen bestimmt waren.
- (3) Die Anstalt kann den Anspruch des Beihilfeempfängers auf Auszahlung der bewilligten Aufwendungsbeihilfen durch Aufrechnung mit Forderungen aus der Gewährung von öffentlichen Baudarlehen erfüllen.

**§ 5****Rückforderungsrecht der Anstalt**

- (1) Grundsätzlich können die gewährten Aufwendungsbeihilfen von der Anstalt nicht zurückgefordert werden.
- (2) Die Anstalt kann aber die sofortige Rückzahlung der Aufwendungsbeihilfen verlangen, wenn der Beihilfeempfänger
  - a) die Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides nicht beachtet;
  - b) seinen sonstigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt;
  - c) bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen aus dem Wohnraumbewirtschaftungsgesetz und bestehenden preisrechtlichen Bindungen hinsichtlich der Vermietung der geförderten Wohnungen bzw. den Verpflichtungen aus dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen nicht nachkommt.
- (3) Im Falle der Kürzung von Aufwendungsbeihilfen durch Änderungsbescheid oder der Entziehung von Aufwendungsbeihilfen durch besonderen Bescheid der Bewilligungsbehörde kann die Anstalt die sofortige Rückzahlung der Aufwendungsbeihilfen in Höhe des zuviel gezahlten Betrages verlangen.

**§ 6****Verzinsung (Strafversprechen)**

(1) Die Anstalt kann verlangen, daß die gemäß § 5 zurückzuzahlenden Beträge von dem Tage an, an dem die Voraussetzungen für die sofortige Rückzahlung erfüllt waren, bis zum Eingang bei der Anstalt mit 8 v. H. jährlich verzinst werden.

(2) Hat der Beihilfeempfänger den Grund für das sofortige Rückforderungsrecht der Anstalt nicht zu vertreten, so sind die zurückgeforderten Beträge innerhalb einer Frist von zwei Wochen zu zahlen. Werden die zurückgeforderten Beträge nicht innerhalb dieser Frist gezahlt, so kann die Anstalt verlangen, daß sie vom Tage der Rückforderung bis zum Eingang bei der Anstalt mit 8 v. H. jährlich verzinst werden.

**§ 7****Rechtsnachfolger**

Der Beihilfeempfänger verpflichtet sich, mit seinen Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus dieser Urkunde zu vereinbaren.

**§ 8****Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Beihilfeempfänger.

**§ 9****Erfüllungsort**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Düsseldorf.

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des Landes Nordrhein-Westfalen**

.....  
(Unterschrift des Beihilfeempfängers)<sup>1)</sup>

Die eigenhändige Unterschrift des/der Beihilfeempfänger(s) wird hiermit beglaubigt:

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

— MBl. NW. 1965 S. 1724.

**Anmerkungen zum Zuschußvertrag**

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

<sup>2)</sup> Wird der Vertrag vom Beihilfeempfänger nicht in Gegenwart eines Vertreters der Anstalt unterzeichnet, so ist die Unterschrift des Beihilfeempfängers von der zuständigen Gemeindeverwaltung/Amtsverwaltung zu beglaubigen.

**Einzelpreis dieser Nummer 4,90 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.)

In der Regel sind nur noch die Nummern des laufenden und des vorhergehenden Jahrgangs lieferbar.

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

Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.