

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

18. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 24. Februar 1965	Nummer 20
--------------	--	-----------

Inhalt

I.

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

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2370	28. 1. 1965	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Förderung des sozialen Wohnungsbaus; hier: Neufassung der Darlehnssatz- und Aufwendungsbeihilfebestimmungen, Änderung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957	206
2370	5. 2. 1965	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Wohnungbauprogramm 1965	221

I.

2370

Förderung des sozialen Wohnungsbau;
hier: Neufassung der Darlehnssatz- und Aufwen-
dungsbeihilfebestimmungen, Änderung der
Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und
 öffentliche Arbeiten v. 28. 1. 1965 — III A 1 — 4.02 —
 4.021 — 4.04 — 183-65

Es hat sich als notwendig erwiesen, die im Lande Nordrhein-Westfalen für die Förderung des sozialen Wohnungsbau geltenden Darlehnssatzbestimmungen 1963 und Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963 zu überarbeiten und in neuen Fassungen bekanntzugeben. Ich habe daher heute

die Darlehnssatzbestimmungen 1965 (DSB 1965)
 vom 28. Januar 1965

und

die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1965 (AufwBB
 1965)

vom 28. Januar 1965

erlassen. Sie sind in der Anlage beigelegt.

Es ist ferner erforderlich geworden, auch die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (Fassung 1964) in einigen Punkten zu ändern. Von einer Neufassung dieser Bestimmungen ist jedoch abgesehen worden, weil das etwa Mitte 1965 zu erwartende Wohnungsbauänderungsgesetz 1965 (WoBauÄndG 1965) erneut wesentliche Änderungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen erforderlich machen wird und deshalb eine Neufassung der Bestimmungen erst zu diesem Zeitpunkt sinnvoll erscheint.

Außerdem mußten auch die Förderungsbestimmungen für den Bau von Altenwohnungen und die Bestimmungen für den Landesbedienstetenwohnungsbau den neuen Regelungen angepaßt werden.

Durch diesen Runderlaß und seine Anlagen ist der sogenannte Einführungserlaß zu den Wohnungsbau-Finanzierungsbestimmungen v. 28. 3. 1963 (vgl. unter E) in vielen Teilen gegenstandslos geworden. Soweit Bestimmungen des Einführungserlasses auch für die Zukunft noch Bedeutung haben, sind sie — unter völliger Aufhebung d. RdErl. v. 28. 3. 1963 — in diesen RdErl. aufgenommen worden.

Im einzelnen bemerke ich folgendes:

A.

Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957

I. Allgemeines

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

2. Die Mehrzahl der Bestimmungen ist bewußt lediglich als Soll- und Kannvorschriften ausgestaltet („soll“ bzw. „kann“), um das Bewilligungsverfahren den praktischen Bedürfnissen entsprechend möglichst elastisch gestalten zu können. Auch die Sollvorschriften sind in aller Regel einzuhalten. Aus Gründen der Dezentralisierung können aber hier die Bewilligungsbehörden — ohne daß es einer Vorlage bei mir bedarf — in eigener Zuständigkeit und Verantwortung entscheiden, soweit Abweichungen im Einzelfall aus besonderen Gründen notwendig und vertretbar erscheinen.

3. Im übrigen ist grundsätzlich bei Anwendung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 zu beachten, daß sie — soweit sie nicht eindeutige, der Auslegung nicht fähige Weisungen enthalten — nicht engherzig nach dem Buchstaben auszulegen sind. Jede einzelne Bestimmung ist vielmehr ihrem Sinn und Zweck nach so anzuwenden, daß die mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz und den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 verfolgten wohnungs- und siedlungspolitischen sowie wohnungswirtschaftlichen Ziele erreicht werden.

4. (1) Die Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen gehen davon aus, daß sich Durchschnittsmieten bzw. Belastungen, welche die in Nrn. 16 und 17 WFB 1957 bestimmten Grenzen nicht überschreiten, u. U. auch schon dann erzielen lassen, wenn öffentliche Mittel nur zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens und nicht auch zur Deckung von laufenden Aufwendungen eingesetzt sind. Entgegen früheren Grundsatzentscheidungen können daher zukünftig neben nachstelligen öffentlichen Baudarlehen bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen Eigenkapitalbeihilfen, erhöhte Familienzusatzdarlehen und erhöhte Kleinsiedlungszusatzdarlehen für Bauvorhaben beantragt und bewilligt werden, die überhaupt nicht oder nicht mit den höchstzulässigen Aufwendungsbeihilfen gefördert werden sollen. Andererseits sehen die Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen aber auch nicht vor, daß in jedem Einzelfalle zunächst einmal die höchstzulässigen Beträge an öffentlichen Baudarlehen (nachstellige öffentliche Baudarlehen, Familienzusatzdarlehen, Eigenkapitalbeihilfen und Kleinsiedlungszusatzdarlehen) in Anspruch genommen werden müssen, bevor Aufwendungsbeihilfen beantragt und bewilligt werden dürfen. Auch wenn keine nachstelligen öffentlichen Baudarlehen, insbesondere keine nachstelligen öffentlichen Baudarlehen, für ein Bauvorhaben in Anspruch genommen werden sollen, ist die Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen zulässig. Das gleiche gilt, wenn die höchstzulässigen Beträge der öffentlichen Baudarlehen nicht voll in Anspruch genommen werden sollen.

(2) Durch die Bewilligung einer Aufwendungsbeihilfe soll erreicht werden, daß sich aus den um die Aufwendungsbeihilfe vermindernden Aufwendungen eine Durchschnittsmiete ergibt, welche den in Nr. 16 WFB 1957 angegebenen Höchstbetrag nicht mehr übersteigt. Aufwendungsbeihilfen können aber bis zu den nach den Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1965 höchstmöglichen Beträgen auch dann bewilligt werden, wenn sich aus den durch die Aufwendungsbeihilfe vermindernden Aufwendungen eine Durchschnittsmiete ergibt, die unter dem in Nr. 16 WFB 1957 angegebenen Höchstsatz liegt und eine höhere Miete mit Rücksicht auf den Personenkreis, für den die Wohnungen bestimmt sind, nicht tragbar erscheint. Die Durchschnittsmiete darf jedoch durch die Aufwendungsbeihilfe nicht unter den Betrag von 2.25 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat absinken. Die Sätze 1 bis 3 gelten entsprechend bei der Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen zur Verminderung der Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung.

(3) Regelmäßig soll die Belastung nach der neuen Nr. 17 Abs. 1 WFB 1957 (vgl. nachfolgende Nr. 7) den Betrag von 3,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht überschreiten. Dies bedeutet aber nicht, daß dann, wenn der Betrag von 3,50 DM nicht überschritten wird, nicht mehr geprüft zu werden braucht, ob die Belastung für den Bauherrn oder Bewerber tragbar ist. Nach wie vor ist vielmehr in jedem Einzelfalle zu prüfen, ob die sich aus der Lasten-

berechnung ergebende Belastung nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Bauherrn bzw. des Bewerbers für diesen auch tragbar ist oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Lastenbeihilfen nach § 73 II. WoBauG oder nach den besonderen Bestimmungen über Miet- und Lastenbeihilfen für kinderreiche Familien zu erhalten, tragbar gemacht werden kann. In diesem Zusammenhang ist aber zu beachten, daß für die Lastenbeihilfe nur die „benötigte“ Wohnfläche und auch die Belastung nur in begrenzter Höhe berücksichtigt wird. Auch die Möglichkeit der Gewährung einer Lastenbeihilfe macht daher die Tragbarkeitsprüfung nicht in jedem Fall überflüssig.

(4) Wenn in der neuen Nr. 17 WFB 1957 bestimmt worden ist, daß die Belastung „in der Regel“ nicht höher als 3,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat sein soll, so ist folglich die Förderung von Bauvorhaben mit höheren Belastungen zwar nicht ausgeschlossen, aber auf Ausnahmefälle beschränkt. Ausnahmen können z. B. dann zugelassen werden, wenn sich die höhere Belastung im wesentlichen aus hohen Tilgungsbeträgen für schnell zu tilgende Fremdmittel ergibt und der Bauherr bzw. der Bewerber nach seinen wirtschaftlichen Verhältnissen in der Lage ist, die in diesem Falle nur bis zur Tilgung des Fremdmittels bestehende hohe Belastung zu tragen.

5. Infolge der Neufassung der Nrn. 16 und 17 WFB 1957 (vgl. nachfolgende Nrn. 6 und 7) sind die bisherigen meist preisrechtliche Regelungen enthaltenden Bestimmungen der Nr. 16 Abs. 1 und der Nr. 17 WFB 1957 (Fassung 1964) über die Ermittlung und Genehmigung der Durchschnittsmiete nicht mehr in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 enthalten. Dies bedeutet jedoch nicht, daß die mietpreisrechtlichen Regelungen des § 72 II. WoBauG und der Neubaumietenverordnung 1962 nicht mehr zu beachten seien. Sie gelten vielmehr bis zur Aufhebung der Mietpreisbindung weiter. In den Gemeinden, in denen die Mietpreisbindungen für Wohnraum bereits aufgehoben worden sind, gelten aber die in Nr. 16 Abs. 1 und Nr. 17 WFB 1957 (Fassung 1964) enthaltenen mietpreisrechtlichen Regelungen kraft Gesetzes nicht mehr. Es erschien daher zweckmäßig, die vorgenannten mietpreisrechtlichen Regelungen enthaltenden Bestimmungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 ersetzt zu streichen. Hinsichtlich der in den sogenannten „Schwarzen Kreisen“ einerseits und in den sogenannten „Weißen Kreisen“ andererseits bezüglich der zulässigen Miete geltenden Rechtsvorschriften wird auf den RdErl. betr.: Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung und der Mietpreisbindungen für Wohnraum v. 9. 10. 1963 mit den Änderungen v. 8. 12. 1964 (SMBI. NW. 238), insbesondere auf die Ausführungen unter Abschnitt IV dieses RdErl., verwiesen.

II. Änderungen der WFB 1957

Die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957)“ i. d. F. v. 26. 3. 1963 mit den Änderungen v. 7. 2. 1964 (SMBI. NW. 2370) werden wie folgt geändert und ergänzt:

6. Nr. 16 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:

16. Höchst-Durchschnittsmieten

(1) Die Förderung von Wohnraum, für den eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, ist — außer in den Fällen des Absatzes 2 — unzulässig, wenn die Durchschnittsmiete, die sich bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für diesen Wohnraum aus den laufenden Aufwendungen — ggf. nach Abzug einer Aufwendungsbeihilfe — ergibt, höher als 2,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat ist.

(2) Für die Förderung von Familienheimen in der Form von Vorrats-eigenheimen und Vorratskleinsiedlungen sowie für die Förderung von Vorrats-kauf-eigenumswohnungen gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, daß die Durchschnittsmiete nach Abzug der in den Aufwendungen enthaltenen Eigenkapi-

talkosten — gegebenenfalls auch nach Abzug einer Aufwendungsbeihilfe — den Betrag von 3,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht überschreiten darf. Satz 1 gilt entsprechend für die Förderung von Eigenheimen und Kleinsiedlungen, die nicht als Familienheime, sowie von Eigentumswohnungen, die nicht als eigengenutzte Eigentumswohnungen gefördert werden können.

(3) Familienheime in der Form von Vorrats-eigenheimen und Vorratskleinsiedlungen sowie Vorrats-kauf-eigenumswohnungen dürfen auch dann gefördert werden, wenn die für Fremdmittel aufzubringenden Tilgungen höher sind als die Beträge, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung dafür ange-setzt werden können (§ 47 Satz 1 II. WoBauG). Nr. 17 Abs. 2 und 3 gelten entsprechend.

7. Die bisherige Nr. 17 WFB 1957 wird durch folgende neue Nr. 17 ersetzt:

17. Höchst-Belastung

(1) Die Förderung von Familienheimen, von Eigen-tums- und Kauf-eigenumswohnungen, für die eine Belastung zu ermitteln ist, ist in der Regel unzu-lässig, wenn die Belastung, die sich bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für diesen Wohnraum aus der Lastenberechnung — gegebenenfalls nach Abzug einer Aufwendungsbeihilfe — ergibt, 3,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat überschreiten würde.

(2) Familienheime, Eigen-tums- und Kauf-eigenumswohnungen dürfen auch gefördert werden, wenn im Zusammenhang mit ihrer Finanzierung oder im Zusammenhang mit ihrer Nutzung Auf-wendungen entstehen, die nach den für die Aufstellung der Lastenberechnung geltenden Grund-sätzen nicht berücksichtigt werden können (§ 47 Satz 2 II. WoBauG).

(3) Absatz 2 ist nur anzuwenden, wenn auch in diesem Fall die sich tatsächlich ergebende Belas-tung für den Eigentümer oder Bewerber noch als auf die Dauer tragbar angesehen werden kann.

8. In Nr. 18 werden gestrichen:

- in Absatz 1 Satz 1 die Worte „genehmigten“ und „gemäß Nr. 16 Abs. 1“;
- der Absatz 3; der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3. Ferner sind in dem neuen Absatz 3 (bisher Absatz 4) die Worte „bis 3“ durch die Worte „und 2“ ersetzt.

9. Nr. 19 Abs. 5 Satz 3 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:

Bedient sich der Bauherr bei der wirtschaftlichen Vorbereitung und Durchführung seines Bauvorhabens eines Beauptragten (Nr. 19 a Abs. 3) oder eines Betreuers, der nicht Betreuungsunternehmen (Nr. 19 a Abs. 2) ist, so darf das Mitverfügungsrecht des Bauherrn über das Baugeldkonto nicht ausgeschlos-sen sein; einer Mitverfügung des Architekten über das Baugeldkonto gemäß Satz 1 bedarf es in diesen Fällen nicht.

10. In Nr. 39 Abs. 1 WFB 1957 werden die Worte „Nr. 16“ durch die Worte „Nrn. 16 und 17“ ersetzt.

11. Nr. 45 Abs. 2 Buchst. d) WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:

- Alleinstehende, die das 65. Lebensjahr vollendet haben, oder Ehepaare, von denen mindestens ein Ehepartner das 65. Lebensjahr vollendet hat;

12. Nr. 50 Abs. 2 WFB 1957 erhält folgenden neuen Satz 5: Bei Familienheimen mit 2 Wohnungen rechnen Einzel-räume, die sich außerhalb des Wohnungsabschlusses befinden und gleichzeitig mit den beiden Wohnungen geschaffen werden, zur Wohnfläche derjenigen Wohnung, deren Wohnungsinhaber die Einzelräume im Zeitpunkt des Erstbezuges benutzen soll.

13. In Nr. 81 Abs. 3 WFB 1957 wird der letzte Halbsatz ge-strichen.

14. Nr. 81 Abs. 4 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:
 (4) Die Wohnungsbauförderungsanstalt ist von Änderungen bezüglich der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen, insbesondere von Änderungen des Zuteilungsvorbehaltens, unverzüglich zu unterrichten.
15. Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) in der Fassung dieses RdErlisses finden keine Anwendung auf Bauvorhaben, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 15. Februar 1965 bewilligt worden sind.

B.**Darlehnssatzbestimmungen 1965 und Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1965**

16. Es wird hiermit noch einmal nachdrücklich darauf hingewiesen, daß auch die Darlehnssatzbestimmungen 1965 und — außer in den Fällen der Nr. 81 Abs. 2 Satz 3 WFB 1957 — die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1965 keine Anwendung auf Bauvorhaben finden, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 15. Februar 1965 bewilligt worden sind. Ich bitte davon abzusehen, mir Anträge auf Erteilung der Ausnahmegenehmigung des Inhalts vorzulegen, daß einer Nachbewilligung von öffentlichen Baudarlehen und/oder von Aufwendungsbeihilfen die neuen Bestimmungen (DSB 1965, AufwBB 1965) zugrunde gelegt werden können, wenn das betreffende Bauvorhaben erstmalig vor dem 15. Februar 1965 mit öffentlichen Baudarlehen und/oder Aufwendungsbeihilfen gefördert worden ist. Derartigen Anträgen werde ich im Interesse der Gleichbehandlung aller Bauherren nicht entsprechen können.

C.**Anderungen der Bestimmungen über die Förderung des Baues von Altenwohnungen**

Der RdErl. v. 8. 9. 1964 betr.: Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Förderung des Baues von Altenwohnungen (SMBI. NW. 2370) wird wie folgt geändert und ergänzt:

17. In Teil B Ziff. III Nr. 2 „Lage der Wohnungen“ werden die bisherigen Sätze 2 und 3 durch folgende neue Sätze ersetzt:

Bei Schaffung von Altenwohnungen in Gebäuden mit mehr als 2 Geschossen müssen die Wohnungen durch einen Personenaufzug erreichbar sein. Altenwohnungen dürfen nur bis einschließlich 3. Geschoß gefördert werden.

18. In Teil B Ziff. IV Nr. 1 „Nachstellige öffentliche Baudarlehen“ Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „Abs. 2“ durch „Abs. 1 Satz 1“ ersetzt, ferner das Wort „erhöhten“ gestrichen und das Wort „und“ durch das Wort „oder“ ersetzt.

In Satz 2 werden die Worte „Abs. 2“ durch „Abs. 1 Sätze 2 und 3“, in Satz 3 das Wort „und“ durch „oder“ und die Worte „Buchst. d)“ durch „Buchst. b)“ ersetzt.

19. In Teil B Ziff. IV Nr. 1 Abs. 2 wird die Zahl „0,85“ durch die Zahl „0,80“ und die Zahl „6800,—“ durch die Zahl „6400,—“ ersetzt.

20. In Teil B Ziff. IV wird Nr. 3 „Zinsverbilligte zweitstellige Fremddarlehen“ wie folgt geändert:

Die Worte in der Klammer am Ende des Satzes 1 (vgl. meinen RdErl. . . NW. 2370 —) werden gestrichen. Der bisherige Satz 2 wird durch folgenden neuen Satz 2 ersetzt:

„Wegen der Inanspruchnahme dieser Mittel werden noch Weisungen ergehen.“

21. In Teil B Ziff. V „Miete“ wird Abs. 1 wie folgt geändert:

Die Durchschnittsmiete für Altenwohnungen darf die in Nr. 16 WFB 1957 (Fassung 1965) genannten Beträge nicht überschreiten.

22. In Teil B Ziff. VII „Verfahren“ sind in Absatz 2 die Worte in der Klammer von „(vgl. Nr. 6 . . . NW. 2370 —)“ zu streichen.

Ferner wird der bisherige Absatz 4 als Satz 3 dem Absatz 3 angefügt; der bisherige Absatz 5 wird damit Absatz 4.

D.**Anderungen****der Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB)**

Die „Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB)“ in der ab 1. 4. 1961 geltenden Fassung mit den Änderungen v. 13. 7. 1961, 23. 3. 1962 und 27. 3. 1963 (SMBI. NW. 23724) werden wie folgt geändert und ergänzt:

23. In Nr. 6 Abs. 2 Satz 1 LBWB wird die Zahl „1,85“ ersetzt durch die Zahl „2,60“.
24. In Nr. 7 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 5 Satz 2 LBWB werden die Zahlen „0,50“ jeweils durch die Zahl „0,65“ ersetzt.
25. In Nr. 8 Abs. 5 Satz 1 LBWB wird die Zahl „0,25“ ersetzt durch die Zahl „0,35“.
26. In Nr. 15 Abs. 1 LBWB wird folgender neuer Satz 2 angefügt:

Bei der Förderung von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen kann die technische Prüfung auf die Feststellung der geplanten und zu lässigen Wohnfläche beschränkt werden.

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

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

E.**Gegenstandslos gewordene Bestimmungen**

28. Der RdErl. v. 28. März 1963 betr.: Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Neufassung der Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen mit den Änderungen v. 7. 2. 1964 (SMBI. NW. 2370) ist gegenstandslos geworden und wird hiermit mit der Maßgabe aufgehoben, daß er nur noch für die Abwicklung der unter dem zeitlichen Geltungsbereich dieses RdErl. geförderten Vorhaben anzuwenden ist.

F.**Übergangsregelung; Inkrafttreten**

29. Die Bewilligungsbehörden werden hiermit ermächtigt, die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 in der Fassung, die sich ohne die Änderungen durch diesen RdErl. ergeben (Fassung 1964), sowie die Darlehnssatzbestimmungen 1963 und die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963 auf Antrag oder mit Zustimmung des Bauherrn noch auf Bauvorhaben anzuwenden, für welche die Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel den Bewilligungsbehörden schon vorliegen oder noch bis zum 31. März 1965 vorgelegt werden. Bei der Bewilligung der beantragten öffentlichen Mittel ist in diesen Fällen der Bauherr ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß auch im Falle einer Baukostenverteuerung die Darlehnssatzbestimmungen 1965 und die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963 auf sein Bauvorhaben nicht angewendet werden können.
30. Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 15. Februar 1965 in Kraft.

Bezug: „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957)“ i. d. F. v. 26. 3. 1963 mit den Änderungen v. 7. 2. 1964 (SMBI. NW. 2370);

„Bestimmungen über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen im Lande Nordrhein-Westfalen (Darlehnssatzbestimmungen 1963 — DSB 1963)“ v. 27. 3. 1963 mit den Änderungen v. 7. 2. 1964 (SMBI. NW. 2370);

„Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963 — AufwBB 1963)“ v. 27. 3. 1963 mit den Änderungen v. 7. 2. 1964 (SMBI. NW. 2370);

RdErl. v. 8. 9. 1964 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbau: hier: Förderung des Baues von Altenwohnungen (SMBL. NW. 2370);

„Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB)“ in der ab 1. April 1961 geltenden Fassung mit den Änderungen vom 13. 7. 1961, 23. 3. 1962 und 27. 3. 1963 (SMBL. NW. 23724).

An die Gemeinden und Gemeindeverbände als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.
Landesbaubehörde Ruhr, Essen.
Regierungspräsidenten in Aachen und Köln als Bewilligungsbehörden im Bergarbeiterwohnungsbau,
Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NW., Düsseldorf,
Regierungspräsidenten.
Landesbaubehörde Ruhr, Essen.
Oberfinanzdirektionen als Wohnungsfürsorgebehörden im Landesbedienstetenwohnungsbau und als Wohnungsaufsichtsbehörden.

Anlage 1

zum RdErl. v. 28. 1. 1965
— III A 1 — 4.02 — 4.021 — 4.04 — 183.65 —

Bestimmungen über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen im Lande Nordrhein-Westfalen (Darlehnssatzbestimmungen 1965 — DSB 1965) vom 28. Januar 1965

Inhaltsübersicht

A. Allgemeines

1. Allgemeines

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

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

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

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

III. Förderung von eigengenutzten Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

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

11. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Schaffung von Kinderspielplätzen

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

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

II. Förderung sonstiger Wohnungen

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

D. Schlußbestimmungen

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

A.

Allgemeines

1. Allgemeines

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

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

B.

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

I.

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

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

(1) Das nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung von Hauptwohnungen selbständigen zweiten

Wohnungen und Einliegerwohnungen in Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen (einschließlich Vorratseigenheimen), die durch Wohnungsneubau oder durch den Wiederaufbau zerstörter Gebäude neu geschaffen werden sollen, beträgt für die 60 Quadratmeter große Wohnung 13 200 Deutsche Mark (Grundbetrag). Für Wohnungen mit einer größeren oder kleineren Wohnfläche ist das nachstellige öffentliche Baudarlehen dadurch zu ermitteln, daß dem in Satz 1 genannten Grundbetrag für jeden Quadratmeter über oder unter 60 Quadratmeter ein Betrag von 150 Deutsche Mark hinzugerechnet oder von ihm abgezogen wird. Für Wohnungen, die kleiner sind als 50 Quadratmeter, beträgt der Abzug 210 Deutsche Mark für jeden Quadratmeter unter 50 Quadratmetern.

(2) Das nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Wohnungen beträgt für die 60 Quadratmeter große Wohnung 9900 Deutsche Mark (verringelter Grundbetrag), wenn es sich um Wohnungen in werkgeforderten Vorratseigenheimen handelt, oder wenn die Wohnung für einen Wohnungssuchenden bestimmt ist, dessen Jahreseinkommen die in Nr. 3 Abs. 1 WFB 1957¹⁾ bezeichnete Grenze um mehr als 5 vom Hundert übersteigt (Nr. 3 Abs. 6 Satz 2 WFB 1957). Für Wohnungen mit einer größeren oder kleineren Wohnfläche ist das nachstellige öffentliche Baudarlehen dadurch zu ermitteln, daß dem in Satz 1 genannten Grundbetrag für jeden Quadratmeter über oder unter 60 Quadratmeter ein Betrag von 110 Deutsche Mark hinzugerechnet oder von ihm abgezogen wird. Für Wohnungen, die kleiner sind als 50 Quadratmeter, beträgt der Abzug 160 Deutsche Mark für jeden Quadratmeter unter 50 Quadratmetern.

(3) Zur Ermittlung der Höhe des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens nach den Absätzen 1 und 2 ist die Wohnfläche der Wohnung auf volle Quadratmeter aufzurunden. Bei Familienheimen mit zwei Wohnungen rechnen Einzelräume, die sich außerhalb des Wohnungsabschlusses befinden und gleichzeitig mit den beiden Wohnungen geschaffen werden, zur Wohnfläche derjenigen Wohnung, deren Wohnungsinhaber die Einzelräume im Zeitpunkt des Erstbezuges benutzen soll.

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

(1) Von dem nach Nr. 2 ermittelten Betrage sind abzuziehen:

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

(2) Dem nach Nr. 2 ermittelten Betrage sind hinzuzurechnen:

- a) 8 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche für jede Wohnung, die gemäß Nr. 26 Abs. 4 WFB 1957 mit Mehrraum-Kacheloferheizung ausgestattet wird;
- b) 15 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche für jede Wohnung, die gemäß Nr. 26 Abs. 3 WFB 1957 an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen oder mit Etagerheizung ausgestattet wird.

(3) Werden Arbeitsküchen bis zu 10 Quadratmeter oder Eßküchen bis zu 14 Quadratmeter mit Einbauteilen (Schränken, Arbeitsplatten usw.) ausgestattet, so ist dem Betrage, der nach Nr. 2 für die mit Einbauteilen ausgestattete Wohnung ermittelt worden ist, ein Betrag in Höhe der Hälfte der für die Einbauteile ver-

anschlagten Anschaffungskosten, höchstens jedoch ein Betrag von 500 Deutsche Mark hinzuzurechnen.

4. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Vorhandensein von Garagen

(1) Werden in Erfüllung der Verpflichtung nach § 64 BauO NW²⁾ auf dem Baugrundstück Garagen geschaffen, so wird dem nach Nr. 2 für die Wohnung des Eigentümers (Bewerbers) ermittelten Betrage

- a) bei Garagen im Erd- oder Keilergeschoß ein Betrag von 300 Deutsche Mark;
- b) bei nicht eingebauter Garagen ein Betrag von 500 Deutsche Mark

hinzugerechnet. Wird in einem Familienheim eine zweite öffentlich geförderte Wohnung geschaffen, so wird ein Zuschlag nach Satz 1 auch dem nach Nr. 2 für diese zweite Wohnung ermittelten Betrag hinzugerechnet, sofern zwei Garagenplätze erstellt werden.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn nach Maßgabe des § 64 Abs. 6 Satz 2 BauO NW Garagen in der Nähe des Baugrundstücks geschaffen werden.

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

(1) Werden in Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen selbständige abgeschlossene Wohnungen durch Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude neu geschaffen, so gelten für die Darlehnshöhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen die Bestimmungen der Nrn. 2 und 3 entsprechend mit der Maßgabe, daß das nachstellige öffentliche Baudarlehen zwei Drittel der Baukosten der zu fördernden Wohnungen (ohne eventueller Gebäuderestwert) nicht übersteigen darf.

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

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten sinngemäß bei der Förderung baulicher Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden an Gebäudeteilen, die zur dauernden Benutzung bewohnter Wohnungen erforderlich sind (z. B. bei der Wiederherstellung von Dächern, Treppenhäusern usw.), sofern diese baulichen Maßnahmen als Wiederherstellung im Sinne des § 16 Absätze 2 bis 4 II. WoBauG³⁾ anzusehen sind.

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

(1) Werden in Familienheimen in der Form von Eigenheimen und Kaufeigenheimen einzelne Wohnräume außerhalb der Wohnungsabschlüsse neu geschaffen, die nicht nach Nr. 2 Abs. 3 Satz 2 zur Wohnfläche einer Wohnung rechnen, und besteht ein dringendes Bedürfnis für die Schaffung dieser Einzelräume (Nr. 65 a Abs. 1 WFB 1957), so beträgt das nachstellige öffentliche Baudarlehen 150 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche der neu zu schaffenden Wohnräume. Nr. 3 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung.

(2) In den Fällen, in denen bei der Berechnung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens für eine neu zu schaffende Wohnung nur von dem verringerten Grundbetrag ausgegangen werden darf, gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, daß das nachstellige öffentliche Baudarlehen für die zu dieser Wohnung gehörigen, außerhalb des Wohnungsabschlusses liegenden, neu zu schaffenden Wohnräume 110 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche beträgt.

¹⁾ WFB 1957 = „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Lande Nordrhein-Westfalen“ (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957) v. 26. 3. 1963 in der jeweils geltenden Fassung.

²⁾ BauO NW = „Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen“ (BauO NW) v. 25. Juni 1962 (GV. NW, S. 373).

³⁾ II. WoBauG = „Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) i. d. F. v. 1. August 1961 (BGBl. I, S. 1122).

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

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

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

II.

Förderung von Wohnraum in Familienheimen in der Form von Kleinsiedlungen

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

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

8. Kleinsiedlungszusatzdarlehen

Bei der Förderung von Familiärheimen in der Form der Kleinsiedlung, die durch Wohnungsneubau oder durch Wiederaufbau zerstörter Gebäude neu geschaffen werden, ist dem nach Nrn. 2 bis 4 für die Wohnung des Siedlers (Siederbewerber) ermittelten Beträge eines nachstelligen öffentlichen Baudarlehens ein Betrag von 1500 Deutsche Mark hinzuzurechnen. In den Fällen der Nr. 55 Abs. 4 Satz 2 WFB 1957 kann dem nach Satz 1 ermittelten Betrage ein weiterer Betrag von 3500 Deutsche Mark hinzugerechnet werden.

III.

Förderung von eigengenutzten Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

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

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

10. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Vorhandensein von Personenaufzügen

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

11. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Schaffung von Kinderspielplätzen

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

C.

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

I.

Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen

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

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

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

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

(2) Ein nach Absatz 1 berechnetes nachstelliges öffentliches Baudarlehen darf nur bewilligt werden, wenn der Bauherr (Vermieter) der Gemeinde bzw. dem Gemeindeverband, der für die Bewilligung der öffentlichen Mittel zuständig ist, für alle Vermietungsfälle in der Zeit von der Bezugsfertigstellung bis zum Ablauf von 10 Jahren seit der Bezugsfertigstellung (einschließlich der Erstvermietung) das Recht einräumt, die Mieter für die mit diesen nachstelligen öffentlichen Baudarlehen geförderten Wohnungen zu benennen und sich verpflichtet, mit den als Mietern benannten Wohnungs suchenden Mietverträge abzuschließen. Der Bauherr (Vermieter) muß sich ferner verpflichten, dieses Besetzungsrecht durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch sichern zu lassen. Soweit in der Gemeinde des Bauorts noch die Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes gelten, muß der Bauherr (Vermieter) außerdem der Bewilligungsbehörde und der Wohnungsbehörde gegenüber schriftlich erklären, daß er auf ein Mieterauswahlrecht verzichtet, welches ihm nach den Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes zusteht.

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

- 9000 Deutsche Mark, wenn die Wohnungen in ein- oder zweigeschossigen Gebäuden, und
- 8400 Deutsche Mark, wenn sie in drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden geschaffen werden (verringerte Grundbeträge), sofern es sich handelt

a) um Wohnungen für Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen die in Nr. 3 Abs. 1 WFB 1957 bezeichnete Grenze um mehr als 5 vom Hundert übersteigt (Nr. 3 Abs. 6 Satz 2 WFB 1957), oder

b) um Wohnungen, auf deren Zuteilung nach § 80 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG ein Rechtsanspruch des Bauherrn besteht, oder

- c) um Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie um sonstige Wohnungen (Nr. 1 Abs. 1 Satz 2 Buchst. e WFB 1957), die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben oder für Bedienstete öffentlich rechtlicher Dienstherren zur Verfügung zu halten sind, oder
- d) um Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet werden, oder
- e) um Wohnungen, für die ein Besetzungsrecht gemäß Absatz 2 nicht vereinbart werden soll.

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

Für Wohnungen, die kleiner als 50 Quadratmeter sind, beträgt der Abzug 150 Deutsche Mark für jeden Quadratmeter unter 50 Quadratmeter.

(4) Zur Ermittlung der Darlehnshöhe des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens nach den Absätzen 1 bis 3 ist die Wohnfläche der Wohnung auf volle Quadratmeter aufzurunden.

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

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

- a) 500 Deutsche Mark, wenn anstelle einer Arbeits- oder Eßküche eine Wohnküche geschaffen wird.
- b) 200 Deutsche Mark, wenn in der Wohnung nur eine eingerichtete Brauseanlage geschaffen wird.

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

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

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

14. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Vorhandensein von Garagen

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

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

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

15. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Vorhandensein von Personenaufzügen

Werden Miet- oder Genossenschaftswohnungen in Gebäuden mit fünf oder mehr Vollgeschossen durch Wohnungsneubau oder Wiederaufbau zerstörter Gebäude

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

16. Erhöhung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bei Schaffung von Kinderspielplätzen

Bei der Neuschaffung von Kinderspielplätzen gemäß Nr. 25 Abs. 6 WFB 1957 wird in den Fällen des Wohnungsneubaues und des Wiederaufbaus zerstörter Gebäude dem nach Nr. 12 für die Miet- oder Genossenschaftswohnung ermittelten nachstelligen öffentlichen Baudarlehen ein Betrag von 75 Deutsche Mark hinzugerechnet.

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

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

(2) In den Fällen, in denen bei der Berechnung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens nur von dem verringerten Grundbetrag (Nr. 12 Abs. 3) ausgegangen werden darf, gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, daß das nachstellige öffentliche Baudarlehen die Hälfte der Baukosten der zu fördernden Wohnungen (ohne eventuellen Gebäuderestwert) nicht übersteigen darf.

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

18. Förderung einzelner Wohnräume in Mietwohngebäuden

(1) Werden zugleich mit Miet- oder Genossenschaftswohnungen einzelne Wohnräume außerhalb der Wohnungsabschlüsse dieser Wohnungen durch Wohnungsneubau, Wiederaufbau zerstörte, Wiederherstellung beschädigter oder Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude neu geschaffen und besteht ein dringendes Bedürfnis für die Schaffung dieser Einzelräume (Nr. 65 a Abs. 1 WFB 1957), so beträgt das nachstellige öffentliche Baudarlehen 130 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche der neu zu schaffenden Wohnräume. Nr. 13 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung.

(2) In den Fällen, in denen bei der Berechnung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens für eine neu zu schaffende Miet- oder Genossenschaftswohnung nur von dem verringerten Grundbetrag (Nr. 12 Abs. 3) ausgegangen werden darf, gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, daß das nachstellige öffentliche Baudarlehen für die zu solchen Wohnungen gehörigen, außerhalb der Wohnungsabschlüsse liegenden neu zu schaffenden Wohnräume 100 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche beträgt.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn einzelne Wohnräume innerhalb des Wohnungsabschlusses einer vorhandenen Miet- oder Genossenschaftswohnung durch Ausbau oder Erweiterung des bestehenden Gebäudes neu geschaffen werden und die Voraussetzungen der Nr. 65 a WFB 1957 vorliegen. In den Fällen des Satzes 1 ist der Ermittlung der Darlehnshöhe für das nachstellige öffentliche Baudarlehen außer der Wohnfläche der neu zu schaffenden Wohnräume auch die Wohnfläche der neu zu schaffenden

Nebenräume wie Flur, Diele, Bad usw. zugrunde zu legen, soweit sie nach den Vorschriften der Zweiter Berechnungsverordnung bei der Berechnung der Wohnfläche einer Wohnung berücksichtigt werden kann.

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

II.**Förderung sonstiger Wohnungen****19. Anwendung der Bestimmungen über die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen**

Das nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung sonstiger Wohnungen im Sinne der Nr. 1 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe e) WFB 1957 ist unter entsprechender Anwendung der Nrn. 12 bis 18 zu ermitteln. Zu den sonstigen Wohnungen im Sinne des Satzes 1 rechnen auch Wohnungen in Eigenheimen und Kleinsiedlungen, die nicht als Familienheim gefördert werden können, sowie Eigentumswohnungen, die nicht als eigenbenutzte Eigentumswohnungen gefördert werden können.

D.**Schlusßbestimmungen****20. Aufrundung nachstelliger öffentlicher Baudarlehen**

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

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

21. Ausnahmegenehmigungen

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

22. Inkrafttreten

(1) Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 15. Februar 1965 in Kraft. Sie sind nur anzuwenden auf Bauvorhaben, für die erstmalig nach dem 14. Februar 1965 öffentliche Mittel im Sinne der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 bewilligt werden sollen.

(2) Die „Bestimmungen über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen im Lande Nordrhein-Westfalen (Darlehnssatzbestimmungen 1963 — DSB 1963)“ v. 27. 3. 1963 mit den Änderungen v. 7. 2. 1964 (SMBL. NW. 2370) treten — unbeschadet der Übergangsregelung in Nr. 29 des Runderlasses v. 28. 1. 1965 betr.: Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Neufassung der Darlehnssatz- und Aufwendungsbeihilfebestimmungen, Änderung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (SMBL. NW. 2370) — mit Wirkung vom 15. Februar 1965 mit der Maßgabe außer Kraft, daß sie nur noch für die Abwicklung der Fälle gelten, in denen das nachstellige öffentliche Baudarlehen nach den Darlehnssatzbestimmungen 1963 berechnet worden ist.

Anlage 2

zum RdErl. v. 28. 1.
1965 — III A 1 —
4.02 — 4.021 — 4.04
183'65 —

**Bestimmungen
über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen
im Lande Nordrhein-Westfalen**
(Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1965 — AufwBB 1965)

vom 28. Januar 1965

Inhaltsübersicht**A. Allgemeines**

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

B. Höhe der Aufwendungsbeihilfen und Dauer ihrer Gewährung

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

C. Bewilligungsverfahren

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

D. Entziehung und Rückforderung von Aufwendungsbeihilfen

14. Entziehung der Aufwendungsbeihilfe
15. Rückforderung von Aufwendungsbeihilfen

E. Schlusßbestimmungen

16. Ausnahmegenehmigungen
17. Inkrafttreten

A.**Allgemeines****1. Zweckbestimmung der Aufwendungsbeihilfen**

Aufwendungsbeihilfen sind nicht rückzahlbare (verlorene) Zuschüsse, die dazu bestimmt sind, die bei der Neuschaffung von Wohnraum für begünstigte Personen im Sinne der Nr. 3 WFB 1957¹) laufend entstehenden Aufwendungen bzw. die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung so zu verringern, daß sich Durchschnittsmieten oder Belastungen ergeben, die der Vorschrift des § 46 Satz 1 II. WoBauG²) entsprechen.

2. Art der Mittel, Rechtsanspruch

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

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

3. Gegenstand der Förderung

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

¹⁾ WFB 1957 = Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957) in der jeweils geltenden Fassung (SMBL. NW. 2370).

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

B.**Höhe der Aufwendungsbeihilfen und Dauer ihrer Gewährung**

4. Höchstbeträge für Aufwendungsbeihilfen

(1) Die Aufwendungsbeihilfe darf — soweit in Absatz 2 nicht etwas anderes bestimmt ist — 0,80 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht übersteigen.

(2) Abweichend von Abs. 1 darf die Aufwendungsbeihilfe 0,40 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen, wenn es sich um die Förderung folgender Wohnungen handelt:

- a) Wohnungen für Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen die in Nr. 3 Abs. 1 WFB 1957 bezeichnete Grenze um mehr als 5 v. H. übersteigt (Nr. 3 Abs. 6 Satz 2 WFB 1957);
- b) Wohnungen, auf deren Zuteilung nach § 80 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG ein Rechtsanspruch des Bauherrn besteht;
- c) Miet- und Genossenschaftswohnungen (einschließlich Einliegerwohnungen und selbständigen zweiten Wohnungen in Familienheimen) sowie sonstige Wohnungen (Nr. 1 Abs. 1 Satz 2 Buchst. e WFB 1957), die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben oder für Bedienstete öffentlich rechtlicher Dienstherren zur Verfügung zu halten sind;
- d) Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet werden.

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

(1) Zur Förderung von Familienheimen (außer Vorratseigenheimen und Vorratskleinsiedlungen) darf eine Aufwendungsbeihilfe in der Höhe bewilligt werden, die erforderlich ist, um die Belastung des Eigentümers (Bewerbers), die nach den Bestimmungen der Erläuterungen 1961³⁾ ermittelt und gegebenenfalls nach den Absätzen 2 und 3 erhöht oder vermindert worden ist (fiktive Belastung), bis auf einen Jahresbetrag zu senken, der sich nach der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche der Wohnung des Eigentümers (Bewerbers) und dem Betrag von 2,25 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat ergibt.

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

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

(4) Der Betrag, der sich ergibt, wenn von der Belastung bzw. der fiktiven Belastung der nach Absatz 1 ermittelte Jahresbetrag abgezogen wird, ist auf einen durch zwei Deutsche Mark teilbaren Betrag aufzurunden. Der sich hiernach ergebende Betrag einer Aufwendungsbeihilfe darf jedoch — unbeschadet des Satzes 5 — nur insoweit bewilligt werden, wie er den Jahres-Höchstbetrag nicht übersteigt. Der Jahres-Höchstbetrag ergibt sich dadurch, daß der nach Nr. 4 höchstzulässige Betrag der Aufwendungsbeihilfe — bei Familienheimen mit zwei Wohnungen für jede Wohnung gesondert — mit der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche der Wohnung und der Zahl 12 vervielfacht

und der sich ergebende Betrag auf einen durch zwei Deutsche Mark teilbaren Betrag aufgerundet wird; bei Familienheimen mit zwei Wohnungen sind die beiden Höchstbeträge zusammenzurechnen. Die Aufwendungsbeihilfe darf jedoch nicht höher sein als der Betrag der nach den Erläuterungen 1961 ermittelten tatsächlichen Belastung.

(5) Auf die Förderung von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (außer Vorratskauf-eigentumswohnungen) mit Aufwendungsbeihilfen finden die Absätze 1 bis 4 entsprechende Anwendung.

(6) Die nach den Absätzen 1 bis 5 jeweils für eine Bewilligung in Betracht kommende Aufwendungsbeihilfe ist unter Verwendung des in der Anlage beigefügten Musters (Anlage 1 a AufwBB 1965) zu berechnen.

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

(1) Zur Förderung von Wohnraum, für den eine Wirtschaftlichkeit zu ermitteln ist, insbesondere zur Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen darf — unbeschadet des Abs. 2 — eine Aufwendungsbeihilfe in der Höhe bewilligt werden, die erforderlich ist, um die nach den Bestimmungen der Erläuterungen 1961 ermittelten Aufwendungen bis auf einen Jahresbetrag zu senken, welcher sich nach dem Gesamtbetrag der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnflächen der Wohnungen und dem Betrag von 2,25 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat ergibt.

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

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

(4) Die nach den Absätzen 1 bis 3 jeweils für eine Bewilligung in Betracht kommende Aufwendungsbeihilfe ist unter Verwendung des in der Anlage beigefügten Musters (Anlage 1 b AufwBB 1965) zu berechnen.

7. Dauer der Gewährung von Aufwendungsbeihilfen

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

(2) Ergibt sich nach Ablauf des in Absatz 1 genannten Zeitraumes, daß die Durchschnittsmiete oder Belastung bei einem Wegfall der Aufwendungsbeihilfen nicht den Vorschriften des § 46 Satz 1 II. WoBauG entsprechen würde, so bleibt eine Prüfung vorbehalten, ob die bewilligten Aufwendungsbeihilfen ganz oder teilweise über diesen Zeitraum hinaus gewährt werden, oder ob die Einzelmiete oder Belastung nicht auf

³⁾ Erläuterungen 1961 = „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1961 — Erl. 1961) v. 13. 7. 1951 (SMBL NW. 2376); in der jeweils geltenden Fassung.“

andere Weise, insbesondere auch durch die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen, tragbar gestaltet werden kann.

C.

Bewilligungsverfahren

8. Antragstellung

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

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

9. Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen

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

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

10. Auszahlung bewilligter Aufwendungsbeihilfen

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

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

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

- den Bezug der Wohnungen durch Personen des nach Nr. 1 begünstigten Personenkreises;
- den Zeitpunkt des Bezuges aller mit Aufwendungsbeihilfen geförderten Wohnungen eines Gebäudes.

In Gemeinden, in denen die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben ist oder aufgehoben wird, ist die Bescheinigung nach Satz 1 von der für die Ausstellung von Bescheinigungen nach § 2 BindG⁴⁾ zuständigen Stelle (kreisfreie Stadt, Landkreis, zur Bewilligungsbehörde erklärt kreisangehörige Gemeinde, zur Bewilligungsbehörde erklärt Amt) zu erteilen.

(4) Absatz 3 gilt sinngemäß für die Weitergewährung bewilligter Aufwendungsbeihilfen bei einem Wechsel in der Belegung der geförderten Wohnungen und für

die Weitergewährung der Aufwendungsbeihilfen über den in Nr. 7 Abs. 1 genannten Zeitraum hinaus.

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

11. Schlußabrechnung

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

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

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

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

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

Wird die Aufwendungsbeihilfe nach den Sätzen 1 und 2 gekürzt, weil bei der Ermittlung der Belastung für die zweite Wohnung eine höhere Vergleichsmiete angesetzt worden ist, als sie der erstmaligen Bewilligung der Aufwendungsbeihilfe zugrunde gelegen hat, so ist insoweit die Aufwendungsbeihilfe nur mit Wirkung vom Tage der Ausstellung des Änderungsbescheides an zu kürzen.

(5) Nach Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige bzw. der Schlußabrechnung darf die Bewilligungsbe-

⁴⁾ BindG = Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen v. 23. Jur. 1960 (BGBl. I S. 389, 402).

hörde — unbeschadet der Nr. 14 — die Aufwendungsbeihilfe weder erhöhen noch kürzen.

12. Kürzung der Aufwendungsbeihilfe bei bestimmungswidriger Erstbelegung der geförderten Wohnung

(1) Ergibt sich aus der Bescheinigung nach Nr. 10 Abs. 3, daß alle oder einzelne geförderte Wohnungen bei der erstmaligen Ingebrauchnahme anderen als den Wohnungs suchenden des nach Nr. 1 begünstigten Personenkreises überlassen worden sind, und sind die Wohnungen auch bis zur Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige noch bestimmungswidrig belegt (bestimmungswidrige Erstbelegung), so ist nach den Absätzen 2 bis 5 zu verfahren. Als bestimmungswidrige Erstbelegung im Sinne dieser Bestimmungen gilt auch die mit Zustimmung der Wohnungsbehörde oder mit Zustimmung der nach § 2 BindG zuständigen Stelle erfolgte Gebrauchsüberlassung an Personen, die nicht zu dem in Nr. 1 genannten Personenkreise gehören.

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

(3) Ist die Aufwendungsbeihilfe auf Grund einer Lästenberechnung bewilligt worden, so ist sie bei der bestimmungswidrigen Erstbelegung nur der zweiten Wohnung in einem Familienheim anteilig um den Betrag zu kürzen, der nach dem Verhältnis der Jahres-Höchstbeträge (Nr. 5 Abs. 4 Satz 3) auf die zweite Wohnung entfällt.

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

(5) Der nach einer Kürzung gemäß Absätzen 1 bis 4 verbleibende Betrag einer Aufwendungsbeihilfe ist stets auf einen durch 2 Deutsche Mark teilbaren Betrag aufzurunden.

(6) Die mietpreisrechtlichen Folgen einer Kürzung der Aufwendungsbeihilfe nach den Absätzen 3 bis 5 regeln die Vorschriften des § 26 Abs. 3 und 4 NMVO 1962⁵⁾.

13. Benachrichtigungspflicht der Bewilligungsbehörden

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

D.

Entziehung und Rückforderung von Aufwendungsbeihilfen

14. Entziehung der Aufwendungsbeihilfe

(1) Die Aufwendungsbeihilfe ist durch besonderen Bescheid der Bewilligungsbehörde zu entziehen, wenn

⁵⁾ NMVO 1962 = „Neubaumieterverordnung 1962“ (NMVO 1962; v. 19. Dezember 1962 (BGBl. I S. 753).

die geförderte Wohnung nach ihrer erstmaligen Zuteilung an einen Wohnungs suchenden des nach Nr. 1 begünstigten Personenkreises frei geworden und von dem Bauherrn oder seinem Rechtsnachfolger nicht wieder einem begünstigten Wohnungs suchenden dieses Personenkreises überlassen worden ist. Auf die Entziehung der Aufwendungsbeihilfe in den Fällen des Satzes 1 finden die Bestimmungen der Nr. 12 über die Kürzung der Aufwendungsbeihilfe bei bestimmungswidriger Erstbelegung der geförderten Wohnungen sinngemäß Anwendung. Die Entziehung ist mit Wirkung von dem Zeitpunkt an auszusprechen, an dem die geförderte Wohnung frei geworden ist.

(2) Auf die Entziehung der Aufwendungsbeihilfen nach dem Absatz 1 finden die Bestimmungen der Ziffer II des Runderlasses vom 20. 12. 1961 (SMBL. NW. 2370) betr.: Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Weisungen zum Bewilligungsverfahren und zur Bewilligungskontrolle ab 1. Januar 1962 keine Anwendung.

(3) Hinsichtlich der Übersendung von Ausfertigungen und Abschriften des Bescheides nach den Absätzen 1 und 2 gilt Nr. 13 entsprechend.

15. Rückforderung von Aufwendungsbeihilfen

(1) Geleistete Aufwendungsbeihilfen kann die Wohnungsbauförderungsanstalt nur aus den Gründen zurückfordern, die in dem in Nr. 10 Abs. 2 genannten Zuschußvertrag angegeben sind. Werden geleistete Aufwendungsbeihilfen wegen schuldhafter Verstöße gegen die Bestimmungen, die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder den Zuschußvertrag zurückgefordert, so ist der zurückzuzahlende Betrag von dem Tage an, an dem die Voraussetzungen für die sofortige Rückzahlung erfüllt waren, bis zum Eingang bei der Wohnungsbauförderungsanstalt mit 8 vom Hundert jährlich zu verzinsen. Die Wohnungsbauförderungsanstalt ist berechtigt, auf Antrag des Schuldners die Rückzahlung in Raten zu gestatten und dafür Stundungszinsen zu erheben.

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

E.

Schlußbestimmungen

16. Ausnahmegenehmigungen

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

17. Inkrafttreten

(1) Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 15. Februar 1965 in Kraft. Sie sind — außer in den Fällen der Nr. 81 Abs. 2 Satz 3 WFB 1957 — nur anzuwenden auf Bauvorhaben, für die erstmalig nach dem 14. Februar 1965 öffentliche Mittel im Sinne der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 bewilligt werden sollen.

(2) Die „Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963 — AufwBB 1963)“ v. 27. 3. 1963 mit den Änderungen v. 7. 2. 1964 (SMBL. NW. 2370) treten — unbeschadet der Übergangsregelung in Nr. 29 d. RdErl. v. 28. 1. 1965 — mit Wirkung vom 15. Februar 1965 mit der Maßgabe außer Kraft, Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Neufassung der Darlehnssatz- und Aufwendungsbeihilfebestimmungen, Änderung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (SMBL. NW. 2370) — mit Wirkung vom 15. Februar 1965 mit der Maßgabe außer Kraft, daß sie nur noch für die Abwicklung der nach ihnen bewilligten Aufwendungsbeihilfen anzuwenden sind.

Berechnung der Aufwendungsbeihilfe

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

Betr. Bauvorhaben de
(Name, Anschrift)

in
(Ort, Straße, Nr.)

Betreuer/Beauftragter:
(Name, Anschrift)

A. Zur Berechnung erforderliche allgemeine Angaben

1. Wohnflächengrößen (jeweils auf volle qm aufgerundet) und Berechnung des Jahreshöchstbetrages:

Art der Wohnung	Wohnfläche qm	Bestimmt für Wohnungsuchende bei Bewilligung von		Jahreshöchstbetrag DM	
		Normaldarlehen zuzügl. 0,80 DM/qm (Nr. 4 Abs. 1 AufwBB/ Nr. 2 Abs. 1 DSB)	verringerten Darlehen zuzügl. 0,40 DM/qm (Nr. 4 Abs. 2 AufwBB/ Nr. 2 Abs. 2 DBS)	gemäß Nr. 5 Abs. 4 AufwBB	aufgerundet gem. Nr. 5 Abs. 4 AufwBB
1	2	3	4	5	6
a) Haupt-wohnung	×				
b) Einl. II.-Wohnung	×				
c) Eigen-tums-, Kaufeigen-tumswohnung	✓				
Gesamtbetrag					

2. Aus der Lastenberechnung zu übernehmende Angaben

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

B. Berechnung der Aufwendungsbeihilfe

3. Belastung des Eigentümers (Bewerbers) jährlich (Ziffer III der Lastenberechnung) DM
 zuzüglich gem. Nr. 5 Abs. 2 AufwBB 1965 4% von DM DM
 (Betrag zu 2b) DM

abzüglich gem. Nr. 5 Abs. 3 AufwBB 1965

DM - 1% von DM = _____ DM
(Betrag zu 2c) (Betrag zu 2a)

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

$$= \boxed{\text{_____}} \text{ DM/gm}$$

5. Jahresbetrag, auf den die Belastung des Eigentümers (Bewerbers) gem. Nr. 5 Abs. 1 AufwBB 1965 gesenkt werden soll

2,25 DM x 12 x qm Wohnfläche der Eigentümerwohnung DM

6. a) Unterschiedsbetrag zwischen 4 und 5 DM

b) aufgerundeter Betrag (Nr. 5 Abs. 4 Satz 1 AufwBB 1965) DM

7. Höchstbetrag der Aufwendungsbeihilfe jährlich gem. Abschn. A Nr. 1 Spalte 6 DM

8. Die Aufwendungsbeihilfe beträgt jährlich (jeweils den kleineren Betrag von 6 b oder 7, höchstens jedoch Betrag zu 3. einsetzen):

DM

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

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

10. Bleibt Belastung des Eigentümers (Bewerbers) jährlich DM

oder DM : 12 : qm Wohnfläche der Eigentümerwohnung
(Betrag zu 10)

..... DM qm monatl.
(im Bewilligungsbescheid anzugeben)

Geprüft:

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

(Bauherr/Betreuer)

(Bewilligungsbehörde)

BERECHNUNG DER AUFWENDUNGSBEIHILFE

für Miet- und Genossenschaftswohnungen

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

Betr.: Bauvorhaben de.....
(Name, Anschrift)in
(Ort, Straße, Nr.)Betreuer/Beauftragter:
(Name, Anschrift)**A. Zur Berechnung erforderliche allgemeine Angaben**

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

Lfd. Nr.	Wohnung Lage im Gebäude	Bestimmt für Wohnungssuchende bei Bewilligung von verringerten Darlehen		
		Normaldarlehen zuzügl. 0,80 DM/qm (Nr. 4 Abs. 1 AufwBB; Nr. 12 Abs. 1 DSB) qm	zuzügl. 0,40 DM/qm (Nr. 4 Abs. 2 AufwBB; Nr. 12 Abs. 3 Buchst. a) bis d) DSB) qm	zuzügl. 0,80 DM/qm (Nr. 4 Abs. 1 AufwBB; Nr. 12 Abs. 3 Buchst. e) DSB) qm
1	2	3	4	5
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20	Insgesamt:			

B. Berechnung der Aufwendungsbeihilfe

Bestimmt für Wohnungsuchende bei Bewilligung von verringerten Darlehen		
Normaldarlehen zuzügl. 0,80 DM/qm (Nr. 4 Abs. 1 AufwBB/ Nr. 12 Abs. 1 DSB)	zuzügl. 0,40 DM/qm (Nr. 4 Abs. 2 AufwBB/ Nr. 12 Abs. 3 Buchst. a) bis d) DSB)	zuzügl. 0,80 DM/qm (Nr. 4 Abs. 7 AufwBB/ Nr. 12 Abs. 3 Buchst. e) DSB)
2. a) Jahres-Höchstbetrag DM: $(= qm \times DM/qm \times 12)$
b) Jahres-Höchstbetrag DM — aufgerundet (Nr. 6 Abs. 2 AufwBB 1965)
3. a) Teilaufwendungen (s. Wirtsch.- Berechnung III) abzüglich
b) Jahresmietbetrag, auf den die Miete zu senken ist $(= qm \times 2,25 \times 12)$
ca) Unterschiedsbetrag
cb) aufgerundeter Betrag (Nr. 6 Abs. 2 Satz 1 AufwBB 1965)
d) Höchstbetrag (Teil A Nr. 2b)
e) Aufwendungsbeihilfe (jeweils den kleineren Betrag von cb) oder d) einsetzen)

C. Durchschnittsmieten bei Berücksichtigung der Aufwendungsbeihilfe

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

Geprüft:

....., den 19

....., den 19

(Bauherr/Betreuer)

(Bewilligungsbehörde)

2370

Wohnungsbauprogramm 1965

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 5. 2. 1965 — III B 2 — 4.022 — 260.65

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

(1) Für das Baujahr 1965 ist ein Wohnungsbauprogramm von 80 000 Wohnungen vorgesehen, das aus Haushaltsmitteln, eigenen Mitteln der Wohnungsbauförderungsanstalt und auf Grund von Bindungsermächtigungen zu Lasten späterer Haushaltjahre durchgeführt werden soll.

(2) Zur Förderung des sozialen Wohnungsbauwesens sind den Bewilligungsbehörden mit Erlaß vom heutigen Tage für das Baujahr 1965 Bewilligungsrahmen im Gesamtbetrag von

rd. 1 250 Millionen DM

zugeteilt oder in Aussicht gestellt worden.

(3) Von diesem Betrage entfallen u. a. auf:

- a) den allgemeinen Wohnungsbau (Schlüsselmitte)
- rd. 650 Mio. DM
- b) den Bau von Ersatzwohnungen aus Anlaß der Räumung von Notunterkünften
- rd. 100 Mio. DM
- c) die Förderung von Familienheim-Gruppenvorhaben
- rd. 105 Mio. DM
- d) die Förderung von Wohnraum für Umsiedler, Evakuierte, Zuwanderer und Aussiedler
- rd. 65 Mio. DM
- e) den Wohnungsbau aus städtebaulichen Gründen
- rd. 82 Mio. DM
- f) den Wohnungsbau aus Anlaß der Stadt- und Dorferneuerung
- rd. 25 Mio. DM
- g) den Bau von Kleinsiedlungen für Landarbeiter und ländliche Handwerker
- 6 Mio. DM
- h) die Bewilligung von Eigenkapitalbeihilfen
- 60 Mio. DM

(3) Außerdem sind der Wohnungsbauförderungsanstalt Globalkontingente für die Bewilligung von:

- a) Familienzusatzdarlehen, Zusatzdarlehen und Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen in Höhe von
- 80 Mio. DM
- b) Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien in Höhe von
- 10 Mio. DM
- c) Darlehen zur Förderung von Studentenzimmern in Höhe von
- 3 Mio. DM
- d) Aufwendungsbeihilfen in Höhe von
- 60 Mio. DM

zur Verfügung gestellt worden.

(4) Der den Bewilligungsbehörden zur Förderung von Familienheim-Gruppenvorhaben in Aussicht gestellte Bewilligungsrahmen in Höhe von insgesamt 105 Mill. DM ist nach den auf Grund d. RdErl. v. 22. 12. 1964 — (n. v.) — III B — 4.022 — 4124/64 — erstatteten Berichten aufgeteilt worden. Die zur Förderung von Familienheim-Gruppenvorhaben den Bewilligungsbehörden in Aussicht gestellten Mittel werden diesen jedoch erst und nur insoweit zugeteilt, als sie schriftlich bestätigen, daß die Bewilligung für bewilligungsreife Bauvorhaben innerhalb von 4 Wochen nach Bereitstellung erfolgen kann. Die Bewilligungsrahmen werden jedoch nur bis zum 31. 7. 1965 bereitgehalten. Nach diesem Zeitpunkt wird über die nicht abgerufenen Mittel anderweitig verfügt werden. Die Mittel dürfen nur für die Förderung solcher Gruppenvorhaben angefordert werden, die für Rechnung bereits feststehender Bewerber ausgeführt werden sollen.

(5) Die zur Förderung von Bauvorhaben aus städtebaulichen Gründen und aus Anlaß der Stadt- und Dorferneuerung in Aussicht gestellten Wohnungsbaumittel dürfen von den Bewilligungsbehörden nur dann angefordert werden, wenn sie gleichzeitig schriftlich bestätigen, daß die Bewilligung innerhalb von 4 Wochen nach Bereitstellung möglich ist.

2. Verteilungsschlüssel

(1) Die für den allgemeinen Wohnungsbau schlüsselmäßig zugeteilten Mittel sind für das Baujahr 1965 wie folgt aufgeteilt worden:

a) **Abbau des restlichen rechnerischen Wohnungsdefizits**

Es ist das wohnungspolitische Ziel der Landesregierung, bis Ende 1965, wenigstens von der finanziellen Seite her, den Abbau des restlichen rechnerischen Wohnungsdefizits zu erreichen. Deshalb waren etwa 30 Bewilligungsbehörden mit Erl. v. 26. 10. 1964 Mittel für die jeweils erforderliche Anzahl von Wohnungen in Aussicht gestellt worden. So weit diese Bewilligungsbehörden berichtet haben, daß es ihnen möglich ist, diese Wohnungen im Baujahr 1965 zu fördern, sind ihnen die erforderlichen Mittel zugeteilt worden.

b) **Abbau des Wohnungsbedarfs**

Der überwiegende Teil der Wohnungsbaumittel für das Baujahr 1965 ist in diesem Jahre erstmals unter Zugrundelegung von Bedarfszahlen verteilt worden. Dabei wurden berücksichtigt:

aa) die von den Bewilligungsbehörden auf Grund d. RdErl. v. 22. 12. 1964 gemeldeten unerledigten Anträge der Rangstufen I und II auf Bewilligung öffentlicher Mittel,

bb) der Anteil der Bevölkerung im Bereich der einzelnen Bewilligungsbehörden an der Gesamtbevölkerung des Landes

— um dabei den Wohnungsbedarf der jungen Ehepaare besonders zu berücksichtigen, ist in den Bereichen derjenigen Bewilligungsbehörden, in denen die Zahl der Eheschließungen für 1000 Einwohner über dem Landesdurchschnitt lag, die Bevölkerungszahl durch die Zahl der überdurchschnittlichen Eheschließungen modifiziert worden —.

cc) bei dem Schlüssel für die Verteilung der Mittel zum Bau von Ersatzwohnungen zur Räumung von Notunterkünften die Zahlen der Wohngelegenheiten aus der Gebäudezählung 1961 sowie die Zahl der Obdachlosen aus der Erhebung 1961

— nach den Vorschlägen der Regierungspräsidenten wurden hierbei besondere Schwerpunkte gebildet —.

dd) bei der Verteilung der Wohnungsbaumittel für soziale Sonderprogramme die Zahl der voraussichtlich aufzunehmenden Umsiedler, Evakuierter, Zuwanderer und Aussiedler.

(2) Die zur Bewilligung als Eigenkapitalbeihilfen vorgesehenen Mittel sind in dem Anteil auf die Bewilligungsbehörden verteilt worden, in dem diese Schlüsselmittel, Mittel für Gruppenvorhaben und Mittel zur Räumung von Notunterkünften erhalten.

(3) Die zur Förderung von Kleinsiedlungen für Landarbeiter und ländliche Handwerker in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Mittel sind unter Zugrundelegung der bereits vorliegenden noch unerledigten Bedarfsmeldungen verteilt worden. Mit dieser Mittelbereitstellung sind die im Haushaltsjahr 1965 zur Förderung von Kleinsiedlungen für Landarbeiter und ländliche Handwerker bestimmten Mittel erschöpft. Um einen Überblick über den weiteren Bedarf an Mitteln für dieses Sonderprogramm zu bekommen, soweit dieser nicht aus den allgemeinen Wohnungsbaumitteln abgedeckt werden kann, können die Bewilligungsbehörden unter Verwendung des in RdErl. v. 29. 3. 1963 (MBI. NW. S. 680)

SMBL. NW. 2370) betr. Wohnungsbauprogramm 1963 — unter Nr. 3 Abs. 3 angegebenen Musters die Bereitstellung öffentlicher Mittel für das Baujahr 1966 beantragen.

3. Förderung von Wohnraum für besondere Personenkreise

- (1) Für die Förderung des Wohnungsbaues für
 - a) Stahlarbeiter,
 - b) Landarbeiter — Mietwohnungen —,
 - c) Bedienstete der Deutschen Bundespost,
 - d) Bedienstete der Deutschen Bundesbahn

stehen für das Baujahr 1965 keine Sonderkontingente zur Verfügung. Wohnraum, der für Wohnungssuchende dieser Personenkreise vorgesehen ist, ist von den Bewilligungsbehörden im Rahmen der Rangvorschriften und der Dringlichkeit aus den verfügbaren Bewilligungsrahmen zu fördern, da die Wohnungssuchenden dieser Personenkreise anteilig bei den nach dem Wohnungsfehlbestand und nach dem Bedarf bereitgestellten Mitteln berücksichtigt worden sind. Bei der Mittelverplanung haben die Bewilligungsbehörden zu berücksichtigen, daß die Förderung von Wohnungen für Wohnungssuchende dieser Personenkreise u. a. auch aus betrieblichen Gründen als dringend angesehen werden muß. Soweit es erforderlich sein sollte, wird auf Antrag eine entsprechende Zweckbindung öffentlicher Mittel gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG Nr. 7 WFB 1957 ausgesprochen.

(2) Für die Förderung von Kleinsiedlungen für Inhaber eines von der Meldestelle für Siedlungsbewerber der Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation (GFK) e. V. ausgestellten Siedlereignungsscheines aus dem Personenkreis der Heimatvertriebenen können die Bewilligungsbehörden bei mir die Zuteilung zweckgebundener öffentlicher Mittel unter Angabe der Zahl der Stellen und der Wohnungseinheiten beantragen. Die Zuteilung wird jedoch nur dann erfolgen, wenn die Bewilligungsbehörde mir schriftlich bestätigt, daß die angeforderten Mittel binnen 4 Wochen nach Zuteilung bewilligt werden können. Zum Personenkreis der Heimatvertriebenen sind auch die Zuwanderer aus der sowjetischen Besatzungszone zu rechnen, die den kreisfreien Städten und Landkreisen unter Anrechnung auf ein Aufnahmesoll zugewiesen worden sind.

4. Bundesmittel

(1) Die für den Wohnungsbau für Zuwanderer und Aussiedler — Pos. Nr. 1.04 — bereitgestellten Mittel stammen aus Bundeshaushaltssmitteln. In den als Schlüsselmittel — bei Pos. Nr. 1.01 — zugeteilten Bewilligungsrahmen sind Bundeshaushaltssmittel in Höhe eines Anteils von 4 v. H. enthalten.

(2) Insoweit sind die „Richtlinien für den Einsatz der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau 1965“ zu beachten, die demnächst im Bundesanzeiger veröffentlicht werden.

(3) Wohnraumhilfemittel (vgl. Ziff. IV der Bundesrichtlinien) sind in der Mittelbereitstellung nicht enthalten.

(4) Im Baujahr 1965 werden als Restfinanzierungsmittel (vgl. nachstehende Nr. 15) voraussichtlich u. a. etwa 35 Mill. DM Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

B.

5. Allgemeine Weisungen für den Mitteleinsatz

Auf Grund des § 25 Satz 2 WoBauFördNG i. Verb. mit § 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG Nr. 7 WFB 1957 wird hierdurch angeordnet, daß bei der Verplanung und Bewilligung der im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 1965 zugeteilten bzw. noch zuzuteilenden Mittel nachstehende Weisungen zu beachten sind.

I. Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Der Bewilligung der zugeteilten Mittel sind zugrunde zu legen:

6. Bundesrechtliche Vorschriften

Das Zweite Wohnungsbaugesetz i. d. F. v. 1. August 1961 (BGBl. I S. 1121) mit den Änderungen durch das Gesetz über Wohnbeihilfen v. 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 508) i. Verb. mit der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BVO) i. d. F. v. 1. August 1963 (BGBl. I S. 593) und der Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962) v. 19. Dezember 1962 (BGBl. I S. 753).

7. Förderungsbestimmungen

- a) die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957 — Fassung 1965),
die Darlehnssatzbestimmungen 1965 (DSB 1965) und die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1965 (AufwBB 1965).
- b) die Bestimmungen im RdErl. v. 20. 12. 1961 mit den Änderungen unter Nr. 8 Abs. 2 d. RdErl. v. 29. 3. 1963 (SMBL. NW. 2370)
und der nachstehenden Nr. 22 Abs. 6 dieses RdErl..
- c) die mit diesem RdErl. erteilten besonderen Weisungen,
- d) bei der Bewilligung der für den Wohnungsbau für Zuwanderer und Aussiedler zugeteilten Mittel die im RdErl. v. 24. 8. 1959 (SMBL. NW. 23720) erteilten Weisungen.

II. Wohnungspolitische Zielsetzungen

8. Grundsätze

(1) Ziel der Wohnungspolitik des Landes ist es, die Wohnungsnotstände insbesondere bei kinderreichen Familien, jungen Ehepaaren, alten Menschen und Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen zu beseitigen und zugleich weite Kreise des Volkes durch Bildung von Einzeleigentum, besonders in der Form von Familienheimen, mit dem Grund und Boden zu verbinden.

(2) Bei der Verplanung der Mittel haben die Bewilligungsbehörde und die nach § 6 WBewG bzw. nach Artikel 6 § 1 Pr. Wohnungsgesetz v. 28. März 1918 zuständige Wohnungsbehörde eng zusammenzuarbeiten, um den Wohnungsbedarf der noch unversorgten Bevölkerungskreise unter besonderer Berücksichtigung der folgenden Weisungen zu ermitteln. Dadurch muß sichergestellt werden, daß mit Hilfe der bereitgestellten Mittel örtlich und der baulichen Gestaltung nach Bauvorhaben mit solchen Wohnungen bevorzugt gefördert werden, die dem ermittelten Wohnungsbedarf am besten entsprechen.

9. Beseitigung von Wohnungsnotständen

a) Allgemeines

(1) Bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen, für die die zukünftigen Erwerber noch nicht feststehen (z. B. Vorratseigenheime), und bei der Förderung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sind regelmäßig nur solche Bauvorhaben zu berücksichtigen, durch die Wohnungen für die wohnungsmäßig noch unversorgten Bevölkerungskreise geschaffen werden. Bei der Bewilligung ist deshalb insoweit solchen Bauvorhaben der Vorzug zu geben, die nach ihrer baulichen Gestaltung, insbesondere auch nach ihrer Raumzahl und örtlichen Lage, zur Wohnraumversorgung von Familien, deren Wohnungsnotstand besonders dringend ist, benötigt werden.

(2) Für das Baujahr 1965 wird ein

Anteil von 50 v. H.

der Schlüsselmittel — Pos. Nr. 1.01 — zur Beseitigung dringender Wohnungsnotstände zweckgebunden. Die Zweckbindung hat die Rechtsfolge, daß die Rangvorschriften nur innerhalb dieser besonderen Förderungsmaßnahme zu beachten sind. Daraus folgt, daß Familienheimbauvorhaben, mit deren Durchführung tatsächlich Wohnungsnotstände im Sinne der im folgenden Absatz gegebenen Begriffsbestimmungen beseitigt werden sollen. Vorrang z. B. vor Mietwohnungsbauvorhaben haben, nicht dagegen solche Familienheimbauvorhaben, mit de-

nen keine Wohnungsnotstände in diesem Sinne beseitigt werden. Diese letzteren Bauvorhaben können vielmehr nur aus den verbleibenden 50 v. H. der Schlüsselmitte gefördert werden.

(3) Der Beseitigung dringender Wohnungsnotstände dienen Bauvorhaben, mit denen Wohnungen geschaffen werden für

a) nach dem Ergebnis der Verplanungsüberlegungen (vgl. vorstehende Nr. 8 Abs. 2) besonders dringend unterzubringende Familien.

b) kinderreiche Familien (vgl. Nr. 4 Abs. 2 Buchstabe a) WFB 1957).

c) junge Ehepaare (vgl. Nr. 8 a Abs. 2 WFB 1957).

(4) Der Wohnungsbedarf unzureichend untergebrachter kinderreicher Familien und junger Ehepaare ohne eigene Wohnung rechnet somit ohne weiteres zu den vordringlich zu behandelnden Wohnungsnotständen. Die Anerkennung eines Wohnungsnotstandes obliegt der Bewilligungsbehörde — gegebenenfalls im Zusammenwirken mit der Wohnungsbehörde — nach pflichtgemäßem Ermessen. Die Bauherren entsprechender Bauvorhaben sind durch Auflagen im Bewilligungsbescheid zu verpflichten, Angehörige der in vorstehendem Absatz 3 genannten Personenkreise in den zweckgebundenen geförderten Wohnungen unterzubringen. Durch solche Auflagen im Bewilligungsbescheid können die Bauherren auch verpflichtet werden, in Wohnungen, die für kinderreiche Familien bestimmt sind, Familien mit einer bestimmten Mindestkinderzahl unterzubringen (s. auch nachst. Buchst. b) und Berichtsanforderung gemäß nachst. Nr. 22 Abs. 1).

b) Schaffung einer ausreichenden Zahl genügend großer Wohnungen für kinderreiche Familien

(1) Auf die Bauherren, namentlich auf kommunalbeteiligte Wohnungsunternehmen, ist in geeigneter Weise einzuwirken, daß sie bei der Planung ihrer Bauvorhaben auch die Errichtung von größeren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder vermietbaren Einfamilienhäusern vorsehen. Damit soll gewährleistet werden, daß zur Unterbringung kinderreicher Familien, vor allem auch von Familien mit 5 oder mehr Kindern, geeignete Großwohnungen in einer Zahl geschaffen werden, die in einem angemessenen Verhältnis zum Bedarf und zur Zahl der insgesamt geförderten Wohnungen stehen. Dabei wird darauf hingewiesen, daß u. U. Belegungsauflagen zugunsten bestimmter Familien vorzusehen bzw. Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel abzulehnen sind, wenn den vorstehenden Grundsätzen vom Bauherrn nicht entsprochen wird. Bei besonderer Notlage wird unter Umständen zu erwägen sein, derartige Wohnungen als gemeindeeigene Wohnungen zu fördern. Sofern sich im Einzelfall bei der Finanzierung von Wohnungen für Familien mit 5 oder mehr Kindern Schwierigkeiten ergeben, ist mir zu berichten.

(2) Zur wohnlichen Unterbringung kinderreicher Familien dürfen nur solche Wohnungen gefördert werden, die nach ihrer Art, Lage und Ausstattung vor allem aber auch nach ihrer Größe, zur Unterbringung kinderreicher Familien geeignet sind (vgl. hierzu Nr. 51 a WFB 1957).

c) Wohnungen für junge Ehepaare

Wenn auch bei Berücksichtigung des verfügbaren Wohnungsbestandes ein echter Bedarf an Wohnungen mit 2 Zimmern und Küche zur Unterbringung junger Ehepaare besteht, können auch solche Wohnungen gefördert werden.

d) Bau von Altenwohnungen

Damit auch die Wohnbedürfnisse von älteren Ehepaaren und von alleinstehenden alten Menschen angemessen berücksichtigt werden, ist auf die Bauherren, insbesondere auf kommunalbeteiligte Wohnungsunternehmen, in geeigneter Weise auch dahn einzuwirken. Altenwohnungen nach Maßgabe der

Bestimmungen v. 8. 9. 1964 (MBI. NW. S. 1442 SMBI. NW. 2370) mit den Änderungen d. RdErl. v. 28. 1. 1965 (MBI. NW. S. 206 SMBI. NW. 2370) zu schaffen. Dabei wird auf die in Teil B Ziffer VII Abs. 3 Satz 3 gebotene Möglichkeit hingewiesen, für die zur Förderung eines bewilligungsreifen Bauvorhabens erforderlichen öffentlichen Mittel die Zweckbindung bei mir zu beantragen. Mittel zur Förderung von Altenwohnungen (als Normalwohnungen und auch als heimverbundene Wohnungen) sind stets aus Pos. Nr. 1.06 zu bewilligen; ggf. ist zuvor bei mir die entsprechende Umbuchung der Mittel zu beantragen.

e) Wohnraumversorgung für tbc-kranke Personen

Auch im Rahmen des Bauprogramms 1965 wird hierdurch wiederum ein Teil der Schlüsselmittel in der Höhe zweckgebunden, wie es erforderlich ist, um bis zu 3 v. H. der aus diesen Mitteln geförderten Wohnungen für den Erstbezug durch Familien mit tbc-kranken Personen vorzuhalten zu können. Dies gilt jedoch nur insoweit, wie nach Abstimmung mit dem Wohnungs- und Gesundheitsamt der Bedarf zur Schaffung entsprechenden Wohnraums besteht; andererseits wird auch eine weitergehende Zweckbindung von Wohnraum von mir auf Antrag festgelegt werden.

f) Wohnungsbau für Schwerstbeschädigte

Bei der Verplanung der Mittel ist auch künftig den Belangen der Schwerstbeschädigten Rechnung zu tragen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß insbesondere Querschnittsgelähmte und sonstige Personen, die sich nur mit Hilfe eines Krankenfahrstuhles fortbewegen können, nur in Erdgeschoßwohnungen untergebracht werden können. Bei der Gestaltung dieser Wohnungen sind die Vorschläge für die Planung von Wohnungen für Körperbehinderte v. 17. 12. 1964 (MBI. NW. 1965 S. 78) zu beachten.

g) Wohnungsbau für ausländische Arbeitnehmer

Ausländische Arbeitnehmer und ihre Familien, insbesondere aus dem EWG-Raum, die ihren Dauerwohnsitz im Land Nordrhein-Westfalen nehmen und deren wohnliche Unterbringung insbesondere aus arbeitsmarktpolitischen Gesichtspunkten dringlich erscheint, stehen hinsichtlich der Wohnungsvorsorgung deutschen Staatsbürgern gleich (vgl. RdErl. v. 9. 10. 1963 i. d. F. d. RdErl. v. 8. 12. 1964 — SMBI. NW. 238 — zu Abschnitt III Ziffer 1 a und 1 b).

h) Berücksichtigung von Einzelbauherren im Mietwohnungsbau

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

i) Wiederaufbau zerstörter Gebäude

Soweit in Gemeinden mit Kriegszerstörungen zum Wiederaufbau zerstörter Gebäude von Bauherren öffentliche Mittel beantragt werden, ist darauf zu achten, daß der Wiederaufbau den Vorrang vor dem Neubau von Wohnungen hat, soweit eine geordnete städtebauliche Entwicklung es erfordert (vgl. § 26 Abs. 1 Buchst. c) II. WoBauG Nr. 5 Satz 1 WFB 1957).

10. Eigentumsmaßnahmen

Mit der Beseitigung der Wohnungsnotstände ist zugleich die Bildung von Einzeleigentum in der Form von Familienheimen und Eigentumswohnungen anzustreben.

a) **Ausreichende Förderung von Familienheimen in der Form von Kleinsiedlungen**

Im Rahmen der verfügbaren Mittel ist auch dafür zu sorgen, daß der Bau von Familienheimen in der Form von Kleinsiedlungen in ausreichendem Maße gefördert wird (vgl. Nr. 55 Abs. 1 WFB 1957).

b) **Förderung von Familienheimen „größer Familien“**

Zur Mitfinanzierung von Familienheimen für Familien mit 5 oder mehr Kindern kann im Einzelfall durch Gewährung eines Darlehens bis zur Höhe von 6000,— DM aus Bundesmitteln beigetragen werden, soweit solche verfügbar sind. Das Darlehen wird gewährt, wenn die Familie unzulänglich untergebracht ist oder sich in einem Wohnungsnotstand befindet und im übrigen alle Voraussetzungen für eine Förderung des Bauvorhabens mit öffentlichen Mitteln erfüllt sind. Die Bundesmittel sind grundsätzlich im Rahmen der nach Nr. 50 WFB 1957 — Fassung 1965 — zulässigen Sätze für Eigenkapitalbeihilfen einzusetzen; sie können in besonders begründeten Ausnahmefällen auch über diese Sätze hinaus bewilligt werden. Sofern für das Familienheimvorhaben einer „großen Familie“ eine öffentliche Förderung aus den bei der Bewilligungsbehörde verfügbaren Landesmitteln unter gleichzeitigem Einsatz der in Aussicht gestellten Bundesmittel in Betracht kommen sollte und das Bauvorhaben durchführungsreif ist, sind die vorseheren Bundesmittel durch die Bewilligungsbehörde unter gleichzeitiger Mitteilung der näheren Umstände des Einzelfalles — wie Kinderzahl, derzeitige Unterbringung der Familie —, der Gesamtkosten und des Finanzierungsplanes bei mir zu beantragen. Die Bundesmittel werden zugeteilt werden, sobald sie mir der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung auf meine Anforderung hin bereitgestellt hat.

c) **Förderung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen mit Festbetragsdarlehen aus nicht-öffentlichen Mitteln**

Da nicht sämtlichen Anträgen auf Förderung von Familienheimen, insbesondere der Rangstufe II, mit öffentlichen Mitteln entsprochen werden kann, stehen auch im Baujahr 1965 wiederum bei der Wohnungsbauförderungsanstalt zur Gewährung von Festbetragsdarlehen nach Maßgabe der Bestimmungen v. 22. 6. 1964 (MBI. NW. S. 882/SMBI. NW. 2370) i. Verb. mit Nr. 2 d. RdErl. v. 28. 12. 1964 (MBI. NW. 1965 S. 104) Mittel bereit. Dadurch soll die schnellere Durchführung entsprechender Bauvorhaben ermöglicht werden. Im Interesse verstärkter Förderung solcher Bauvorhaben sind die Bauwilligen von den Bewilligungsbehörden auf diese Finanzierungsmöglichkeit hinzuweisen.

d) **Eigentumswohnungen**

Um auch den Bau von eigengenutzten Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen stärker als bisher zu fördern, bin ich weiterhin grundsätzlich bereit, auf Antrag der Bewilligungsbehörde einen Teilbetrag der Schlüsselmittel zur Förderung des Baues von solchen Eigentumswohnungen in angemessenen Umfang zu binden.

e) **Ausbau und Erweiterung von Gebäuden**

Zur Förderung des Ausbaus bzw. der Erweiterung von Gebäuden, insbesondere von Familienheimen, wird wie bisher auch künftig Anträgen von Bewilligungsbehörden auf Zweckbindung der erforderlichen Mittel aus den zugeteilten Schlüsselmitteln grundsätzlich entsprochen werden.

f) **Förderung von Familienheimbauvorhaben für im Bereich der Bewilligungsbehörde noch nicht ansässige Bauherren**

Im Rahmen der verfügbaren Mittel und insbesondere unter Beachtung der Rangvorschriften sind die

Anträge auf Förderung von Familienheimbauvorhaben für im Bereich der Bewilligungsbehörde noch nicht ansässige Bauherren bzw. Bewerber ebenso zu berücksichtigen wie die Anträge ansässiger Bauherren.

III. Bau von Ersatzwohnungen für Bewohner von Notunterkünften, Räumungsschuldner und Obdachlose

1. **Personenkreis**

(1) Die für diesen Verwendungszweck bereitgestellten besonderen öffentlichen Mittel sind wiederum je zur Hälfte zur Schaffung von Ersatzwohnungen für

a) Bewohner von Notunterkünften,

b) Räumungsschuldner und Obdachlose bestimmt.

(2) Notunterkünfte im baulichen Sinne sind:

a) baufällige oder abbruchreife Baracken,

b) baufällige Behelfsheime und Wohnungen in einsturzgefährdeten Häusern,

c) Nissenhütten oder Wohnlauben und

d) Kellerwohnungen.

Den Bewohnern von Notunterkünften im baulichen Sinne stehen Bewohner von überbelegten — mit zwei oder mehr Personen je Raum belegten — Wohnungen gleich.

(3) Die für Räumungsschuldner und Obdachlose geschaffenen Wohnungen sind zur Unterbringung für folgende Personenkreise bestimmt:

a) **Räumungsschuldner**

aa) in Gemeinden, in denen die Preisbindung für Wohnungen und damit die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes aufgehoben sind: vorzugsweise für Räumungsschuldner, die durch Kündigung nach § 565 BGB oder bei Werkwohnungen oder werkgeförderten Wohnungen wegen Arbeitsplatzwechsels ihre bisherige Wohnung räumen müssen. Durch Auflage im Bewilligungsbescheid ist der Bauherr zu verpflichten, diese Wohnungen auf Verlangen der nach § 2 BindG zuständigen Behörden solchen Personen zur Verfügung zu stellen, gegen die bereits ein vollstreckbares Räumungsurteil auf Grund von Kündigungen nach § 565 BGB vorliegt oder gegen die eine Räumungsklage gemäß § 565 BGB erhoben worden ist, soweit nicht bei solchen Räumungsschuldern während der bisherigen Mietverhältnisse die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs oder mietwidrigen Verhaltens gegeben waren.

bb) in Gemeinden, in denen die Preisbindungen für Wohnungen und damit die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes bestehen: bevorzugt für Räumungsschuldner, die auf Grund eines rechtskräftigen Urteils oder eines vor Gericht abgeschlossenen Vergleichs wegen Eigenbedarfs des Vermieters oder bei Werkwohnungen oder werkgeförderten Wohnungen wegen Arbeitsplatzwechsels ihre bisherige Wohnung räumen müssen.

b) **Obdachlose**

Die zur Unterbringung von Obdachlosen erstellten Wohnungen sind für Personen bestimmt, die zur Beseitigung einer Obdachlosigkeit von den Obdachlosenbehörden in Obdachlosenunterkünften oder durch Beschlagnahme von Wohnungen untergebracht wurden.

Durch die Maßnahme sollen solche Familien mit Wohnung versorgt werden, die nach ihrem Verhalten geeignet erscheinen, ihren Mieterverpflichtungen nachzukommen und bei denen die Erfüllung der Mietzahlungsverpflichtungen — ggf. durch Gewährung von Mietbeihilfen und die Unterstützung ihrer Zahlungsverpflichtungen nach fürsorgerechtlichen Bestimmungen — ausreichend gesichert er-

scheint. Gleichzeitig mit der Verplanung dieser Mittel ist in Zusammenarbeit zwischen den Bewilligungsbehörden, den Ordnungsämtern und den Sozialämtern dafür Sorge zu tragen, daß die diesen Voraussetzungen entsprechenden Familien rechtzeitig ermittelt werden. Dabei ist darauf zu achten, daß insbesondere alte Menschen und Familien mit Kindern mit Wohnraum versorgt werden.

Die Bauherren sind darauf aufmerksam zu machen, daß die Wohnungen nicht solchen Obdachlosen zur Verfügung gestellt werden sollen, die nach ihrem Sozialverhalten für ein Mietverhältnis mit einem privaten Bauherrn ungeeignet erscheinen.

12. Besonderheiten für die Räumung von Notunterkünften im baulichen Sinne

(1) Über die Notunterkünfte im baulichen Sinne, an deren Stelle aus den zugeteilten öffentlichen Mitteln Ersatzwohnungen gefördert und die nach Fertigstellung der erforderlichen Ersatzwohnungen geräumt werden sollen, ist der „Räumungsplan 1965“ aufzustellen. In dem Räumungsplan sind die zur Räumung vorgesehenen Notunterkünfte, die Zahl der umzuquartierenden Personen bzw. Familien und die Zahl der dafür erforderlichen Ersatzwohnungen anzugeben. In einem Anhang zum Räumungsplan sind die noch vorhandenen sonstigen Notunterkünfte nach Art und Zahl der anderweitig unterzubringenden Haushalte aufzuführen, mithin ohne Rücksicht darauf, ob hierfür im gegenwärtigen Zeitpunkt aus Mangel an Mitteln der Bau von Ersatzwohnungen noch nicht gefördert werden kann. Bei Aufstellung des Räumungsplanes ist zu prüfen, ob und inwieweit die umzusetzenden Personen nicht unmittelbar in den zu errichtenden Ersatzwohnungen, sondern nur mittelbar, d. h. im Wege des Wohnungstausches in freiwerdenden anderen Wohnungen, voraussichtlich untergebracht werden können.

(2) Eine Ausfertigung des Räumungsplans 1965 ist von den Bewilligungsbehörden den Regierungspräsidenten bis zum **30. 6. 1965** zu übersenden. Die Regierungspräsidenten sind hiermit ermächtigt, Fristverlängerungen zu genehmigen.

(3) Dem Bauherrn von Ersatzwohnungen für Notunterkunftsbewohner ist im Bewilligungsbescheid aufzuerlegen, die geförderten Ersatzwohnungen mit Personen zu belegen, die unmittelbar oder mittelbar im Rahmen des Räumungsplanes 1965 anderweitig unterzubringen sind. Von den einzelnen Bewilligungsbescheiden sind Abschriften dem Regierungspräsidenten zu übersenden.

(4) Die Gemeinden, in denen durch den Bau von Ersatzwohnungen für Notunterkunfts bewohner Notunterkünfte freigemacht oder aufgelockert werden, haben sich schriftlich zu verpflichten, entsprechend dem Räumungsplan die geräumten Notunterkünfte zu beseitigen oder zumindest für eine weitere Bewohnung unbrauchbar zu machen bzw. — im Fall der Überbelegung von Wohnungen — für eine ordnungsmäßige Belegung Sorge zu tragen. Die Verpflichtungserklärung der Gemeinde ist — ggf. über die Bewilligungsbehörde — dem Regierungspräsidenten gleichzeitig mit der Vorlage des Räumungsplanes zuzuleiten.

(5) Nach Fertigstellung der Ersatzwohnungen ist von den Gemeinden — ggf. über die Bewilligungsbehörde — dem Regierungspräsidenten über die Durchführung des Räumungsplanes zu berichten. Die Regierungspräsidenten haben den Eingang der Berichte zu überwachen und zu berichten, sofern die zugeteilten Mittel nicht ordnungsmäßig verwendet worden sind. Mittel zur Räumung von Notunterkünften, die nicht bestimmungsgemäß verwendet worden sind, werden der betreffenden Bewilligungsbehörde bei künftigen Zuteilungen auf die Schlüsselmittel angerechnet.

12a. Eingeengte Rangvorschriften

Die Rangvorschriften (vgl. Nrn. 5 und 6 WFB 1957) gelten nur innerhalb der Zweckbestimmung dieser Förderungsmaßnahme. Bei der Verplanung und Bewilligung der zugeteilten Sondermittel sind daher Anträge zum Bau von Familienheimen vorrangig vor Anträgen zur Förderung des Baues von Mietwohnun-

gen zur anderweitigen Unterbringung von Notunterkunfts bewohnern zu berücksichtigen, soweit sie von Notunterkunfts bewohnern gestellt werden, deren wohnliche Versorgung nach dem Räumungsplan 1965 erfolgen soll, oder soweit durch den Bau des Familienheimes die familiengerechte wohnungsmäßige Unterbringung einer Familie des begünstigten Personenkreises in einer anderen Wohnung sichergestellt ist, die durch Fertigstellung des Familienheimes frei wird und von der Familie des begünstigten Personenkreises bezogen wird. Im letztgenannten Fall ist die Bereitschaftserklärung des über die Ersatzwohnung Verfügungs berechtigten zur Aufnahme der begünstigten Familie zu den Akten zu nehmen und die Durchführung der Ersatzunterbringung durch Auflage im Bewilligungsbescheid zu sichern.

C.

Besondere Weisungen für den Mitteleinsatz

13. Beachtung der Rangvorschriften

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

14. Nachweis über das Vorhandensein eines geeigneten Baugrundstücks

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

15. Sicherung der Gesamtfinanzierung — Restfinanzierung

(1) In die Verplanung der zugeteilten Mittel dürfen von den Bewilligungsbehörden nur bewilligungsreife Bauvorhaben einbezogen werden. Als bewilligungsreif sind nur solche Bauvorhaben anzusehen, deren Gesamtfinanzierung bei Antragstellung gesichert erscheint (vgl. Nr. 31 Abs. 2 WFB 1957). Bei Anträgen, zu deren Finanzierung auch Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau (§ 254 LAG) oder Lastenausgleichsmittel für die Hauptentschädigung vorgesehen sind, ist vor Bewilligung der öffentlichen Wohnungsbaumittel beim Ausgleichsamt zurückzufragen, ob mit der Bewilligung dieser beantragten Mittel noch im Jahre 1965 zu rechnen ist. Hinsichtlich der Prüfung, ob die Gesamtfinanzierung eines Bauvorhabens gesichert erscheint, wird ferner auf die Weisungen in Nr. 58 Abs. 2 der „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1961 — RdErl. 1961)“ v. 13. 7. 1961 (SMBl. NW. 2370) verwiesen. Hiernach genügt zum Nachweis, daß die zur Deckung der Gesamtkosten vorgesehenen Fremdmittel zur Verfügung stehen werden, die grundsätzliche Zusage des Geldgebers. Es bedarf daher keiner rechtsverbindlichen Zusage, sondern nur der Bestätigung des Kreditinstitutes über die Höhe des in Aussicht gestellten Darlehens und der voraussichtlichen Bedingungen über Verzinsung, Tilgung und Auszahlungskurs. Auf die Vorlage einer rechtsverbindlichen Zusage des Geldgebers ist in der Regel zu verzichten, weil dadurch u. U. Bereitstellungszinsen zu zahlen sind und diese zu einer unnötigen Erhöhung der Gesamtkosten führen würden. Bei solchen Fremdmitteln hingegen, bei denen auch die Bürgschaft durch die Wohnungsbauförderungsanstalt in Anspruch genommen wird, müssen sowohl über das zu verbürgende Darlehen als auch über die etwa im grundbuchlichen Rang vor dem zu verbür-

genden Darlehen zu sichernden sonstigen Darlehen verbindliche Zusagen verlangt werden, da andernfalls über die Bürgschaftsübernahme keine Entscheidung getroffen werden kann.

(2) In diesem Zusammenhang wird hinsichtlich der Restfinanzierungsmöglichkeiten auf die Förderungsmaßnahmen zur erleichterten Wohnraumbeschaffung für junge Familien bzw. junge Ehepaare hingewiesen (vgl. RdErl. v. 9. 2. 1962 (MBI. NW. S. 442), 26. 6. 1963 und 19. 2. 1964 (SMBI. NW. 2371)).

16. Werkförderter bzw. Werkwohnungsbau

Bei Anträgen auf Förderung von Bauvorhaben zur Errichtung von werkgefährdeten bzw. von Werkwohnungen ist darauf zu achten, daß die an der Besetzung der Wohnungen interessierten wirtschaftlichen Unternehmen einen Finanzierungsbeitrag nach Maßgabe der Nr. 37 a WFB 1957 bzw. eine Eigenleistung gemäß Nr. 32 Abs. 4 WFB 1957 tatsächlich erbringen. Um dies sicherzustellen, ist bei Bewilligung von öffentlichen Mitteln zur Förderung von Bauvorhaben der vorbezeichneten Art in dem Bewilligungsbescheid dem Bauherrn aufzuerlegen, „die erstellte Wohnung nur als Werkwohnung bzw. werkgefährdete Wohnung zu vermieten (vgl. § 77 II. WoBauG), sofern sich der Inhaber des gewerblichen Betriebes an der Finanzierung der Gesamtkosten nach Maßgabe der Nr. 37 a bzw. der Nr. 32 Abs. 4 WFB 1957 beteiligt hat“, dabei ferner darauf hinzuweisen, daß „eine Vermietung der geförderten Wohnung an das mitfinanzierende Werk der gestalt, daß dieses Wohnungen oder Wohnräume an Werksangehörige untervermietet, nicht zulässig ist.“ Auf die Beachtung der Bestimmungen in Nr. 63 WFB 1957 wird in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen.

17. Prüfung der Einkommensverhältnisse der künftigen Wohnungsinhaber

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

- a) Bei Anträgen auf Förderung des Baues von Familienheimen und Eigentumswohnungen ist regelmäßig vor Bewilligung der öffentlichen Mittel festzustellen, ob der vorgesehene Bezieher des Familienheimes oder der Eigentumswohnung zum begünstigten Personenkreis gehört (§§ 25 oder 27 II. WoBauG/Nrn. 3 und 4 WFB). Auf die in den RdErl. v.
- aa) 8. 9. 1959 (SMBI. NW. 238) betr. Anwendung der Wohnraumzuteilungsbestimmungen (WZB); hier: Nr. 5 — Feststellung der Zugehörigkeit zu einem begünstigten Personenkreis —.
- bb) 3. 1. 1962 (MBI. NW. S. 230/SMBI. NW. 238) betr. Änderung der Wohnraumzuteilungsbestimmungen u. d. RdErl. v. 8. 9. 1959.
- cc) 1. 9. 1962 (MBI. NW. S. 1601/SMBI. NW. 238) betr. Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen und
- dd) 20. 12. 1962 (MBI. NW. 1963 S. 65/SMBI. NW. 238) betr. Bezugsberechtigung für öffentlich geförderte Wohnungen nach §§ 25 und 27 II. WoBauG

erteilten Weisungen wird erneut ausdrücklich hingewiesen. Die Feststellungen zu den Einkommensvoraussetzungen sind zu den Bewilligungsakten zu nehmen.

- b) In den Fällen, in denen der Bau von Familienheimen oder Eigentumswohnungen gefördert werden soll, für die im Zeitpunkt der Bewilligung öffentlicher Mittel die Bewerber noch nicht feststehen, oder in denen der Bau von Mietwohnungen für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) gefördert werden soll, hat die Bewilligungsbehörde — ggf. im Zusammenwirken mit der Wohnungsbehörde — noch vor Bewilligung der öffentlichen Mittel festzustellen, ob bei Bezugsfähigkeit der Wohnungen geeignete Bezieher unter den Wohnungssuchenden am Bauort vorhanden sein

werden. Der Bauherr ist ggf. von der Bewilligungsbehörde darauf aufmerksam zu machen, daß sie bzw. die Wohnungsbehörde nach Fertigstellung der Wohnungen deren Bezug durch solche Personen verlangen wird, die zum begünstigten Personenkreis gehören, und daß mit einer Befreiung von diesen Bedingungen grundsätzlich nicht zu rechnen ist.

18. Bauvorhaben öffentlicher Bediensteter

In Anlehnung an schon früher erteilte Weisungen für die Behandlung von Anträgen öffentlicher Bediensteter, die als Bauherren für eigene Bauvorhaben öffentliche Mittel in Anspruch zu nehmen wünschen, ist bei der Bearbeitung von Anträgen der vorbezeichneten Art darauf zu achten, daß Interessen- und Pflichtenkollisionen vermieden werden und im übrigen auch — im Hinblick auf die mit der Durchführung öffentlich geförderter Bauvorhaben verbundene Bildung von Sachvermögen in der Hand öffentlicher Bediensteter — Mißdeutungen in der Öffentlichkeit entgegengewirkt wird. Daher hat die Bewilligungsbehörde, bevor Anträgen auf Bewilligung von öffentlichen Mitteln entsprochen wird, die seitens öffentlicher Bediensteter, sei es einer Bundes-, Landes- oder Kommunalbehörde oder auch der Aufsicht einer dieser Behörden unterstehenden Dienststelle, gestellt werden, die Stellungnahme der Beschäftigungsbehörde des Antragstellers darüber einzuholen, ob gegen die Durchführung des Bauvorhabens dienstliche Bedenken bestehen. Das gleiche gilt bei Inanspruchnahme von Wohnungsfürsorgemitteln des Landes. Es gilt jedoch nicht bei Wiederaufbau von kriegszerstörten Gebäuden aus altem Familienbesitz oder bei Familienheim- oder Wohnungseigentumsvorhaben zur Deckung eigenen Wohnungsbedarfs des Antragstellers. Die vorerwähnte Stellungnahme ist vom Leiter der Beschäftigungsbehörde oder seinem allgemeinen Vertreter zu unterzeichnen. Bei Bauvorhaben von Behördenleitern ist die Stellungnahme der Aufsichtsbehörde einzuholen.

19. Förderung größerer Bauvorhaben

(1) Bei größeren Bauvorhaben, zu deren Finanzierung öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden sollen, die den Bewilligungsbehörden schon zur Verfügung stehen oder im Rahmen von Sondermaßnahmen bereits in Aussicht gestellt worden sind, ist künftig mehr als bisher darauf zu achten, daß den Erfordernissen rationellen Bauens unter weitgehender Berücksichtigung der Vorfertigung Rechnung getragen wird. Es ist beabsichtigt, hierzu in einem Erlaß besondere Weisungen bekanntzugeben. Für Bauvorhaben mit mehr als 100 Wohnungen, deren Planungen bis zur Bekanntgabe des in Vorbereitung befindlichen Erlasses abgeschlossen werden, gelten folgende Weisungen:

(2) Eine Bewilligungsbehörde, der bekannt geworden ist oder bekannt wird, daß von einem Bauherrn in ihrem Bereich zusammenhängende Bauvorhaben mit mehr als 100 Wohnungen je Baujahr geplant werden, hat mir unverzüglich von solchen Bauvorhaben Kenntnis zu geben. Das gleiche gilt, wenn derartige Bauvorhaben von mehreren Bauherren gemeinsam durchgeführt werden. Die Bewilligungsbehörden haben hinsichtlich der vorgenannten Bauvorhaben zu prüfen, ob sie im Interesse der Rationalisierung in Fertigbauart ausgeführt werden können. Um dies sicherzustellen, haben die Bewilligungsbehörden den Trägern von Bauvorhaben mit mehr als 100 Wohnungen im Bewilligungsbescheid folgende Auflagen zu erteilen:

- a) Bei der Ausschreibung der Bauleistungen sind den herkömmlichen Mauerwerksbauarten, den Schüttbauarten und den Fertigbauarten dieselben Wettbewerbschancen einzuräumen. Die Vorteile vorgefertigter Bauteile sind möglichst weitgehend zu nutzen.
- b) Die geforderten Eigenschaften und besonderen Merkmale der Bauleistungen sind so zu beschreiben, daß danach Angebote ausgearbeitet werden können, die den Bietern genügend Spielraum im Rahmen der von ihnen angebotenen Bauarten gewähren, aber auch untereinander vergleichbar sind.

- c) Der Bewilligungsbehörde ist das Ergebnis der Ausschreibung mitzuteilen.
- d) Die Bauvorhaben sind bei einem für die Fertigbauart oder die Schüttbauart günstigen Ausschreibungsergebnis in der entsprechenden Bauart auszuführen."

(3) Für die Beurteilung, ob das Ausschreibungsergebnis für eine Bauart günstig ist, ist außer dem Preisangebot in erster Linie der erzielbare wirtschaftliche Nutzen ausschlaggebend.

(4) Sofern sich zwischen Bauherrn und Bewilligungsbehörde jedoch ein Einvernehmen über die anzuwendende Bauart nicht herstellen läßt oder die Ausschreibungsergebnisse für Systeme der Vorfertigung ungünstig sind, ist mir unter Beifügung der Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie einer Ausfertigung der Ausschreibungsunterlagen und -ergebnisse eingehend zu berichten. Dabei sind die Einwendungen gegen die Ausführung des Bauvorhabens in anderer als der herkömmlichen Mauerwerksbauart darzulegen. Zu den Einwendungen ist Stellung zu nehmen.

(5) Abweichend von Nr. 77 Abs. 3 Satz 2 WFB 1957 bedarf es in Fällen, in denen eine Auflage des vorbezeichneten Inhalts erteilt worden ist, zur Auszahlung der ersten Darlehensrate der Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Diese Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn die Auflage erfüllt ist oder wenn ich mich mit der Durchführung des Bauvorhabens in konventioneller Bauart schriftlich einverstanden erklärt habe.

(6) Will ein Bauherr von sich aus ein bestimmtes System der Vorfertigung anwenden, kann auf eine detaillierte wirtschaftliche Untersuchung des Bauvorhabens in traditioneller Baumethode verzichtet werden, wenn die Bewilligungsbehörde an Hand von Erfahrungssätzen feststellt, daß die gewählte Bauart nicht zu wirtschaftlich schlechteren Ergebnissen führt.

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

(1) Die unter den Nrn. 15 und 16 im RdErl. v. 15. 12. 1958 (SMBI. NW. 2370) betr. Wohnungsbauprogramm 1959 über die Verpflichtung der Annahmestellen bzw. der Bewilligungsbehörden zur Annahme von Anträgen und zur Beratung Bauwilliger erteilten Weisungen gelten auch für die Verplanung und Bewilligung der im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 1965 zugeteilten bzw. noch zuzuteilenden Mittel in vollem Umfang weiter. Auf die Beachtung dieser Weisungen sowie auch der Bestimmungen in Nr. 69 Abs. 2 WFB 1957 über die Erteilung von Zwischenbescheiden wird nochmals nachdrücklich hingewiesen.

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

D.

Abschließende Weisungen

21. Bewilligung der bereitgestellten Mittel

(1) Auch im Baujahr 1965 ist von den Bewilligungsbehörden verstärkt dafür zu sorgen, daß die bereitgestellten Mittel alsbald und nicht etwa erst im wesentlichen in der 2. Jahreshälfte 1965 bewilligt werden. Daher dürfen in die Verplanung der zugeteilten Mittel

noch nicht bewilligungsreife Bauvorhaben nicht einbezogen werden.

(2) Soweit Bewilligungsbehörden über die ihnen zugeteilten Mittel bis zum 15. 12. 1965 durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden noch nicht verfügt haben, verfallen derartige Bewilligungsreste zu dem genannten Zeitpunkt und werden zurückgezogen. Mit einer erneuten Zuteilung solcher Bewilligungsreste kann nicht gerechnet werden.

22. Berichterstattung

(1) Um einen Überblick über die Förderung von Wohnungen für kinderreiche Familien zu gewinnen, haben mir die Bewilligungsbehörden über die Zahl der für kinderreiche Familien geförderten Wohnungen, und zwar getrennt

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

(2) Ferner ist mir über die Zahl der geförderten Altenwohnungen zu berichten.

(3) Die Landkreisverwaltungen als Bewilligungsbehörden haben neben den Angaben der in den vorstehenden Absätzen 1 und 2 erwähnten Berichterstattung gesondert noch darüber zu berichten, wie sich sämtliche mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen auf die Bereiche der einzelnen Ämter und amtsfreien Gemeinden verteilen.

(4) Um einen Überblick über die gesamten Wohnungsbauergebnisse des Baujahres 1965 zu erhalten, bitte ich, mir nach dem Ihnen mit dem — n. v. — RdErl. v. 14. 12. 1964 — III B — 0.5 — 3978:64 — übersandten Formblatt über die

- a) Gesamtzahl der geförderten Wohnungen,
 - b) bewilligten Wohnungsbaumittel (einschl. Nachbewilligungen)
- zu berichten.

(5) Die in vorstehenden Absätzen (1) bis (4) angeforderten Berichte sind mir bis zum **5. 1. 1966** einzureichen. **T.**

(6) Die Bestimmung der Nr. 12 Satz 1 d. RdErl. v. 20. 12. 1961 i. d. F. der Änderung durch RdErl. v. 29. 3. 1963 (SMBI. NW. 2370) — Vorlagefrist in Zustimmungs- und Bürgschaftsfällen bei der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NW — erhält folgende Fassung: „Ist die Bewilligung davon abhängig, daß die Wohnungsbauförderungsanstalt ihr zustimmt (Nr. 69 Abs. 6 WFB 1957) oder die Bürgschaft für Fremdmittel übernimmt, so müssen die zur Zustimmung oder für die Übernahme der Bürgschaft erforderlichen Unterlagen der Wohnungsbauförderungsanstalt spätestens bis zum 10. 11. des jeweiligen Jahres vorgelegt werden.“

23. Aufhebung von Runderlassen

Die RdErl. v. 29. 3. 1963 (MBI. NW. S. 680; SMBI. NW. 2370) betr. Wohnungsbauprogramm 1963 u. v. 4. 2. 1964 (MBI. NW. S. 232; SMBI. NW. 2370) betr. Wohnungsbauprogramm 1964 sind gegenstandslos geworden und werden daher hiermit aufgehoben.

An die Gemeinden und Gemeindeverbände
— als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und als Wohnungsbehörden —,
Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in
4 Düsseldorf
— MBI. NW. 1965 S. 221.

Einzelpreis dieser Nummer 2,10 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.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Mannesmannufer 1 a. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 13,45 DM. Ausgabe B 14,65 DM.