

# MINISTERIALBLÄTT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

**Ausgabe A**

<b>21. Jahrgang</b>	<b>Ausgegeben zu Düsseldorf am 8. April 1968</b>	<b>Nummer 47</b>
---------------------	--	------------------

**Inhalt**

**I.**

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

<b>Glied.- Nr.</b>	<b>Datum</b>	<b>Titel</b>	<b>Seite</b>
2370	28. 2. 1968	RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Förderung des sozialen Wohnungsbau; Vertragsmuster zu den Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen . . . . .	456

## I.

2370

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

RdErl d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 28. 2. 1968 — III A 1 — 4.028 — 719/68

Im RdErl. v. 22. 5. 1967 (SMBI. NW. 2370) — Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen — ist der Abschluß von Zuschuß- und Darlehnsverträgen, von Darlehnsverträgen und von Zuschußverträgen vorgesehen, die von mir zu genehmigen sind. Folgende von mir genehmigte Vertragsmuster werden hiermit bekanntgegeben:

**1 Zu Anlage 1 (Annuitätshilfebestimmungen 1967)****1.1 Darlehnsvertrag Muster 3 b**

**Anlage 1** Mietwohnungen (Gemeinden u. Gemeindeverbände)  
**Anlage 2** Mietwohnungen (Gemeinden u. Gemeindeverbände) mit Besetzungsrecht

**Anlage 3** Miet- und Genossenschaftswohnungen

**Anlage 4** Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Besetzungsrecht

**Anlage 5** 1.2 Zuschuß- und Darlehnsvertrag Muster 3 a  
Eigenheime und Eigensiedlungen

**1.3 Zuschuß- und Darlehnsvertrag Muster 3 b**

**Anlage 6** Mietwohnungen (Gemeinden u. Gemeindeverbände)  
**Anlage 7** Mietwohnungen (Gemeinden u. Gemeindeverbände) mit Besetzungsrecht

**Anlage 8** Miet- und Genossenschaftswohnungen

**Anlage 9** Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Besetzungsrecht

**1.4 Zuschuß- und Darlehnsvertrag Muster 3 c**

**Anlage 10** Kaufeigenheime und Trägerkleinsiedlungen  
**Anlage 11** Kaufeigenheime und Trägerkleinsiedlungen (Gemeinden u. Gemeindeverbände)

**1.5 Zuschuß- und Darlehnsvertrag Muster 3 d**

**Anlage 12** Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

**1.6 Zuschuß- und Darlehnsvertrag Muster 3 f**

Ersterwerb eines Vorratseigenheimes, einer Trägerkleinsiedlung auf Vorrat, einer Vorratskaufeigentumswohnung

**1.7 Annuitätshilfenvertrag 1967**

**Anlage 14**

**1.8 Hypothekenbestellungsurkunde / Annuitätshilfen**

**Anlage 15**

**2 Zu Anlage 2 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967)****2.1 Darlehnsvertrag Muster 3 a**

Eigenheime und Kleinsiedlungen

**Anlage 16**

**2.2 Darlehnsvertrag Muster 3 b**

Miet- und Genossenschaftswohnungen

**Anlage 17**

Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Besetzungsrecht

**Anlage 18**

Mietwohnungen (Gemeinden und Gemeindeverbände)

**Anlage 19**

Mietwohnungen (Gemeinden und Gemeindeverbände) mit Besetzungsrecht

**Anlage 20**

**2.3 Darlehnsvertrag Muster 3 c**

Kaufeigenheime und Trägerkleinsiedlungen

**Anlage 21**

Kaufeigenheime und Trägerkleinsiedlungen (Gemeinden und Gemeindeverbände)

**Anlage 22**

**2.4 Darlehnsvertrag Muster 3 d**

Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

**Anlage 23**

**2.5 Darlehnsvertrag Muster 3 f**

Ersterwerb eines Vorratseigenheimes, einer Trägerkleinsiedlung auf Vorrat, einer Vorratskaufeigentumswohnung

**2.6 Zuschußvertrag Muster 3 e**

über die Gewährung eines Zuschusses zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien

**Anlage 24**

**2.7 Hypothekenbestellungsurkunde Muster 4 WFB 1967**

mit Besetzungsrecht

**Anlage 25**

**3 Zu Anlage Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1967****3.1 Zuschußvertrag**

nach den Aufwendungsbeihilfebestimmungen

**Anlage 26**

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

## **Darlehnsvertrag**

**Muster 3 b Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967)**  
**(Mietwohnungen)**  
**(Gemeinden und Gemeindeverbände)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

Az. des Kreditinstituts

# Darlehnsvertrag

zwischen der

**Wohnungsbauförderungsanstalt**

des

**Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**

— nachfolgend Gläubiger genannt —

und

der .....

vertreten durch .....

— nachfolgend Schuldner genannt —

Der Schuldner hat von d.....

— nachfolgend „Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen“ genannt — auf Grund des Vertrages vom ....., 19 ... ein Darlehen — nachfolgend „verbilligungsfähiges Fremddarlehen“ genannt — in Höhe von .....

DM .....

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

Das verbilligungsfähige Fremddarlehen ist mit

- a) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit ..... v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen<sup>1</sup>).
- b) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit einem gleichbleibenden Jahresbetrag von 10 v. H. des Ursprungskapitals zu tilgen<sup>1</sup>).

Für das verbilligungsfähige Fremddarlehen erhält der Schuldner nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 – AnhB 1967)“ vom 22. Mai 1967 (MBI. NW. S. 791) Annuitätshilfen.

Hierüber wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1

### Gewährung von Annuitätshilfen

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner auf Grund des Bewilligungsbescheides d .....

vom ..... Az.: ..... Annuitätshilfen zur Deckung der Zinsen und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge für das obengenannte verbilligungsfähige Fremddarlehen, die auf den nach Ablauf des Monats der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens liegenden Zeitraum entfallen.

Die Annuitätshilfen werden für das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens in Höhe von .....

DM .....

und für die weiteren Jahre der Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens nach Maßgabe des Tilgungsplanes des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens gewährt.

**§ 2**  
**Auszahlung des Annuitätsdarlehns**

(1) Der Gläubiger gibt die Annuitätshilfen in der Weise, daß er für den in diesem Vertrag festgelegten Zeitraum und entsprechend den sonstigen Vertragsbedingungen auf das bei dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen aufgenommene verbilligungsfähige Fremddarlehen für Rechnung des Schuldners die laufenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge entrichtet. Die auf das verbilligungsfähige Fremddarlehen zu erbringenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge werden dem Schuldner als Darlehen (Annuitätsdarlehen) gewährt.

Die Auszahlung des Annuitätsdarlehns erfolgt durch Zahlung der laufenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen oder durch Rückzahlung des Kapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zuzüglich etwaiger Zinsbeträge.

Das Annuitätsdarlehen besteht nach planmäßiger Tilgung/Abzahlung oder nach außerplanmäßiger Rückzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in Höhe eines Betrages, der sich zusammensetzt aus dem Gesamtbetrag der an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen geleisteten Zinsen (einschließlich Verwaltungskostenbeiträgen) und dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich des an den Gläubiger nach § 6 Abs. 2 zu zahlenden einmaligen Verwaltungskostenbeitrages und der Summe der vom Schuldner an den Gläubiger geleisteten Tilgungsbeträge.

(2) Die Annuitätshilfen werden vom Gläubiger zu den zwischen dem Schuldner und dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen vereinbarten Fälligkeitsterminen in Höhe der fälligen Beträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen ausgezahlt. Der Schuldner verpflichtet sich, für den Zeitraum, für den Annuitätshilfen gewährt werden, selbst keine Leistungen an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zu entrichten.

(3) Der Gläubiger ist jederzeit berechtigt, das verbilligungsfähige Fremddarlehen ganz oder teilweise an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zurückzuzahlen.

**§ 3**  
**Verzinsung des Annuitätsdarlehns**

(1) Das Annuitätsdarlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Annuitätsdarlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden.

(2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehalts nach Abs. 1 Zinsen für das Annuitätsdarlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Annuitätsdarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen.

(3) Die Zinsbeträge sind am 1. 6. und 1. 12. eines jeden Jahres für das laufende Kalenderhalbjahr in gleichen Raten fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

**§ 4**  
**Tilgung des Annuitätsdarlehns**

Das Annuitätsdarlehen ist vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalendervierteljahres an mit

- a) 3,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen, wenn auf das verbilligungsfähige Fremddarlehen ein Zinssatz bis zu 5 v. H. jährlich zu erbringen ist;
- b) 4 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen, wenn auf das verbilligungsfähige Fremddarlehen ein Zinssatz von mehr als 5 v. H. jährlich zu erbringen ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß. Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

**§ 5**  
**Jahresleistung nach Zinsbeginn**

Sofern für das Annuitätsdarlehen nach § 3 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz des Annuitätsdarlehns besteht und vom Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Restkapital des Annuitätsdarlehns erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Annuitätsdarlehns.

§ 6 bleibt unberührt.

## § 6 Verwaltungskostenbeitrag

- (1) Für das Annuitätsdarlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.
- (2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er wird mit dem Abschluß dieses Vertrages fällig; die nach § 4 zu erbringenden Leistungen werden zunächst zur Abdeckung dieses Verwaltungskostenbeitrages, anschließend zur effektiven Tilgung des Annuitätsdarlehns verwandt.
- (3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt.

Der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. jährlich ist jedoch nur noch von einem Betrage in Höhe der Hälfte des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu entrichten, sobald das Annuitätsdarlehen nach Erreichung des Höchstsaldos bis auf 50 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns getilgt ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

## § 7 Allgemeine Bedingungen der Darlehngewährung

Dem Schuldner ist bekannt, daß die Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietverordnung, des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung auch des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes sowie die vorgenannten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und ergänzend die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsgesetze 1967 – WFB 1967 –)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und die Wohnungsbauförderungsgesetze 1967 (WFB 1967) und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

## § 8 Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns

- (1) Der Schuldner verpflichtet sich, das verbilligungsfähige Fremddarlehen des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens zur Errichtung von ..... Mietwohnung(en) auf dem in seinem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück – eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup>

des Amtsgerichtes ..... für .....

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

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

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

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

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns und der Annuitätshilfen ohne vorherige Zustimmung des Gläubigers und des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

## § 9 Nutzung der Wohnungen

- (1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit Annuitätshilfen gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ – und Verwaltungsbestimmungen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen.

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

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbildungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungsuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder von Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich, der Bewilligungsbehörde jede Änderung in der Nutzung der geförderten Wohnungen anzugeben. Er verpflichtet sich ferner, der Bewilligungsbehörde die Erhöhung der Miete oder eines Nutzungsentgeltes für die öffentlich geförderten Wohnungen anzugeben.

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

(6) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung des Annuitätsdarlehns die in den Absätzen 1–5 genannten Verpflichtungen so lange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

## § 10 Feuerversicherung

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

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

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

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

## § 11 Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit Annuitätshilfen gefördert werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und der in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung ggf. nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigungen der Wohnungsbehörden stets der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde, auch soweit deren Genehmigung nicht durch § 12 WoBindG 1965 vorgeschrieben ist. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzuges oder bei Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen und aus diesem Vertrag nach dem neuesten Stand vervollständigte Obersichten über seinen Vermögens- und Schulden-

stand vorzulegen, und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 9) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

**§ 12  
Erbaurecht<sup>1)</sup>**

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 8 bezeichnete Erbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

**§ 13  
Wirtschaftlichkeitsberechnung**

(1) Der Schuldner hat während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für das verbilligungsfähige Fremddarlehen unabhängig von den hierfür mit dem Kreditinstitut-Versicherungsunternehmen tatsächlich vereinbarten Zins- und Tilgungsbedingungen unter den Kapitalkosten nur einen Betrag von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns anzusetzen. Wird das in § 3 Absatz 1 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen ausgeübt, so können Zinsen nach dem erhöhten Zinssatz vom Ursprungsbetrag des verbilligungsfähigen Fremddarlehns angesetzt werden.

(2) Soll in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Zinsersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach § 22 II. BVO angesetzt werden, so ist bei der Berechnung dieses Zinsersatzes nur von einer Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns auszugehen, die dem Tilgungsbetrag des Schuldners nach § 4 entspricht.

**§ 14  
Schlußabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigstellung an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der in § 1 genannten Bewilligungsbehörde anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

**§ 15  
Rückzahlungsrecht des Schuldners**

Der Schuldner kann frühestens nach Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigstellung die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen erhöhten Tilgungsbeiträge leisten. Das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätsdarlehen kann mit den Rechtswirkungen der §§ 16, 30 WoBindG 1965 freiwillig vorzeitig zurückgezahlt werden (Nr. 18 Abs. 5 AnhB 1967).

**§ 16  
Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen**

(1) Werden die nach den §§ 3–6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die entsprechenden Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

(2) In den Fällen, in denen das Annuitätsdarlehen nach § 17 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 3–6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Annuitätsdarlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Annuitätsdarlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, so lange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

(3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

**§ 17  
Kündigungsrecht des Gläubigers**

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

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

- a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
- b) der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 9 Abs. 3 dieses Vertrages), dem Bewilligungsbescheid oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid zulässig sein würde, fordert,
- c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
- d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
- e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
- f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
- g) der Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns oder der Annuitätshilfen ganz oder teilweise gepfändet wird,
- h) wenn die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft,
- i) das beliehene Erbbaurecht erlischt<sup>1)</sup>.

### § 18 Sicherung

(1) Auf dem Baugrundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> ruhen zur Zeit folgende Belastungen:

In Abteilung II

In Abteilung III

Der Schuldner verpflichtet sich, das Grundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> nicht mit Rechten zu belasten, die der späteren dinglichen Sicherung eines Zahlungsversprechens gemäß Abs. 3 an der zur Zeit der Bewilligung der Annuitätshilfen bereitesten Rangstelle im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> entgegenstehen würden.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Eigentums/Erbbaurechts<sup>1)</sup> am Baugrundstück die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen Beträge an den Gläubiger zu leisten und das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätsdarlehen an den Gläubiger zurückzuzahlen, sofern der Erwerber des Grundstückes/Erbbaurechtes<sup>1)</sup> das verbilligungsfähige Fremddarlehen und das Annuitätsdarlehen nicht übernimmt.

(3) Für den Fall, daß eine Schuldübernahme durch den Erwerber vereinbart wird, verpflichtet sich der Schuldner, zugleich mit dem Abschluß des Kaufvertrages zu bewirken, daß der Erwerber in Höhe des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abgibt, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB) und daß er die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek zugunsten des Gläubigers in dem in § 8 näher bezeichneten Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> sichert. Die Eintragung der Hypothek muß an derjenigen Stelle gewährleistet sein, die zur Zeit der Bewilligung der Annuitätshilfen an den Schuldner im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> zur Verfügung stand.

(4) In jedem Falle hat der Schuldner den Erwerber des Baugrundstückes/Erbbaurechtes<sup>1)</sup> zu verpflichten, alle mit der Hingabe der Annuitätshilfen verbundenen Bedingungen hinsichtlich der Nutzung und der Mietpreisbindung der Wohnungen zu übernehmen, insbesondere die Wohnungen nach den in §§ 7 und 9 genannten Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu verwalten.

### § 19 Rechtsnachfolger

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

**§ 20**  
**Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 21**  
**Erfüllungsort**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt**  
des  
**Landes Nordrhein-Westfalen**

Im Auftrage des Rates der Gemeinde

(DS)

.....  
(Unterschriften gemäß § 56 GO)

**Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

1) Nichtzutreffendes streichen.

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

# **Darlehnsvertrag**

**Muster 3 b Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967)**  
**(Mietwohnungen)**  
**mit Besetzungsrecht**  
**(Gemeinden und Gemeindeverbände)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

Az. des Kreditinstituts

# Darlehnsvertrag

zwischen der

**Wohnungsbauförderungsanstalt**

des

**Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**

— nachfolgend Gläubiger genannt —

und

der .....

vertreten durch .....

— nachfolgend Schuldner genannt —

Der Schuldner hat von d.....

..... — nachfolgend „Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen“ genannt — auf Grund des Vertrages vom ..... 19.... ein Darlehen — nachfolgend „verbilligungsfähiges Fremddarlehen“ genannt — in Höhe von .....

DM .....

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

erhalten.

Das verbilligungsfähige Fremddarlehen ist mit

- a) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit ..... v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen<sup>1)</sup>.
- b) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit einem gleichbleibenden Jahresbetrag von 10 v. H. des Ursprungskapitals zu tilgen<sup>1)</sup>.

Für das verbilligungsfähige Fremddarlehen erhält der Schuldner nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 – AnhB 1967)“ vom 22. Mai 1967 (MBI. NW. S. 791) Annuitätshilfen.

Hierüber wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1

### Gewährung von Annuitätshilfen

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner auf Grund des Bewilligungsbescheides d.....

vom ..... Az.: .....

Annuitätshilfen zur Deckung der Zinsen und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge für das obengenannte verbilligungsfähige Fremddarlehen, die auf den nach Ablauf des Monats der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens liegenden Zeitraum entfallen.

Die Annuitätshilfen werden für das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in Höhe von .....

DM .....

und für die weiteren Jahre der Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehns nach Maßgabe des Tilgungsplanes des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens gewährt.

## § 2

### Auszahlung des Annuitätsdarlehns

(1) Der Gläubiger gibt die Annuitätshilfen in der Weise, daß er für den in diesem Vertrag festgelegten Zeitraum und entsprechend den sonstigen Vertragsbedingungen auf das bei dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen aufgenommene verbilligungsfähige Fremddarlehen für Rechnung des Schuldners die laufenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge entrichtet. Die auf das verbilligungsfähige Fremddarlehen zu erbringenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge werden dem Schuldner als Darlehen (Annuitätsdarlehen) gewährt.

Die Auszahlung des Annuitätsdarlehns erfolgt durch Zahlung der laufenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen oder durch Rückzahlung des Kapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zuzüglich etwaiger Zinsbeträge.

Das Annuitätsdarlehen besteht nach planmäßiger Tilgung/Abzahlung oder nach außerplanmäßiger Rückzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in Höhe eines Betrages, der sich zusammensetzt aus dem Gesamtbetrag der an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen geleisteten Zinsen (einschließlich Verwaltungskostenbeiträgen) und dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich des an den Gläubiger nach § 6 Abs. 2 zu zahlenden einmaligen Verwaltungskostenbeitrages und der Summe der vom Schuldner an den Gläubiger geleisteten Tilgungsbeträge.

(2) Die Annuitätshilfen werden vom Gläubiger zu den zwischen dem Schuldner und dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen vereinbarten Fälligkeitsterminen in Höhe der fälligen Beträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen ausgezahlt. Der Schuldner verpflichtet sich, für den Zeitraum, für den Annuitätshilfen gewährt werden, selbst keine Leistungen an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zu entrichten.

(3) Der Gläubiger ist jederzeit berechtigt, das verbilligungsfähige Fremddarlehen ganz oder teilweise an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zurückzuzahlen.

### § 3

#### Verzinsung des Annuitätsdarlehns

(1) Das Annuitätsdarlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Annuitätsdarlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden.

(2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehalts nach Abs. 1 Zinsen für das Annuitätsdarlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Annuitätsdarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen.

(3) Die Zinsbeträge sind am 1. Juni und 1. Dezember eines jeden Jahres für das laufende Kalenderhalbjahr in gleichen Raten fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

### § 4

#### Tilgung des Annuitätsdarlehns

Das Annuitätsdarlehen ist vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalendervierteljahres an mit

- a) 3,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen, wenn auf das verbilligungsfähige Fremddarlehen ein Zinssatz bis zu 5 v. H. jährlich zu erbringen ist;
- b) 4 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen, wenn auf das verbilligungsfähige Fremddarlehen ein Zinssatz von mehr als 5 v. H. jährlich zu erbringen ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß. Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

### § 5

#### Jahresleistung nach Zinsbeginn

Sofern für das Annuitätsdarlehen nach § 3 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz des Annuitätsdarlehns besteht und vom Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Restkapital des Annuitätsdarlehns erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Annuitätsdarlehns.

§ 6 bleibt unberührt.

### § 6

#### Verwaltungskostenbeitrag

(1) Für das Annuitätsdarlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er wird mit dem Abschluß dieses Vertrages fällig; die nach § 4 zu erbringenden Leistungen werden zunächst zur Abdeckung dieses Verwaltungskostenbeitrages, anschließend zur effektiven Tilgung des Annuitätsdarlehns verwandt.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt.

Der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. jährlich ist jedoch nur noch von einem Betrage in Höhe der Hälfte des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu entrichten, sobald das Annuitätsdarlehen nach Erreichung des Höchstsaldos bis auf 50 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns getilgt ist. § 3 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

### § 7 Allgemeine Bedingungen der Darlehnsgewährung

Dem Schuldner ist bekannt, daß die Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ und in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung auch des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes sowie die vorgenannten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und ergänzend die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsaufförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und die Wohnungsaufförderungsbestimmungen 1967 (WFB 1967) und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet. Inhalt dieses Vertrages sind.

### § 8 Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das verbilligungsfähige Fremddarlehen des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens zur Errichtung von ..... Mietwohnung(en) auf dem in seinem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück – eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichtes

..... für .....

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

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

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

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns und der Annuitätshilfen ohne vorherige Zustimmung des Gläubigers und des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

### § 9 Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit Annuitätshilfen gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ – und Verwaltungsbestimmungen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen.

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

(3) Der Schuldner räumt der Gemeinde bzw. dem Gemeindeverband, der für die Bewilligung der Annuitätshilfen 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 ein, die Mieter für die mit den Annuitätshilfen geförderten Wohnungen zu benennen und verpflichtet sich, mit den als Mieter benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen.

(4) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungssuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder von Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

(5) Der Schuldner verpflichtet sich, der Bewilligungsbehörde jede Änderung in der Nutzung der geförderten Wohnung anzuzeigen. Er verpflichtet sich ferner, der Bewilligungsbehörde die Erhöhung der Miete oder eines Nutzungsentgeltes für die öffentlich geförderten Wohnungen anzuzeigen.

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

(7) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung des Annuitätsdarlehns die in den Absätzen 1–5 genannten Verpflichtungen so lange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

## § 10 **Feuerversicherung**

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

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

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

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

## § 11 **Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit Annuitätshilfen gefördert werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und der in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung ggf. nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigungen der Wohnungsbehörden stets der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde, auch soweit deren Genehmigung nicht durch § 12 WoBindG 1965 vorgeschrieben ist. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzuges oder bei Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen und aus diesem Vertrag nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsmäßige Art der Nutzung (§ 9) zu überprüfen und ihnen ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

**§ 12  
Erbaurecht<sup>1)</sup>**

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 8 bezeichnete Erbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

**§ 13  
Wirtschaftlichkeitsberechnung**

(1) Der Schuldner hat während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für das verbilligungsfähige Fremddarlehen unabhängig von den hierfür mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen tatsächlich vereinbarten Zins- und Tilgungsbedingungen unter den Kapitalkosten nur einen Betrag von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns anzusetzen. Wird das in § 3 Absatz 1 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen ausgeübt, so können Zinsen nach dem erhöhten Zinssatz vom Ursprungsbetrag des verbilligungsfähigen Fremddarlehns angesetzt werden.

(2) Soll in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Zinersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach § 22 II. BVO angesetzt werden, so ist bei der Berechnung dieses Zinersatzes nur von einer Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns auszugehen, die dem Tilgungsbetrag des Schuldners nach § 4 entspricht.

**§ 14  
Schlußabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigstellung an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der in § 1 genannten Bewilligungsbehörde anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereithalten wird.

**§ 15  
Rückzahlungsrecht des Schuldners**

Der Schuldner kann frühestens nach Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigstellung die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen erhöhten Tilgungsbeträge leisten. Das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätsdarlehen kann mit den Rechtswirkungen der §§ 16, 30 WoBindG 1965 freiwillig vorzeitig zurückgezahlt werden (Nr. 18 Abs. 5 AnhB 1967).

**§ 16  
Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen**

(1) Werden die nach den §§ 3–6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die entsprechenden Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

(2) In den Fällen, in denen das Annuitätsdarlehen nach § 17 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 3–6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Annuitätsdarlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Annuitätsdarlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, so lange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

(3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

**§ 17  
Kündigungsrecht des Gläubigers**

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

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

a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,

- b) der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 9 Abs. 3 dieses Vertrages), dem Bewilligungsbescheid oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid zulässig sein würde, fordert,
- c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
- d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
- e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
- f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
- g) der Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns oder der Annuitätshilfen ganz oder teilweise gepfändet wird,
- h) wenn die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft,
- i) das beliehene Erbbaurecht erlischt<sup>1)</sup>.

## § 18 **Sicherung**

(1) Auf dem Baugrundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> ruhen zur Zeit folgende Belastungen:

In Abteilung II

In Abteilung III

Der Schuldner verpflichtet sich, das Grundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> nicht mit Rechten zu belasten, die der späteren dinglichen Sicherung eines Zahlungsversprechens und eines Schuldversprechens gemäß Abs. 3 an der zur Zeit der Bewilligung der Annuitätshilfen bereitesten Stelle im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> entgegenstehen würden.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Eigentums/Erbbaurechts<sup>1)</sup> am Baugrundstück die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen Beträge an den Gläubiger zu leisten und das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätsdarlehen an den Gläubiger zurückzuzahlen, sofern der Erwerber des Grundstücks/Erbbaurechts<sup>1)</sup> das verbilligungsfähige Fremddarlehen und das Annuitätsdarlehen nicht übernimmt.

(3) Für den Fall, daß eine Schuldübernahme durch den Erwerber vereinbart wird, verpflichtet sich der Schuldner, zugleich mit dem Abschluß des Kaufvertrages zu bewirken, daß der Erwerber in Höhe des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abgibt, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB) und daß er die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek zu Gunsten des Gläubigers in dem in § 8 näher bezeichneten Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> sichert. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, bei einer Veräußerung des Grundstücks/Erbbaurechts<sup>1)</sup> vor Ablauf der 10-Jahresfrist des § 9 Abs. 3 zugleich mit dem Abschluß des Kaufvertrages zu bewirken, daß der Erwerb zur Sicherung des Besetzungsrechts der Gemeinde/des Gemeindeverbandes

..... (§ 9 Abs. 3) ein selbständiges Schuldversprechen nach § 780 BGB abgibt und dieses Schuldversprechen durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der

Gemeinde/des Gemeindeverbandes ..... in dem in § 8 näher bezeichneten Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> sichert. Die Eintragung der Hypothek und der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit muß an derjenigen Stelle gewährleistet sein, die zur Zeit der Bewilligung der Annuitätshilfen an den Schuldner im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> zur Verfügung stand.

(4) In jedem Falle hat der Schuldner den Erwerber des Baugrundstücks/Erbbaurechts<sup>1)</sup> zu verpflichten, alle mit der Hingabe der Annuitätshilfen verbundenen Bedingungen hinsichtlich der Nutzung und der Mietpreisbindung der Wohnungen zu übernehmen, insbesondere die Wohnungen nach den in §§ 7 und 9 genannten Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu verwalten.

**§ 19  
Rechtsnachfolger**

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

**§ 20  
Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 21  
Erfüllungsort**

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

Düsseldorf, den 19.12.1998, den 19.12.1998

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

Im Auftrage des Rates der Gemeinde

(DS)

(Unterschriften gemäß § 56 GO)

**Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

1) Nichtzutreffendes streichen.

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

# **Darlehnsvertrag**

**Muster 3b Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967)  
(Miet- und Genossenschaftswohnungen)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

Az. des Kreditinstituts

# Darlehnsvertrag

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

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

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

— nachfolgend Schuldner<sup>2)</sup> genannt —.

Der Schuldner hat von d. ....

— nachfolgend „Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen“ genannt — auf Grund des Vertrages

vom ..... 19. ....

ein Darlehen — nachfolgend „verbilligungsfähiges Fremddarlehen“ genannt — in Höhe von

DM .....  
\_\_\_\_\_

(in Wörtern: ..... Deutsche Mark)  
erhalten.

Das verbilligungsfähige Fremddarlehen ist mit

- a) ..... v.H. jährlich zu verzinsen und mit ..... v.H. zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen<sup>1)</sup>.
- b) ..... v.H. jährlich zu verzinsen und mit einem gleichbleibenden Jahresbetrag von 10 v.H. des Ursprungskapitals zu tilgen<sup>1)</sup>.

Für das verbilligungsfähige Fremddarlehen erhält der Schuldner nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 — AnhB 1967)“ vom 22.5.1967 (MBI, NW, S.791) Annuitätshilfen.

Hierüber wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1 Gewährung von Annuitätshilfen

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner auf Grund des Bewilligungsbescheides

d. ....

vom ..... Az.:

Annuitätshilfen zur Deckung der Zinsen und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge für das obengenannte verbilligungsfähige Fremddarlehen, die auf den nach Ablauf des Monats der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens liegenden Zeitraum entfallen.

Die Annuitätshilfen werden für das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens in Höhe von

DM .....  
\_\_\_\_\_

und für die weiteren Jahre der Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens nach Maßgabe des Tilgungsplanes des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens gewährt.

**§ 2**  
**Auszahlung des Annuitätsdarlehns**

(1) Der Gläubiger gibt die Annuitätshilfen in der Weise, daß er für den in diesem Vertrag festgelegten Zeitraum und entsprechend den sonstigen Vertragsbedingungen auf das bei dem Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen aufgenommene verbilligungsfähige Fremddarlehen für Rechnung des Schuldners die laufenden Zins- und Tilgungs-/ Abzahlungsbeträge entrichtet. Die auf das verbilligungsfähige Fremddarlehen zu erbringenden Zins- und Tilgungs-/ Abzahlungsbeträge werden dem Schuldner als Darlehen (Annuitätsdarlehen) gewährt.

Die Auszahlung des Annuitätsdarlehns erfolgt durch Zahlung der laufenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen oder durch Rückzahlung des Kapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zuzüglich etwaiger Zinsbeträge.

Das Annuitätsdarlehen besteht nach planmäßiger Tilgung/Abzahlung oder nach außerplanmäßiger Rückzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in Höhe des Befrages, der sich zusammensetzt aus dem Gesamtbetrag der an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen geleisteten Zinsen (einschließlich Verwaltungskostenbeiträgen) und dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich des an den Gläubiger nach § 6 Abs. 2 zu zahlenden einmaligen Verwaltungskostenbeitrages und der Summe der vom Schuldner an den Gläubiger geleisteten Tilgungsbeträge.

(2) Die Annuitätshilfen werden vom Gläubiger zu den zwischen dem Schuldner und dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen vereinbarten Fälligkeitsterminen in Höhe der fälligen Beträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen ausgezahlt. Der Schuldner verpflichtet sich, für den Zeitraum, für den Annuitätshilfen gewährt werden, selbst keine Leistungen an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zu entrichten.

(3) Der Gläubiger ist jederzeit berechtigt, das verbilligungsfähige Fremddarlehen ganz oder teilweise an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zurückzuzahlen.

**§ 3**  
**Verzinsung des Annuitätsdarlehns**

(1) Das Annuitätsdarlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Annuitätsdarlehen eine Verzinsung bis zu 6 v.H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren — gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an — und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden.

(2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehalts nach Abs. 1 Zinsen für das Annuitätsdarlehen in Höhe von mindestens 4 v.H. jährlich fordert, ist das Annuitätsdarlehen nach Ablauf von 30 Jahren — gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an — mit 4 v.H. jährlich zu verzinsen.

(3) Die Zinsbeträge sind am 1. 6. und 1. 12. eines jeden Jahres für das laufende Kalenderhalbjahr in gleichen Raten fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

**§ 4**  
**Tilgung des Annuitätsdarlehns**

Das Annuitätsdarlehen ist vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalendervierteljahres an mit

- a) 3,5 v.H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen, wenn auf das verbilligungsfähige Fremddarlehen ein Zinssatz bis zu 5 v.H. jährlich zu erbringen ist;
- b) 4 v.H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen, wenn auf das verbilligungsfähige Fremddarlehen ein Zinssatz von mehr als 5 v.H. jährlich zu erbringen ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß. Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

**§ 5**  
**Jahresleistung nach Zinsbeginn**

Sofern für das Annuitätsdarlehen nach § 3 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz des Annuitätsdarlehns besteht und vom Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Restkapital des Annuitätsdarlehns erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Annuitätsdarlehns.

§ 6 bleibt unberührt.

## § 6 Verwaltungskostenbeitrag

(1) Für das Annuitätsdarlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v.H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er wird mit dem Abschluß dieses Vertrages fällig; die nach § 4 zu erbringenden Leistungen werden zunächst zur Abdeckung dieses Verwaltungskostenbeitrages, anschließend zur effektiven Tilgung des Annuitätsdarlehns verwandt.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v.H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt.

Der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v.H. jährlich ist jedoch nur noch von einem Betrage in Höhe der Hälfte des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu entrichten, sobald das Annuitätsdarlehen nach Erreichung des Höchstsaldos bis auf 50 v.H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns getilgt ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

## § 7 Allgemeine Bedingungen der Darlehnsgewährung

Dem Schuldner ist bekannt, daß die Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBinG 1965)“ und in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung auch des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes sowie die vorgenannten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und ergänzend die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — WFB 1967)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 (WFB 1967) und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

## § 8 Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das verbilligungsfähige Fremddarlehen des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens zur Errichtung von ..... Miet-/Genossenschaftswohnung(en) auf dem in seinem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück — eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup>

des Amtsgerichtes ..... für .....  
Band ..... Blatt ..... Gemarkung .....  
Flur ..... Parzelle(n) Nr. .... —

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

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

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns und der Annuitätshilfen ohne vorherige Zustimmung des Gläubigers und des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

## § 9 Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit Annuitätshilfen gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften — insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965)“ — und Verwaltungsbestimmungen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen.

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

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 — WoBindG 1965)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungsuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder von Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlussabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

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

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

(6) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung des Annuitätsdarlehns die in den Absätzen 1—5 genannten Verpflichtungen so lange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

## § 10 Feuerversicherung

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

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

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

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

## § 11 Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit Annuitätshilfen gefördert werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und der in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung ggf. nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigungen der Wohnungsbehörden stets der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde, auch soweit deren Genehmigung nicht durch § 12 WoBindG 1965 vorgeschrieben ist. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des verbilligungsähnlichen Fremddarlehns zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzuges oder bei Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen und aus diesem Vertrag nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und

Schuldenstand vorzulegen, und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 9) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

### § 12 **Erbbaurecht<sup>1)</sup>**

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 8 bezeichnete Erbbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

### § 13 **Wirtschaftlichkeitsberechnung**

(1) Der Schuldner hat während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für das verbilligungsfähige Fremddarlehen unabhängig von den hierfür mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen tatsächlich vereinbarten Zins- und Tilgungsbedingungen unter den Kapitalkosten nur einen Betrag von 0,5 v.H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns anzusetzen. Wird das in § 3 Absatz 1 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen ausgeübt, so können Zinsen nach dem erhöhten Zinssatz vom Ursprungsbetrag des verbilligungsfähigen Fremddarlehns angesetzt werden.

(2) Soll in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Zinsersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach § 22 II. BVO angesetzt werden, so ist bei der Berechnung dieses Zinsersatzes nur von einer Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns auszugehen, die dem Tilgungsbetrag des Schuldners nach § 4 entspricht.

### § 14 **Schlußabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigstellung an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der in § 1 genannten Bewilligungsbehörde anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

### § 15 **Rückzahlungsrecht des Schuldners**

Der Schuldner kann frühestens nach Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigstellung die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen erhöhten Tilgungsbeträge leisten. Das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätsdarlehen kann mit den Rechtswirkungen der §§ 16, 30 WoBindG 1965 freiwillig vorzeitig zurückgezahlt werden (Nr. 18 Abs. 5 AnhB 1967).

### § 16 **Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen**

(1) Werden die nach den §§ 3—6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die entsprechenden Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v.H. jährlich zu verzinsen.

(2) In den Fällen, in denen das Annuitätsdarlehen nach § 17 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger — unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 3—6 vereinbarten Leistungen — verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Annuitätsdarlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v.H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Annuitätsdarlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v.H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, so lange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

(3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

### § 17 **Kündigungsrecht des Gläubigers**

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

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

- a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
  - b) der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 9 Abs. 3 dieses Vertrages), dem Bewilligungsbescheid oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid zulässig sein würde, fordert,
  - c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
  - d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
  - e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen — auch nur vorübergehend — einstellt,
  - f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
  - g) der Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns oder der Annuitätshilfen ganz oder teilweise gepfändet wird,
  - h) wenn die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft,
  - i) das beliehene Erbbaurecht erlischt <sup>1)</sup>.

## § 18 Sicherung

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB) und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 8 näherbezeichneten Grundbuch zu sichern. Er erkennt an, daß planmäßige oder außerplanmäßige Rückzahlungen des Annuitätsdarlehns eine Tilgung der Forderung des Gläubigers aus diesem Zahlungsversprechen nicht bewirken. Der Schuldner sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

## Abteilung II

### Abteilung III

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

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

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

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

## § 19 Rechtsnachfolger

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

**§ 20  
Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 21  
Erfüllungsort**

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

**§ 22  
Zustimmung des Ehegatten<sup>1)</sup> <sup>2)</sup> <sup>3)</sup>**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

.....  
(Unterschrift des Schuldners)<sup>4)</sup>

.....  
(Unterschrift des Ehegatten)

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

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

**Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

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

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

# **Darlehnsvertrag**

**Muster 3b Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967)**  
**(Miet- und Genossenschaftswohnungen)**  
**mit Besetzungsrecht**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

Az. des Kreditinstituts

# Darlehnsvertrag

zwischen der

**Wohnungsbauförderungsanstalt**

**des Landes Nordrhein-Westfalen**

**in Düsseldorf**

— nachfolgend Gläubiger genannt —

und

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

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

d .....  
..... — nachfolgend Schuldner<sup>2)</sup> genannt —.

Der Schuldner hat von d. ....

— nachfolgend „Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen“ genannt — auf Grund des Vertrages

vom ..... 19.....

ein Darlehen — nachfolgend „verbilligungsfähiges Fremddarlehen“ genannt — in Höhe von

DM .....

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

Das verbilligungsfähige Fremddarlehen ist mit

- a) ..... v.H. jährlich zu verzinsen und mit ..... v.H. zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen<sup>1)</sup>.
- b) ..... v.H. jährlich zu verzinsen und mit einem gleichbleibenden Jahresbetrag von 10 v.H. des Ursprungskapitals zu tilgen<sup>1)</sup>.

Für das verbilligungsfähige Fremddarlehen erhält der Schuldner nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 — AnhB 1967)“ vom 22.5.1967 (MBI, NW, S. 791) Annuitätshilfen.

Hierüber wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1 Gewährung von Annuitätshilfen

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner auf Grund des Bewilligungsbescheides

d. ....

vom ..... Az.:

Annuitätshilfen zur Deckung der Zinsen und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge für das obengenannte verbilligungsfähige Fremddarlehen, die auf den nach Ablauf des Monats der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens liegenden Zeitraum entfallen.

Die Annuitätshilfen werden für das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens in Höhe von

DM .....

und für die weiteren Jahre der Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens nach Maßgabe des Tilgungsplanes des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens gewährt.

**§ 2**  
**Auszahlung des Annuitätsdarlehns**

(1) Der Gläubiger gibt die Annuitätshilfen in der Weise, daß er für den in diesem Vertrag festgelegten Zeitraum und entsprechend den sonstigen Vertragsbedingungen auf das bei dem Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen aufgenommene verbilligungsfähige Fremddarlehen für Rechnung des Schuldners die laufenden Zins- und Tilgungs-/ Abzahlungsbeträge entrichtet. Die auf das verbilligungsfähige Fremddarlehen zu erbringenden Zins- und Tilgungs-/ Abzahlungsbeträge werden dem Schuldner als Darlehen (Annuitätsdarlehen) gewährt.

Die Auszahlung des Annuitätsdarlehns erfolgt durch Zahlung der laufenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen oder durch Rückzahlung des Kapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zuzüglich etwaiger Zinsbeträge.

Das Annuitätsdarlehen besteht nach planmäßiger Tilgung/Abzahlung oder nach außerplanmäßiger Rückzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in Höhe eines Betrages, der sich zusammensetzt aus dem Gesamtbetrag der an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen geleisteten Zinsen (einschließlich Verwaltungskostenbeiträgen) und dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich des an den Gläubiger nach § 6 Abs. 2 zu zahlenden einmaligen Verwaltungskostenbeitrages und der Summe der vom Schuldner an den Gläubiger geleisteten Tilgungsbeträge.

(2) Die Annuitätshilfen werden vom Gläubiger zu den zwischen dem Schuldner und dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen vereinbarten Fälligkeitsterminen in Höhe der fälligen Beträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen ausgezahlt. Der Schuldner verpflichtet sich, für den Zeitraum, für den Annuitätshilfen gewährt werden, selbst keine Leistungen an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zu entrichten.

(3) Der Gläubiger ist jederzeit berechtigt, das verbilligungsfähige Fremddarlehen ganz oder teilweise an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zurückzuzahlen.

**§ 3**  
**Verzinsung des Annuitätsdarlehns**

(1) Das Annuitätsdarlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Annuitätsdarlehen eine Verzinsung bis zu 6 v.H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren — gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an — und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden.

(2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehalts nach Abs. 1 Zinsen für das Annuitätsdarlehen in Höhe von mindestens 4 v.H. jährlich fordert, ist das Annuitätsdarlehen nach Ablauf von 30 Jahren — gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an — mit 4 v.H. jährlich zu verzinsen.

(3) Die Zinsbeträge sind am 1. 6. und 1. 12. eines jeden Jahres für das laufende Kalenderhalbjahr in gleichen Raten fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

**§ 4**  
**Tilgung des Annuitätsdarlehns**

Das Annuitätsdarlehen ist vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalendervierteljahres an mit

- a) 3,5 v.H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen, wenn auf das verbilligungsfähige Fremddarlehen ein Zinssatz bis zu 5 v.H. jährlich zu erbringen ist;
- b) 4 v.H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen, wenn auf das verbilligungsfähige Fremddarlehen ein Zinssatz von mehr als 5 v.H. jährlich zu erbringen ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß. Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

**§ 5**  
**Jahresleistung nach Zinsbeginn**

Sofern für das Annuitätsdarlehen nach § 3 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz des Annuitätsdarlehns besteht und vom Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Restkapital des Annuitätsdarlehns erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Annuitätsdarlehns.

§ 6 bleibt unberührt.

## § 6 Verwaltungskostenbeitrag

(1) Für das Annuitätsdarlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v.H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er wird mit dem Abschluß dieses Vertrages fällig; die nach § 4 zu erbringenden Leistungen werden zunächst zur Abdeckung dieses Verwaltungskostenbeitrages, anschließend zur effektiven Tilgung des Annuitätsdarlehns verwandt.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v.H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt.

Der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v.H. jährlich ist jedoch nur noch von einem Betrage in Höhe der Hälfte des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu entrichten, sobald das Annuitätsdarlehen nach Erreichung des Höchstsaldos bis auf 50 v.H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns getilgt ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

## § 7 Allgemeine Bedingungen der Darlehngewährung

Dem Schuldner ist bekannt, daß die Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965)“ und in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung auch des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes sowie die vorgenannten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und ergänzend die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — WFB 1967)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 (WFB 1967) und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

## § 8 Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das verbilligungsfähige Fremddarlehen des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens zur Errichtung von ..... Miet-/Genossenschaftswohnung(en) auf dem in seinem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück — eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup>

des Amtsgerichtes ..... für .....  
Band ..... Blatt ..... Gemarkung .....  
Flur ..... Parzelle(n) Nr. .... —

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

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

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns und der Annuitätshilfen ohne vorherige Zustimmung des Gläubigers und des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

## § 9 Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit Annuitätshilfen gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften — insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965)“ — und Verwaltungsbestimmungen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen.

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

(3) Der Schuldner räumt der Gemeinde bzw. dem Gemeindeverband, der für die Bewilligung der Annuitätshilfen 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 ein, die Mieter für die mit den Annuitätshilfen geförderten Wohnungen zu benennen und verpflichtet sich, mit den als Mieter benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen.

(4) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungssuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mieter oder von Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

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

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

(7) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung des Annuitätsdarlehns die in den Absätzen 1—5 genannten Verpflichtungen so lange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

## § 10 Feuerversicherung

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

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

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

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

## § 11 Erhaltung der Wohnungen und Verwendungs nachweis

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit Annuitätshilfen gefördert werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und der in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung ggf. nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigungen der Wohnungsbe-

hördnen stets der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde, auch soweit deren Genehmigung nicht durch § 12 WoBindG 1965 vorgeschrieben ist. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzuges oder bei Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen und aus diesem Vertrag nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen, und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 9) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

### § 12 Erbbaurecht<sup>1)</sup>

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 8 bezeichnete Erbbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

### § 13 Wirtschaftlichkeitsberechnung

(1) Der Schuldner hat während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für das verbilligungsfähige Fremddarlehen unabhängig von den hierfür mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen tatsächlich vereinbarten Zins- und Tilgungsbedingungen unter den Kapitalkosten nur einen Betrag von 0,5 v.H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns anzusetzen. Wird das in § 3 Absatz 1 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen ausgeübt, so können Zinsen nach dem erhöhten Zinssatz vom Ursprungsbetrag des verbilligungsfähigen Fremddarlehns angesetzt werden.

(2) Soll in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Zinsersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach § 22 II. BVO angesetzt werden, so ist bei der Berechnung dieses Zinsersatzes nur von einer Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns auszugehen, die dem Tilgungsbetrag des Schuldners nach § 4 entspricht.

### § 14 Schlußabrechnung

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigstellung an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der in § 1 genannten Bewilligungsbehörde anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereithalten wird.

### § 15 Rückzahlungsrecht des Schuldners

Der Schuldner kann frühestens nach Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigstellung die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen erhöhten Tilgungsbeträge leisten. Das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätsdarlehen kann mit den Rechtswirkungen der §§ 16, 30 WoBindG 1965 freiwillig vorzeitig zurückgezahlt werden (Nr. 18 Abs. 5 AnhB 1967).

### § 16 Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen

(1) Werden die nach den §§ 3—6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die entsprechenden Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v.H. jährlich zu verzinsen.

(2) In den Fällen, in denen das Annuitätsdarlehen nach § 17 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger — unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 3—6 vereinbarten Leistungen — verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Annuitätsdarlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v.H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Annuitätsdarlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v.H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, so lange die geforderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

(3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

### § 17

#### Kündigungsrecht des Gläubigers

- (1) Grundsätzlich ist das Annuitätsdarlehen seitens des Gläubigers unkündbar.
- (2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung des Annuitätsdarlehns ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn
- a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
  - b) der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 9 Abs. 3 dieses Vertrages), dem Bewilligungsbescheid oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid zulässig sein würde, fordert,
  - c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
  - d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
  - e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen — auch nur vorübergehend — einstellt,
  - f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
  - g) der Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns oder der Annuitätshilfen ganz oder teilweise gepfändet wird,
  - h) wenn die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft,
  - i) das beliehene Erbbaurecht erlischt <sup>1)</sup>.

### § 18

#### Sicherung

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB) und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 8 näherbezeichneten Grundbuch zu sichern. Er erkennt an, daß planmäßige oder außerplanmäßige Rückzahlungen des Annuitätsdarlehns eine Tilgung der Forderung des Gläubigers aus diesem Zahlungsversprechen nicht bewirken. Der Schuldner sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

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

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

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

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

(5) Zur Sicherung des Besetzungsrechts der Gemeinde/des Gemeindeverbandes .....  
    (§ 9 Abs. 3) verpflichtet sich der Schuldner zur Abgabe eines selbständigen Schuldversprechens nach § 780 BGB und zur Sicherung dieses Schuldversprechens durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde / des Gemeindeverbandes ..... in dem in § 8 Abs. 1 bezeichneten Grundbuch. Er sichert den grundbuchmäßigen Rang der Dienstbarkeit unmittelbar nach den in Abs. 1 bezeichneten Belastungen zu. Nach Wegfall der Verpflichtung des Schuldners aus § 9 Abs. 3 wird der Gläubiger die Gemeinde / den Gemeindeverband ..... auf Verlangen des Schuldners anweisen, Löschungsbewilligung für die Dienstbarkeit zu erteilen.

**§ 19  
Rechtsnachfolger**

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

**§ 20  
Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 21  
Erfüllungsort**

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

**§ 22  
Zustimmung des Ehegatten<sup>1)</sup> <sup>2)</sup> <sup>3)</sup>**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

(Unterschrift des Schuldners) <sup>4)</sup>

(Unterschrift des Ehegatten)

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

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

**Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

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

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

# **Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

**Muster 3 a Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967)  
(Eigenheime und Eigensiedlungen)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

Az. des Kreditinstituts

# Zuschuß- und Darlehnsvertrag

zwischen der

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**  
— nachfolgend Gläubiger genannt —

und

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

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

d .....  
.....

— nachfolgend Schuldner<sup>2)</sup> genannt —

Der Schuldner hat von d .....  
.....

— nachfolgend „Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen“ genannt — auf Grund des Vertrages  
vom ..... 19. .... ein Darlehen — nachfolgend „verbilligungsfähiges Fremddarlehen“ genannt —  
in Höhe von

DM .....

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

Das verbilligungsfähige Fremddarlehen ist mit

- a) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit ..... v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen<sup>1)</sup>.
- b) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit einem gleichbleibenden Jahresbetrag von 10 v. H. des Ursprungskapitals zu tilgen<sup>1)</sup>.

Für das verbilligungsfähige Fremddarlehen erhält der Schuldner nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 – AnhB 1967)“ vom 22. Mai 1967 (MBI. NW. S. 791) Annuitätshilfen.

Hierüber wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1 Gewährung von Annuitätshilfen

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner auf Grund des Bewilligungsbescheides d .....

vom ..... Az.: .....  
Annuitätshilfen zur Deckung der Zinsen und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge für das obengenannte verbilligungsfähige Fremddarlehen, die auf den nach Ablauf des Monats der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens liegenden Zeitraum entfallen.

Die Annuitätshilfen werden für das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens in Höhe von

DM .....

und für die weiteren Jahre der Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens nach Maßgabe des Tilgungsplanes des Kreditinstitut/Versicherungsunternehmens gewährt.

## § 2

### Auszahlung der Zinszuschüsse und des Annuitätshilfedarlehns

(1) Der Gläubiger gibt die Annuitätshilfen in der Weise, daß er für den in diesem Vertrag festgelegten Zeitraum und entsprechend den sonstigen Vertragsbedingungen auf das bei dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen aufgenommene verbilligungsfähige Fremddarlehen für Rechnung des Schuldners die laufenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge entrichtet.

Hierbei werden die Zinsanteile als nichtrückzahlbarer Zuschuß (Zinszuschuß), die Tilgungs-/Abzahlungsanteile als Darlehen (Annuitätshilfedarlehen) gewährt.

Die Auszahlung des Annuitätshilfedarlehns erfolgt durch Zahlung der laufenden Tilgungs-/Abzahlungsbeträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen oder durch Rückzahlung des Kapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen.

Das Annuitätshilfedarlehen besteht nach planmäßiger Tilgung/Abzahlung oder nach außerplanmäßiger Rückzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich des an den Gläubiger nach § 6 Abs. 2 zu zahlenden einmaligen Verwaltungskostenbeitrages und der Summe der vom Schuldner an den Gläubiger geleisteten Tilgungsbeträge.

(2) Die Annuitätshilfen werden vom Gläubiger zu den zwischen dem Schuldner und dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen vereinbarten Fälligkeitsterminen in Höhe der fälligen Beträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen ausgezahlt. Der Schuldner verpflichtet sich, für den Zeitraum, für den Annuitätshilfen gewährt werden, selbst keine Leistungen an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zu entrichten.

(3) Der Gläubiger ist jederzeit berechtigt, das verbilligungsfähige Fremddarlehen ganz oder teilweise an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zurückzuzahlen.

## § 3

### Verzinsung des Annuitätshilfedarlehns

(1) Das Annuitätshilfedarlehn ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Annuitätshilfedarlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten.

(2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehalts nach Abs. 1 Zinsen für das Annuitätshilfedarlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Annuitätshilfedarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten.

(3) Die Zinsbeträge sind am 1. Juni und 1. Dezember eines jeden Jahres für das laufende Kalenderhalbjahr in gleichen Raten fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

## § 4

### Tilgung des Annuitätshilfedarlehns

Das Annuitätshilfedarlehen ist vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalendervierteljahres an mit 1 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Werden für das Annuitätshilfedarlehen Zinsen nicht erhoben, so ist das Annuitätshilfedarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu tilgen.

§ 3 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

## § 5

Sofern für das Annuitätshilfedarlehen nach § 3 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz des Annuitätshilfedarlehns besteht und vom Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Restkapital des Annuitätshilfedarlehns erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Annuitätshilfedarlehns.

## § 6 bleibt unberührt.

## § 6

- (1) Für das Annuitätshilfedarlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er wird mit dem Abschluß dieses Vertrages fällig; die nach § 4 zu erbringenden Leistungen werden zunächst zur Abdeckung dieses Verwaltungskostenbeitrages, anschließend zur effektiven Tilgung des Annuitätshilfedarlehns verwandt.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt.

Der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. jährlich ist jedoch nur noch von einem Betrage in Höhe der Hälfte des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu entrichten, sobald das Annuitätshilfedarlehen nach Erreichung des Höchstsaldos bis auf 50 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns getilgt ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

§ 7

Dem Schuldner ist bekannt, daß die Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung auch des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes sowie die vorgenannten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und ergänzend die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsgesetze 1967 – WFB 1967 –)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und die Wohnungsbauförderungsgesetze 1967 (WFB 1967) und der in § 1 genannte Bezugsbereich, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet. Inhalt dieses Vertrages sind.

## § 8

- (1) Der Schuldner verpflichtet sich, das verbilligungsfähige Fremddarlehen des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens zur Errichtung eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes/der Eigensiedlung – mit Einlieger-/einer Zweiten/Wohnung auf dem in seinem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück – eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichtes

更多資訊請參閱 [《中華人民共和國反對分裂國家法》](#) 第二條。

Par..... Parziale(n) Nr. ....

kannten Bauplänen entsprechend der mit den Bauplänen eingereichten Baubeschreibung und nach Maßgabe des von der Bewilligungsbehörde anerkannten Finanzierungspfanes und der zur Durchführung des Bauvorhabens im Bewilligungsbescheid erteilten besonderen Auflagen und Bedingungen innerhalb der im Bewilligungsbescheid angegebenen Fristen zu erstellen.

(2) Dem Schuldner ist bekannt, daß er – unbeschadet seiner Verpflichtung zur Herbeiführung der bauaufsichtlichen Genehmigung – von den Bauplänen und der Baubeschreibung, die der Bewilligung der Annuitätshilfen zu Grunde gelegen haben, auch im Falle einer bauaufsichtlichen Genehmigung nur mit vorheriger Zustimmung der Bewilligungs-

behörde abweichen darf. Seine Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Führung eines Baubuches nach § 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. I S. 449) ist ihm ebenfalls bekannt.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns und der Annuitätshilfen ohne vorherige Zustimmung des Gläubigers und des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

## § 9

### Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit Annuitätshilfen gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ – und Verwaltungsbestimmungen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen.

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

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungssuchenden in der Form verlängerter Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder von Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

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

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

(6) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung oder nach Ablösung gemäß § 69 II. WoBauG des Annuitätshilfedarlehns die in den Absätzen 1–5 genannten Verpflichtungen so lange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

(7) Dem Schuldner ist bekannt, daß – unbeschadet seiner Verpflichtungen nach Absatz 1 und nach § 11 Absatz 1 dieses Vertrages – ein Familienheim in der Form des Eigenheimes oder der Kleinsiedlung seine Eigenschaft als Familienheim verliert, wenn

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

(8) Der Schuldner verpflichtet sich, das geförderte Bauvorhaben, solange es die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzt (§§ 13 ff., 30 WoBindG 1965), mindestens aber bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Tage der Bezugsfertigkeit, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen zu veräußern, deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.

(9) Der Schuldner verpflichtet sich, die Kleinsiedlung ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

## § 10

### Feuerversicherung

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

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

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

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

### § 11

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

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit Annuitätshilfen gefördert werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und der in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung gegebenenfalls nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigung der Wohnungsbehörden stets der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde, auch soweit deren Genehmigung nicht durch § 12 WoBindG 1965 vorgeschrieben ist. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzuges oder bei Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen und aus diesem Vertrag nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen, und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 9) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

### § 12

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

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 8 bezeichnete Erbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

### § 13

#### **Lastenberechnung**

(1) Der Schuldner hat während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen in einer Lastenberechnung für das verbilligungsfähige Fremddarlehen unabhängig von den hierfür mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen tatsächlich vereinbarten Zins- und Tilgungsbedingungen unter den Kapitalkosten nur einen Betrag von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns anzusetzen. Wird das in § 3 Absatz 1 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen ausgeübt, so können Zinsen nach dem erhöhten Zinssatz vom Ursprungsbetrag des verbilligungsfähigen Fremddarlehens angesetzt werden.

(2) In der Lastenberechnung ist unter Fremdmitteltilgungen für das verbilligungsfähige Fremddarlehen nur ein Betrag anzusetzen, der dem Tilgungsbetrag des Schuldners nach § 4 entspricht.

### § 14

#### **Schlußabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigstellung an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der in § 1 genannten Bewilligungsbehörde anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

### § 15

#### **Rückzahlungsrecht des Schuldners**

Der Schuldner kann frühestens nach Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigstellung die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen erhöhten Tilgungsbeiträge leisten. Das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätshilfedarlehen kann mit den Rechtswirkungen der §§ 16, 30 WoBindG 1965 freiwillig vorzeitig zurückgezahlt oder nach § 69 II. WoBauG abgelöst werden (Nr. 18 Abs. 5 AnhB 1967).

§ 16  
**Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen**

- (1) Werden die nach den §§ 3–6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die entsprechenden Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.
- (2) In den Fällen, in denen das Annuitätshilfedarlehen nach § 17 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 3–6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Annuitätshilfedarlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehens für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Annuitätshilfedarlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt oder gemäß § 69 II. Wo-BauG abgelöst worden, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehens für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, so lange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ besitzen.
- (3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

§ 17  
**Kündigungsrecht des Gläubigers**

- (1) Grundsätzlich ist das Annuitätshilfedarlehen seitens des Gläubigers unkündbar.
- (2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des nach Eintritt der nachfolgenden Tatbestände gezahlten Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn
- a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
  - b) der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 9 Abs. 3 dieses Vertrages), dem Bewilligungsbescheid oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid zulässig sein würde, fordert,
  - c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
  - d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
  - e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
  - f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
  - g) der Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns oder der Annuitätshilfen ganz oder teilweise gepfändet wird,
  - h) das beliehene Erbbaurecht erlischt<sup>1)</sup>.
- (3) Der Gläubiger kann ferner die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft.

§ 18  
**Sicherung**

- (1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB) und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 8 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er erkennt an, daß planmäßige oder außerplanmäßige Rückzahlungen des Annuitätshilfedarlehns eine Tilgung der Forderung des Gläubigers aus diesem Zahlungsversprechen nicht bewirken. Der Schuldner sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

zu. Die Erteilung eines Briefes ist zunächst ausgeschlossen. Der Schuldner stimmt jedoch der späteren Briefbildung im voraus zu und ermächtigt den Gläubiger unwiderruflich, jederzeit die Eintragung dieser Umwandlung in das

Grundbuch und die Aushändigung des Briefes an sich selbst zu beantragen. Im Falle der Erteilung eines Briefes soll dieser dem Gläubiger unmittelbar vom Grundbuchamt frei eingeschrieben durch die Post übersandt werden.

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

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

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

#### § 19

##### **Rechtsnachfolger**

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

#### § 20

##### **Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

#### § 21

##### **Erfüllungsort**

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

#### § 22

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

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

(Unterschrift des Schuldners<sup>4)</sup>

(Unterschrift des Ehegatten)

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

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

##### **Anmerkungen zum Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

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

<sup>2)</sup> Als Gesamtschuldner haben sich zu verpflichten

- a) mehrere Eigentümer Erbbauberechtigte,
- b) Ehegatten, die nicht Gütertrennung vereinbart haben.

<sup>3)</sup> Nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, daß die Ehegatten in Gütertrennung leben.

<sup>4)</sup> Wird der Vertrag vom Schuldner nicht in Gegenwart eines Vertreters des Gläubigers unterzeichnet, so ist die Unterschrift des Schuldners von der zuständigen Gemeinde-/Amtsverwaltung zu beglaubigen.

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

# **Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

**Muster 3 b Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967)**  
**(Mietwohnungen)**  
**(Gemeinden und Gemeindeverbände)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

Az. des Kreditinstituts

# Zuschuß- und Darlehnsvertrag

zwischen der

**Wohnungsbauförderungsanstalt**

des

**Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**

— nachfolgend Gläubiger genannt —

und

der

vertreten durch

— nachfolgend Schuldner genannt —

Der Schuldner hat von d

— nachfolgend „Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen“ genannt — auf Grund des Vertrages

vom ..... 19 ..... ein Darlehen — nachfolgend „verbilligungsfähiges Fremddarlehen“ genannt — in Höhe von

DM .....

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

erhalten.

Das verbilligungsfähige Fremddarlehen ist mit

a) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit ..... v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen <sup>1)</sup>.

b) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit einem gleichbleibenden Jahresbetrag von 10 v. H. des Ursprungskapitals zu tilgen <sup>1)</sup>.

Für das verbilligungsfähige Fremddarlehen erhält der Schuldner nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 – AnhB 1967)“ vom 22. Mai 1967 (MBI. NW. S. 791) Annuitätshilfen.

Hierüber wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

§ 1

## Gewährung von Annuitätshilfen

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner auf Grund des Bewilligungsbescheides d

vom ..... Az.:

Annuitätshilfen zur Deckung der Zinsen und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge für das obengenannte verbilligungsfähige Fremddarlehen, die auf den nach Ablauf des Monats der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens liegenden Zeitraum entfallen.

Die Annuitätshilfen werden für das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens in Höhe von

DM .....

und für die weiteren Jahre der Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens nach Maßgabe des Tilgungsplanes des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens gewährt.

## § 2 **Auszahlung der Zinszuschüsse und des Annuitätshilfedarlehns**

(1) Der Gläubiger gibt die Annuitätshilfen in der Weise, daß er für den in diesem Vertrag festgelegten Zeitraum und entsprechend den sonstigen Vertragsbedingungen auf das bei dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen aufgenommene verbilligungsfähige Fremddarlehen für Rechnung des Schuldners die laufenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge entrichtet.

Hierbei werden die Zinsanteile als nichtrückzahlbarer Zuschuß (Zinszuschuß), die Tilgungs-/Abzahlungsanteile als Darlehen (Annuitätshilfedarlehen) gewährt.

Die Auszahlung des Annuitätshilfedarlehns erfolgt durch Zahlung der laufenden Tilgungs-/Abzahlungsbeträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen oder durch Rückzahlung des Kapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen.

Das Annuitätshilfedarlehen besteht nach planmäßiger Tilgung/Abzahlung oder nach außerplanmäßiger Rückzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich des an den Gläubiger nach § 6 Abs. 2 zu zahlenden einmaligen Verwaltungskostenbeitrages und der Summe der vom Schuldner an den Gläubiger geleisteten Tilgungsbeträge.

(2) Die Annuitätshilfen werden vom Gläubiger zu den zwischen dem Schuldner und dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen vereinbarten Fälligkeitsterminen in Höhe der fälligen Beträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen ausgezahlt. Der Schuldner verpflichtet sich, für den Zeitraum, für den Annuitätshilfen gewährt werden, selbst keine Leistungen an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zu entrichten.

(3) Der Gläubiger ist jederzeit berechtigt, das verbilligungsfähige Fremddarlehen ganz oder teilweise an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zurückzuzahlen.

## § 3 **Verzinsung des Annuitätshilfedarlehns**

(1) Das Annuitätshilfedarlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Annuitätshilfedarlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden.

(2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehalts nach Abs. 1 Zinsen für das Annuitätshilfedarlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Annuitätshilfedarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen.

(3) Die Zinsbeträge sind am 1. 6. und 1. 12. eines jeden Jahres für das laufende Kalenderhalbjahr in gleichen Raten fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

## § 4 **Tilgung des Annuitätshilfedarlehns**

Das Annuitätshilfedarlehen ist vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalendervierteljahres an mit 1 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

§ 3 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

## § 5 **Jahresleistung nach Zinsbeginn**

Sofern für das Annuitätshilfedarlehen nach § 3 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz des Annuitätshilfedarlehns besteht und vom Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Restkapital des Annuitätshilfedarlehens erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Annuitätshilfedarlehns.

§ 6 bleibt unberührt.

## § 6 **Verwaltungskostenbeitrag**

(1) Für das Annuitätshilfedarlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er wird mit dem Abschluß dieses Vertrages fällig; die nach § 4 zu erbringenden Leistungen werden zunächst zur Abdeckung dieses Verwaltungskostenbeitrages, anschließend zur effektiven Tilgung des Annuitätshilfedarlehns verwandt.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt.

Der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. jährlich ist jedoch nur noch von einem Betrage in Höhe der Hälfte des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu entrichten, sobald das Annuitätshilfedarlehen nach Erreichung des Höchstsaldos bis auf 50 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns getilgt ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

### § 7

#### Allgemeine Bedingungen der Zuschuß- und Darlehnsgewährung

Dem Schuldner ist bekannt, daß die Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung auch des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes sowie die vorgenannten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und ergänzend die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967 –)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 (WFB 1967) und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

### § 8

#### Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das verbilligungsfähige Fremddarlehen des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens zur Errichtung von ..... Mietwohnung(en) auf dem in seinem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück – eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup>

des Amtsgerichtes ..... für .....

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

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

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

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

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns und der Annuitätshilfen ohne vorherige Zustimmung des Gläubigers und des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

### § 9

#### Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit Annuitätshilfen gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ – und Verwaltungsbestimmungen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen.

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

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentsgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften „des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungssuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach

den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder von Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlussabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich, der Bewilligungsbehörde jede Änderung in der Nutzung der geförderten Wohnungen anzuzeigen. Er verpflichtet sich ferner, der Bewilligungsbehörde die Erhöhung der Miete oder eines Nutzungsentgeltes für die öffentlich geförderten Wohnungen anzuzeigen.

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

(6) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns die in den Absätzen 1–5 genannten Verpflichtungen so lange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

## § 10 **Feuerversicherung**

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

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

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

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

## § 11 **Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit Annuitätshilfen gefördert werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und der in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung gegebenenfalls nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigung der Wohnungsbehörden stets der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde, auch soweit deren Genehmigung nicht durch § 12 WoBindG 1965 vorgeschrieben ist. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzuges oder bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus dem Vertrag mit dem Kreditinstitut-Versicherungsunternehmen und aus diesem Vertrag nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen, und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 9) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

## § 12 **Erbbaurecht<sup>1)</sup>**

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 8 bezeichnete Erbbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich

lich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

### § 13 Wirtschaftlichkeitsberechnung

- (1) Der Schuldner hat während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für das verbilligungsfähige Fremddarlehen unabhängig von den hierfür mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen tatsächlich vereinbarten Zins- und Tilgungsbedingungen unter den Kapitalkosten nur einen Betrag von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns anzusetzen. Wird das in § 3 Absatz 1 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen ausgeübt, so können Zinsen nach dem erhöhten Zinssatz vom Ursprungsbetrag des verbilligungsfähigen Fremddarlehens angesetzt werden.
- (2) Soll in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Zinsersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach § 22 II. BVO angesetzt werden, so ist bei der Berechnung dieses Zinsersatzes nur von einer Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns auszugehen, die dem Tilgungsbetrag des Schuldners nach § 4 entspricht.

### § 14 Schlußabrechnung

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigstellung an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der in § 1 genannten Bewilligungsbehörde anzugeben, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

### § 15 Rückzahlungsrecht des Schuldners

Der Schuldner kann frühestens nach Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigstellung die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen erhöhten Tilgungsbeiträge leisten. Das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätshilfedarlehen kann mit den Rechtswirkungen der §§ 16, 30 WoBindG 1965 freiwillig vorzeitig zurückgezahlt werden (Nr. 18 Abs. 5 AnhB 1967).

### § 16 Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen

- (1) Werden die nach den §§ 3–6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die entsprechenden Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.
- (2) In den Fällen, in denen das Annuitätshilfedarlehen nach § 17 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 3–6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Annuitätshilfedarlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Annuitätshilfedarlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, so lange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.
- (3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

### § 17 Kündigungsrecht des Gläubigers

- (1) Grundsätzlich ist das Annuitätshilfedarlehen seitens des Gläubigers unkündbar.
- (2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des nach Eintritt der nachfolgenden Tatbestände gezahlten Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn
- der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
  - der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 9 Abs. 3 dieses Vertrages), dem Bewilligungsbescheid oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid zulässig sein würde, fordert,
  - der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,

- d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
- e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
- f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
- g) der Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns oder der Annuitätshilfen ganz oder teilweise gepfändet wird,
- h) das beliehene Erbbaurecht erlischt<sup>1)</sup>.

(3) Der Gläubiger kann ferner die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft.

#### § 18

##### **Sicherung**

(1) Auf dem Baugrundstück/ Erbbaurecht<sup>1)</sup> ruhen zur Zeit folgende Belastungen:

In Abteilung II

In Abteilung III

Der Schuldner verpflichtet sich, das Grundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> nicht mit Rechten zu belasten, die der späteren dinglichen Sicherung eines Zahlungsversprechens gemäß Abs. 3 an der zur Zeit der Bewilligung der Annuitätshilfen bereitesten Rangstelle im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> entgegenstehen würden.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Eigentums/Erbbaurechts<sup>1)</sup> am Baugrundstück die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen Beträge an den Gläubiger zu leisten und das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätshilfedarlehen an den Gläubiger zurückzuzahlen, sofern der Erwerber des Grundstückes/Erbbaurechtes<sup>1)</sup> das verbilligungsfähige Fremddarlehen und das Annuitätshilfedarlehen nicht übernimmt.

(3) Für den Fall, daß eine Schuldübernahme durch den Erwerber vereinbart wird, verpflichtet sich der Schuldner, zugleich mit dem Abschluß des Kaufvertrages zu bewirken, daß der Erwerber in Höhe des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abgibt, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB) und daß er die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek zugunsten des Gläubigers in dem in § 8 näher bezeichneten Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> sichert. Die Eintragung der Hypothek muß an derjenigen Stelle gewährleistet sein, die zur Zeit der Bewilligung der Annuitätshilfen an den Schuldner im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> zur Verfügung stand.

(4) In jedem Falle hat der Schuldner den Erwerber des Baugrundstückes/Erbbaurechtes<sup>1)</sup> zu verpflichten, alle mit der Hingabe der Annuitätshilfen verbundenen Bedingungen hinsichtlich der Nutzung und der Mietpreisbindung der Wohnungen zu übernehmen, insbesondere die Wohnungen nach den in §§ 7 und 9 genannten Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu verwalten.

#### § 19

##### **Rechtsnachfolger**

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

#### § 20

##### **Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

§ 21  
**Erfüllungsort**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

Im Auftrage des Rates der Gemeinde

(DS)

.....  
(Unterschriften gemäß § 56 GO)

**Anmerkungen zum Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

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

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

# **Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

**Muster 3 b Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967)**  
**(Mietwohnungen)**

**mit Besetzungsrecht**

**(Gemeinden und Gemeindeverbände)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

Az. des Kreditinstituts

# Zuschuß- und Darlehnsvertrag

zwischen der

**Wohnungsbauförderungsanstalt**

des

**Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**

— nachfolgend Gläubiger genannt —

und

der

vertreten durch

— nachfolgend Schuldner genannt —

Der Schuldner hat von d

— nachfolgend „Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen“ genannt — auf Grund des Vertrages vom ..... 19 ..... ein Darlehen — nachfolgend „verbilligungsfähiges Fremddarlehen“ genannt — in Höhe von

DM

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

Das verbilligungsfähige Fremddarlehen ist mit

- a) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit ..... v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen<sup>1)</sup>.
- b) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit einem gleichbleibenden Jahresbetrag von 10 v. H. des Ursprungskapitals zu tilgen<sup>1)</sup>.

Für das verbilligungsfähige Fremddarlehen erhält der Schuldner nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 – AnhB 1967)“ vom 22. Mai 1967 (MBI. NW. S. 791) Annuitätshilfen.

Hierüber wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

§ 1

## Gewährung von Annuitätshilfen

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner auf Grund des Bewilligungsbescheides d

vom ..... Az.: ..... Annuitätshilfen zur Deckung der Zinsen und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge für das obengenannte verbilligungsfähige Fremddarlehen, die auf den nach Ablauf des Monats der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens liegenden Zeitraum entfallen.

Die Annuitätshilfen werden für das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens in Höhe von

DM

und für die weiteren Jahre der Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens nach Maßgabe des Tilgungsplanes des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens gewährt.

## § 2

### Auszahlung der Zinszuschüsse und des Annuitätshilfedarlehns

(1) Der Gläubiger gibt die Annuitätshilfen in der Weise, daß er für den in diesem Vertrag festgelegten Zeitraum und entsprechend den sonstigen Vertragsbedingungen auf das bei dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen aufgenommene verbilligungsfähige Fremddarlehen für Rechnung des Schuldners die laufenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge entrichtet.

Hierbei werden die Zinsanteile als nichtrückzahlbarer Zuschuß (Zinszuschuß), die Tilgungs-/Abzahlungsanteile als Darlehen (Annuitätshilfedarlehen) gewährt.

Die Auszahlung des Annuitätshilfedarlehns erfolgt durch Zahlung der laufenden Tilgungs-/Abzahlungsbeträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen oder durch Rückzahlung des Kapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen.

Das Annuitätshilfedarlehen besteht nach planmäßiger Tilgung/Abzahlung oder nach außerplanmäßiger Rückzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich des an den Gläubiger nach § 6 Abs. 2 zu zahlenden einmaligen Verwaltungskostenbeitrages und der Summe der vom Schuldner an den Gläubiger geleisteten Tilgungsbeträge.

(2) Die Annuitätshilfen werden vom Gläubiger zu den zwischen dem Schuldner und dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen vereinbarten Fälligkeitsterminen in Höhe der fälligen Beträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen ausgezahlt. Der Schuldner verpflichtet sich, für den Zeitraum, für den Annuitätshilfen gewährt werden, selbst keine Leistungen an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zu entrichten.

(3) Der Gläubiger ist jederzeit berechtigt, das verbilligungsfähige Fremddarlehen ganz oder teilweise an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zurückzuzahlen.

## § 3

### Verzinsung des Annuitätshilfedarlehns

(1) Das Annuitätshilfedarlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Annuitätshilfedarlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden.

(2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehalts nach Abs. 1 Zinsen für das Annuitätshilfedarlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Annuitätshilfedarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen.

(3) Die Zinsbeträge sind am 1. 6. und 1. 12. eines jeden Jahres für das laufende Kalenderhalbjahr in gleichen Raten fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

## § 4

### Tilgung des Annuitätshilfedarlehns

Das Annuitätshilfedarlehen ist vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalendervierteljahres an mit 1 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

§ 3 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

## § 5

### Jahresleistung nach Zinsbeginn

Sofern für das Annuitätshilfedarlehen nach § 3 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz des Annuitätshilfedarlehns besteht und vom Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Restkapital des Annuitätshilfedarlehens erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Annuitätshilfedarlehns.

§ 6 bleibt unberührt.

## § 6 **Verwaltungskostenbeitrag**

(1) Für das Annuitätshilfedarlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er wird mit dem Abschluß dieses Vertrages fällig; die nach § 4 zu erbringenden Leistungen werden zunächst zur Abdeckung dieses Verwaltungskostenbeitrages, anschließend zur effektiven Tilgung des Annuitätshilfedarlehns verwandt.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt.

Der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. jährlich ist jedoch nur noch von einem Betrage in Höhe der Hälfte des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu entrichten, sobald das Annuitätshilfedarlehen nach Erreichung des Höchstsaldos bis auf 50 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns getilgt ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

## § 7 **Allgemeine Bedingungen der Zuschuß- und Darlehnsgewährung**

Dem Schuldner ist bekannt, daß die Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbildungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung auch des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes sowie die vorgenannten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und ergänzend die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsaufförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967 –)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und die Wohnungsaufförderungsbestimmungen 1967 (WFB 1967) und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

## § 8 **Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das verbilligungsfähige Fremddarlehen des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens zur Errichtung von ..... Mietwohnung(en) auf dem in seinem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück – eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup>

des Amtsgerichtes ..... für .....

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

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

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

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

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns und der Annuitätshilfen ohne vorherige Zustimmung des Gläubigers und des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

## § 9 **Nutzung der Wohnungen**

- (1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit Annuitätshilfen gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbildungsgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ – und Verwaltungsbestimmungen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen.
- (2) Soweit öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Bewilligungsbescheid ausdrücklich Angehörigen eines bestimmten begrenzten Personenkreises vorbehalten sind, dürfen die Wohnungen nur entsprechend den Auflagen des Bewilligungsbescheides genutzt oder zur Nutzung überlassen werden.
- (3) Der Schuldner räumt der Gemeinde bzw. dem Gemeindeverband, der für die Bewilligung der Annuitätshilfen 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 ein, die Mieter für die mit den Annuitätshilfen geförderten Wohnungen zu benennen und verpflichtet sich, mit den als Mieter benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen.
- (4) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbildungsgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungssuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mieter oder von Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.
- (5) Der Schuldner verpflichtet sich, der Bewilligungsbehörde jede Änderung in der Nutzung der geförderten Wohnungen anzuzeigen. Er verpflichtet sich ferner, der Bewilligungsbehörde die Erhöhung der Miete oder eines Nutzungsentgeltes für die öffentlich geförderten Wohnungen anzuzeigen.
- (6) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, zur Ausübung eines Geschäfts- oder Gewerbebetriebes in dem geförderten Gebäude oder auf dem Grundstück außer den jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen auch die vorherige schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde einzuholen.
- (7) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns die in den Absätzen 1–5 genannten Verpflichtungen so lange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

## § 10 **Feuerversicherung**

- (1) Der Schuldner ist verpflichtet, die auf dem Grundstück errichteten Gebäude vom Beginn des Rohbaues ab bei einem öffentlichen oder bei einem der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Versicherungsunternehmen in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brandschaden zu versichern und dauernd versichert zu halten.
- (2) Der Versicherungsabschluß ist zunächst durch Vorlage des Versicherungsscheins nachzuweisen, der nach Einsichtnahme zurückgegeben wird. Der Versicherungsschein und die Prämienquittungen sind dem Gläubiger auf Verlangen jederzeit vorzulegen.
- (3) Die Versicherung darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Gläubigers aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht diese bevor, so hat der Gläubiger das Recht, die Versicherung in seinem Interesse auf Kosten des Schuldners fortzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben.
- (4) Bei Nichteinhaltung der Versicherungspflicht ist der Gläubiger berechtigt, die Brandversicherungsbeiträge an Stelle des Schuldners zu zahlen, um den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten.

## § 11 **Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis**

- (1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit Annuitätshilfen gefördert werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand

zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und der in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung gegebenenfalls nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigung der Wohnungsbehörden stets der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde, auch soweit deren Genehmigung nicht durch § 12 WoBindG 1965 vorgeschrieben ist. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzuges oder bei Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen und aus diesem Vertrag nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldendstand vorzulegen, und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 9) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

#### § 12 Erbaurecht<sup>1)</sup>

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 8 bezeichnete Erbbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

#### § 13 Wirtschaftlichkeitsberechnung

(1) Der Schuldner hat während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für das verbilligungsfähige Fremddarlehen unabhängig von den hierfür mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen tatsächlich vereinbarten Zins- und Tilgungsbedingungen unter den Kapitalkosten nur einen Betrag von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns anzusetzen. Wird das in § 3 Absatz 1 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen ausgeübt, so können Zinsen nach dem erhöhten Zinssatz vom Ursprungsbetrag des verbilligungsfähigen Fremddarlehens angesetzt werden.

(2) Soll in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Zinsersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach § 22 II. BVO angesetzt werden, so ist bei der Berechnung dieses Zinsersatzes nur von einer Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns auszugehen, die dem Tilgungsbetrag des Schuldners nach § 4 entspricht.

#### § 14 Schlußabrechnung

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigstellung an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der in § 1 genannten Bewilligungsbehörde anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

#### § 15 Rückzahlungsrecht des Schuldners

Der Schuldner kann frühestens nach Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigstellung die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen erhöhten Tilgungsbeiträge leisten. Das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätshilfedarlehen kann mit den Rechtswirkungen der §§ 16, 30 WoBindG 1965 freiwillig vorzeitig zurückgezahlt werden (Nr. 18 Abs. 5 AnhB 1967).

#### § 16 Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen

(1) Werden die nach den §§ 3–6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die entsprechenden Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

(2) In den Fällen, in denen das Annuitätshilfedarlehen nach § 17 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 3–6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Annuitätshilfedarlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Annuitätshilfedarlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, so lange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ besitzen.

(3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

### § 17 Kündigungsrecht des Gläubigers

- (1) Grundsätzlich ist das Annuitätshilfedarlehen seitens des Gläubigers unkündbar.
- (2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des nach Eintritt der nachfolgenden Tatbestände gezahlten Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn
- a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
  - b) Der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 9 Abs. 4 dieses Vertrages), dem Bewilligungsbescheid oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid zulässig sein würde, fordert,
  - c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
  - d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
  - e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
  - f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des beiasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
  - g) der Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns oder der Annuitätshilfen ganz oder teilweise gepfändet wird,
  - h) das beliehene Erbbaurecht erlischt<sup>1)</sup>.
- (3) Der Gläubiger kann ferner die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft.

### § 18 Sicherung

- (1) Auf dem Baugrundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> ruhen zur Zeit folgende Belastungen:

In Abteilung II

In Abteilung III

Der Schuldner verpflichtet sich, das Grundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> nicht mit Rechten zu belasten, die der späteren dinglichen Sicherung eines Zahlungsversprechens und eines Schuldversprechens gemäß Abs. 3 an der zur Zeit der Bewilligung der Annuitätshilfen bereitestesten Stelle im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> entgegenstehen würden.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Eigentums/Erbbaurechts<sup>1)</sup> am Baugrundstück die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen Beträge an den Gläu-

biger zu leisten und das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitäshilfedarlehen an den Gläubiger zurückzuzahlen, sofern der Erwerber des Grundstückes Erbbaurechtes<sup>1)</sup> das verbilligungsfähige Fremddarlehen und das Annuitätshilfedarlehen nicht übernimmt.

(3) Für den Fall, daß eine Schuldübernahme durch den Erwerber vereinbart wird, verpflichtet sich der Schuldner, zugleich mit dem Abschluß des Kaufvertrages zu bewirken, daß der Erwerber in Höhe des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abgibt, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB) und daß er die Forderungen aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek zugunsten des Gläubigers in dem in § 8 näher bezeichneten Grundbuch Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> sichert. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, bei einer Veräußerung des Grundstückes Erbbaurechtes<sup>1)</sup> vor Ablauf der 10-Jahresfrist des § 9 Abs. 3 zugleich mit dem Abschluß des Kaufvertrages zu bewirken, daß der Erwerber zur Sicherung des Besetzungsrechts der Gemeinde/des Gemeindeverbandes

..... (§ 9 Abs. 3) ein selbständiges Schuldversprechen nach § 780 BGB abgibt und dieses Schuldversprechen durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde/des Gemeindeverbandes ..... in dem in § 8 näher bezeichneten Grundbuch Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> sichert. Die Eintragung der Hypothek und der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit muß an derjenigen Stelle gewährleistet sein, die zur Zeit der Bewilligung der Annuitätshilfen an den Schuldner im Grundbuch Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> zur Verfügung stand.

(4) In jedem Falle hat der Schuldner den Erwerber des Baugrundstückes Erbbaurechtes<sup>1)</sup> zu verpflichten, alle mit der Hingabe der Annuitätshilfen verbundenen Bedingungen hinsichtlich der Nutzung und der Mietpreisbindung der Wohnungen zu übernehmen, insbesondere die Wohnungen nach den in §§ 7 und 9 genannten Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu verwalten.

#### § 19 Rechtsnachfolger

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

#### § 20 Kostenübernahme

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

#### § 21 Erfüllungsort

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

Im Auftrage des Rates der Gemeinde

(DS)

.....  
(Unterschriften gemäß § 56 GO)

#### Anmerkungen zum Zuschuß- und Darlehnsvertrag

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

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

# **Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

**Muster 3 b Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967)  
(Miet- und Genossenschaftswohnungen)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

Az. des Kreditinstituts

# Zuschuß- und Darlehnsvertrag

zwischen der

**Wohnungsbauförderungsanstalt**

**des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**

— nachfolgend **Gläubiger** genannt —

und

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

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

— nachfolgend **Schuldner<sup>2)</sup>** genannt —

Der **Schuldner** hat von d .....  
..... — nachfolgend „**Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen**“ genannt — auf Grund des Vertrages  
vom ..... 19 ..... ein Darlehen — nachfolgend „**verbilligungsfähiges Fremddarlehen**“ genannt —  
in Höhe von

DM .....

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

Das **verbilligungsfähige Fremddarlehen** ist mit

- a) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit ..... v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen<sup>1)</sup>.
- b) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit einem gleichbleibenden Jahresbetrag von 10 v. H. des Ursprungs-  
kapitals zu tilgen<sup>1)</sup>.

Für das **verbilligungsfähige Fremddarlehen** erhält der **Schuldner** nach den „**Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 – AnhB 1967)**“ vom 22. Mai 1967 (MBI. NW. S. 791) **Annuitätshilfen**.

Hierüber wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1

### Gewährung von Annuitätshilfen

Der **Gläubiger** gewährt dem **Schuldner** auf Grund des **Bewilligungsbescheides**

d .....

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

Annuitätshilfen zur Deckung der Zinsen und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge für das obengenannte **verbilligungsfähige Fremddarlehen**, die auf den nach Ablauf des Monats der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens liegenden Zeitraum entfallen.

Die Annuitätshilfen werden für das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des **verbilligungsfähigen Fremddarlehens** in Höhe von

DM .....

und für die weiteren Jahre der Laufzeit des **verbilligungsfähigen Fremddarlehens** nach Maßgabe des **Tilgungsplanes** des **Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens** gewährt.

## § 2 **Auszahlung der Zinszuschüsse und des Annuitätshilfedarlehns**

(1) Der Gläubiger gibt die Annuitätshilfen in der Weise, daß er für den in diesem Vertrag festgelegten Zeitraum und entsprechend den sonstigen Vertragsbedingungen auf das bei dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen aufgenommene verbilligungsfähige Fremddarlehen für Rechnung des Schuldners die laufenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge entrichtet.

Hierbei werden die Zinsanteile als nichtrückzahlbarer Zuschuß (Zinszuschuß), die Tilgungs-/Abzahlungsanteile als Darlehen (Annuitätshilfedarlehen) gewährt.

Die Auszahlung des Annuitätshilfedarlehns erfolgt durch Zahlung der laufenden Tilgungs-/Abzahlungsbeträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen oder durch Rückzahlung des Kapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen.

Das Annuitätshilfedarlehen besteht nach planmäßiger Tilgung/Abzahlung oder nach außerplanmäßiger Rückzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich des an den Gläubiger nach § 6 Abs. 2 zu zahlenden einmaligen Verwaltungskostenbeitrages und der Summe der vom Schuldner an den Gläubiger geleisteten Tilgungsbeträge.

(2) Die Annuitätshilfen werden vom Gläubiger zu den zwischen dem Schuldner und dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen vereinbarten Fälligkeitsterminen in Höhe der fälligen Beträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen ausgezahlt. Der Schuldner verpflichtet sich, für den Zeitraum, für den Annuitätshilfen gewährt werden, selbst keine Leistungen an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zu entrichten.

(3) Der Gläubiger ist jederzeit berechtigt, das verbilligungsfähige Fremddarlehen ganz oder teilweise an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zurückzuzahlen.

## § 3 **Verzinsung des Annuitätshilfedarlehns**

(1) Das Annuitätshilfedarlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Annuitätshilfedarlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden.

(2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehalts nach Abs. 1 Zinsen für das Annuitätshilfedarlehen in Höhe von mindestens 4. v. H. jährlich fordert, ist das Annuitätshilfedarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen.

(3) Die Zinsbeträge sind am 1. 6. und 1. 12. eines jeden Jahres für das laufende Kalenderhalbjahr in gleichen Raten fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

## § 4 **Tilgung des Annuitätshilfedarlehns**

Das Annuitätshilfedarlehen ist vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalendervierteljahres an mit 1 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

§ 3 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

## § 5 **Jahresleistung nach Zinsbeginn**

Sofern für das Annuitätshilfedarlehen nach § 3 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz des Annuitätshilfedarlehns besteht und vom Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Restkapital des Annuitätshilfedarlehens erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Annuitätshilfedarlehns.

§ 6 bleibt unberührt.

## § 6 **Verwaltungskostenbeitrag**

(1) Für das Annuitätshilfedarlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er wird mit dem Abschluß dieses Vertrages fällig; die nach § 4 zu erbringenden Leistungen werden zunächst zur Abdeckung dieses Verwaltungskostenbeitrages, anschließend zur effektiven Tilgung des Annuitätshilfedarlehns verwandt.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt.

Der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. jährlich ist jedoch nur noch von einem Betrage in Höhe der Hälfte des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu entrichten, sobald das Annuitätshilfedarlehen nach Erreichung des Höchstsaldos bis auf 50 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns getilgt ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

## § 7

### Allgemeine Bedingungen der Zuschuß- und Darlehnsgewährung

Dem Schuldner ist bekannt, daß die Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugetz gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung auch des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes sowie die vorgenannten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und ergänzend die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsgesetze 1967 – WFB 1967 –)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und die Wohnungsbauförderungsgesetze 1967 (WFB 1967) und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

## § 8

### Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das verbilligungsfähige Fremddarlehen des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens zur Errichtung von ..... Miet-/Genossenschaftswohnung(en) auf dem in seinem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück – eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup>

des Amtsgerichtes ..... für .....

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

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

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

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

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns und der Annuitätshilfen ohne vorherige Zustimmung des Gläubigers und des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

## § 9

### Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit Annuitätshilfen gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ – und Verwaltungsbestimmungen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen.

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

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungsuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder von Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich, der Bewilligungsbehörde jede Änderung in der Nutzung der geförderten Wohnung anzuzeigen. Er verpflichtet sich ferner, der Bewilligungsbehörde die Erhöhung der Miete oder eines Nutzungsentgeltes für die öffentlich geförderten Wohnungen anzuzeigen.

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

(6) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns die in den Absätzen 1–5 genannten Verpflichtungen so lange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

## § 10 **Feuerversicherung**

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

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

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

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

## § 11 **Erhaltung der Wohnungen und Verwendungs nachweis**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit Annuitätshilfen gefördert werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und der in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung gegebenenfalls nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigung der Wohnungsbehörden stets der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde, auch soweit deren Genehmigung nicht durch § 12 WoBindG 1965 vorgeschrieben ist. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzuges oder bei Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen und aus diesem Vertrag nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen, und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 9) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

## § 12 Erbaurecht<sup>1)</sup>

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 8 bezeichnete Erbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

## § 13 Wirtschaftlichkeitsberechnung

- (1) Der Schuldner hat während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für das verbilligungsfähige Fremddarlehen unabhängig von den hierfür mit dem Kreditinstitut Versicherungsunternehmen tatsächlich vereinbarten Zins- und Tilgungsbedingungen unter den Kapitalkosten nur einen Betrag von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns anzusetzen. Wird das in § 3 Absatz 1 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen ausgeübt, so können Zinsen nach dem erhöhten Zinssatz vom Ursprungsbetrag des verbilligungsfähigen Fremddarlehens angesetzt werden.
- (2) Soll in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Zinsersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach § 22 II. BVO angesetzt werden, so ist bei der Berechnung dieses Zinsersatzes nur von einer Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehens auszugehen, die dem Tilgungsbetrag des Schuldners nach § 4 entspricht.

## § 14 Schlußabrechnung

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigstellung an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der in § 1 genannten Bewilligungsbehörde anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

## § 15 Rückzahlungsrecht des Schuldners

Der Schuldner kann frühestens nach Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigstellung die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen erhöhten Tilgungsbeiträge leisten. Das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätshilfedarlehen kann mit den Rechtswirkungen der §§ 16, 30 WoBindG 1965 freiwillig vorzeitig zurückgezahlt werden (Nr. 18 Abs. 5 AnhB 1967).

## § 16 Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen

- (1) Werden die nach den §§ 3–6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die entsprechenden Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.
- (2) In den Fällen, in denen das Annuitätshilfedarlehen nach § 17 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 3–6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Annuitätshilfedarlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Annuitätshilfedarlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, so lange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.
- (3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

## § 17 Kündigungsrecht des Gläubigers

- (1) Grundsätzlich ist das Annuitätshilfedarlehen seitens des Gläubigers unkündbar.
- (2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des nach Eintritt der nachfolgenden Tatbestände gezahlten Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn
- der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
  - der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 9 Abs. 3 dieses Vertrages), dem Bewilligungsbescheid oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid zulässig sein würde, fordert,

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

(3) Der Gläubiger kann ferner die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft.

**§ 18**  
**Sicherung**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB) und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 8 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er erkennt an, daß planmäßige oder außerplanmäßige Rückzahlungen des Annuitätshilfedarlehns eine Tilgung der Forderung des Gläubigers aus diesem Zahlungsversprechen nicht bewirken. Der Schuldner sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

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

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

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

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

**§ 19**  
**Rechtsnachfolger**

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

**§ 20**  
**Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 21**  
**Erfüllungsort**

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

**§ 22**  
**Zustimmung des Ehegatten<sup>1)</sup> <sup>2)</sup> <sup>3)</sup>**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt**  
**des**  
**Landes Nordrhein-Westfalen**

.....  
(Unterschrift des Schuldners)<sup>4)</sup>

.....  
(Unterschrift des Ehegatten)

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

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

**Anmerkungen zum Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

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

<sup>2)</sup> Als Gesamtschuldner haben sich zu verpflichten  
a) mehrere Eigentümer/Erbbauberechtigte,

b) Ehegatten, die nicht Gütertrennung vereinbart haben.

<sup>3)</sup> Nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, daß die Ehegatten in Gütertrennung leben.

<sup>4)</sup> Wird der Vertrag vom Schuldner nicht in Gegenwart eines Vertreters des Gläubigers unterzeichnet, so ist die Unterschrift des Schuldners von der zuständigen Gemeinde-/Amtsverwaltung zu beglaubigen.

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

# **Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

**Muster 3 b Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967)**  
**(Miet- und Genossenschaftswohnungen)**  
**mit Besetzungsrecht**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

Az. des Kreditinstituts

# Zuschuß- und Darlehnsvertrag

zwischen der

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**  
— nachfolgend Gläubiger genannt —

und

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

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

d .....  
.....

— nachfolgend Schuldner<sup>2)</sup> genannt —

Der Schuldner hat von d .....  
..... — nachfolgend „Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen“ genannt — auf Grund des Vertrages  
vom ..... 19 ..... ein Darlehen — nachfolgend „verbilligungsfähiges Fremddarlehen“ genannt —  
in Höhe von

DM .....

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

Das verbilligungsfähige Fremddarlehen ist mit

- a) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit ..... v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen<sup>1)</sup>.
- b) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit einem gleichbleibenden Jahresbetrag von 10 v. H. des Ursprungskapitals zu tilgen<sup>1)</sup>.

Für das verbilligungsfähige Fremddarlehen erhält der Schuldner nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 — AnhB 1967)“ vom 22. Mai 1967 (MBI. NW. S. 791) Annuitätshilfen.

Hierüber wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1

### Gewährung von Annuitätshilfen

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner auf Grund des Bewilligungsbescheides

d .....  
.....

vom ..... Az.: .....  
Annuitätshilfen zur Deckung der Zinsen und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge für das obengenannte verbilligungsfähige Fremddarlehen, die auf den nach Ablauf des Monats der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens liegenden Zeitraum entfallen.

Die Annuitätshilfen werden für das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens in Höhe von

DM .....

und für die weiteren Jahre der Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens nach Maßgabe des Tilgungsplanes des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens gewährt.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er wird mit dem Abschluß dieses Vertrages fällig; die nach § 4 zu erbringenden Leistungen werden zunächst zur Abdeckung dieses Verwaltungskostenbeitrages, anschließend zur effektiven Tilgung des Annuitätshilfedarlehns verwandt.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt.

Der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. jährlich ist jedoch nur noch von einem Betrage in Höhe der Hälfte des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu entrichten, sobald das Annuitätshilfedarlehen nach Erreichung des Höchstsaldos bis auf 50 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns getilgt ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

## § 7

### Allgemeine Bedingungen der Zuschuß- und Darlehnsgewährung

Dem Schuldner ist bekannt, daß die Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung auch des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes sowie die vorgenannten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und ergänzend die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967 –)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 (WFB 1967) und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet. Inhalt dieses Vertrages sind.

## § 8

### Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das verbilligungsfähige Fremddarlehen des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens zur Errichtung von ..... Miet-/Genossenschaftswohnung(en) auf dem in seinem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1</sup>) stehenden Baugrundstück – eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1</sup>)

des Amtsgerichtes ..... für .....

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

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

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

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

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns und der Annuitätshilfen ohne vorherige Zustimmung des Gläubigers und des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

## § 9

### Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit Annuitätshilfen gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ – und Verwaltungsbestimmungen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen.

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

## § 2

### **Auszahlung der Zinszuschüsse und des Annuitätshilfedarlehns**

(1) Der Gläubiger gibt die Annuitätshilfen in der Weise, daß er für den in diesem Vertrag festgelegten Zeitraum und entsprechend den sonstigen Vertragsbedingungen auf das bei dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen aufgenommene verbilligungsfähige Fremddarlehen für Rechnung des Schuldners die laufenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge entrichtet.

Hierbei werden die Zinsanteile als nichtrückzahlbarer Zuschuß (Zinszuschuß), die Tilgungs-/Abzahlungsanteile als Darlehen (Annuitätshilfedarlehen) gewährt.

Die Auszahlung des Annuitätshilfedarlehns erfolgt durch Zahlung der laufenden Tilgungs-/Abzahlungsbeträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen oder durch Rückzahlung des Kapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen.

Das Annuitätshilfedarlehen besteht nach planmäßiger Tilgung/Abzahlung oder nach außerplanmäßiger Rückzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich des an den Gläubiger nach § 6 Abs. 2 zu zahlenden einmaligen Verwaltungskostenbeitrages und der Summe der vom Schuldner an den Gläubiger geleisteten Tilgungsbeträge.

(2) Die Annuitätshilfen werden vom Gläubiger zu den zwischen dem Schuldner und dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen vereinbarten Fälligkeitsterminen in Höhe der fälligen Beträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen ausgezahlt. Der Schuldner verpflichtet sich, für den Zeitraum, für den Annuitätshilfen gewährt werden, selbst keine Leistungen an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zu entrichten.

(3) Der Gläubiger ist jederzeit berechtigt, das verbilligungsfähige Fremddarlehen ganz oder teilweise an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zurückzuzahlen.

## § 3

### **Verzinsung des Annuitätshilfedarlehns**

(1) Das Annuitätshilfedarlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Annuitätshilfedarlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden.

(2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehalts nach Abs. 1 Zinsen für das Annuitätshilfedarlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Annuitätshilfedarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen.

(3) Die Zinsbeträge sind am 1. 6. und 1. 12. eines jeden Jahres für das laufende Kalenderhalbjahr in gleichen Raten fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

## § 4

### **Tilgung des Annuitätshilfedarlehns**

Das Annuitätshilfedarlehen ist vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalendervierteljahres an mit 1 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

§ 3 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

## § 5

### **Jahresleistung nach Zinsbeginn**

Sofern für das Annuitätshilfedarlehen nach § 3 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz des Annuitätshilfedarlehns besteht und vom Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Restkapital des Annuitätshilfedarlehns erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Annuitätshilfedarlehns.

§ 6 bleibt unberührt.

## § 6

### **Verwaltungskostenbeitrag**

(1) Für das Annuitätshilfedarlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(3) Der Schuldner räumt der Gemeinde bzw. dem Gemeindeverband, der für die Bewilligung der Annuitätshilfen 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 ein, die Mieter für die mit den Annuitätshilfen geförderten Wohnungen zu benennen und verpflichtet sich, mit den als Mieter benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen.

(4) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungssuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mieter oder von Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

(5) Der Schuldner verpflichtet sich, der Bewilligungsbehörde jede Änderung in der Nutzung der geförderten Wohnung anzuseigen. Er verpflichtet sich ferner, der Bewilligungsbehörde die Erhöhung der Miete oder eines Nutzungsentgeltes für die öffentlich geförderten Wohnungen anzuseigen.

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

(7) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns die in den Absätzen 1–5 genannten Verpflichtungen so lange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

## § 10

### Feuerversicherung

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

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

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

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

## § 11

### Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit Annuitätshilfen gefördert werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und der in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung gegebenenfalls nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigung der Wohnungsbehörden stets der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde, auch soweit deren Genehmigung nicht durch § 12 WoBindG 1965 vorgeschrieben ist. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzuges oder bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus dem Vertrag mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen und

aus diesem Vertrag nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen, und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 9) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

### § 12 **Erbbaurecht<sup>1)</sup>**

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 8 bezeichnete Erbbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzuzeigen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

### § 13 **Wirtschaftlichkeitsberechnung**

(1) Der Schuldner hat während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für das verbilligungsfähige Fremddarlehen unabhängig von den hierfür mit dem Kreditinstitut-Versicherungsunternehmen tatsächlich vereinbarten Zins- und Tilgungsbedingungen unter den Kapitalkosten nur einen Betrag von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns anzusetzen. Wird das in § 3 Absatz 1 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen ausgeübt, so können Zinsen nach dem erhöhten Zinssatz vom Ursprungsbetrag des verbilligungsfähigen Fremddarlehens angesetzt werden.

(2) Soll in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Zinsersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach § 22 II. BVO angesetzt werden, so ist bei der Berechnung dieses Zinsersatzes nur von einer Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehens auszugehen, die dem Tilgungsbetrag des Schuldners nach § 4 entspricht.

### § 14 **Schlußabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigstellung an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der in § 1 genannten Bewilligungsbehörde anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

### § 15 **Rückzahlungsrecht des Schuldners**

Der Schuldner kann frühestens nach Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigstellung die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen erhöhten Tilgungsbeiträge leisten. Das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätshilfedarlehen kann mit den Rechtswirkungen der §§ 16, 30 WoBindG 1965 freiwillig vorzeitig zurückgezahlt werden (Nr. 18 Abs. 5 AnhB 1967).

### § 16 **Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen**

(1) Werden die nach den §§ 3–6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die entsprechenden Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

(2) In den Fällen, in denen das Annuitätshilfedarlehen nach § 17 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 3–6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Annuitätshilfedarlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Annuitätshilfedarlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, so lange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ besitzen.

(3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

## § 17

### Kündigungsrecht des Gläubigers

- (1) Grundsätzlich ist das Annuitätshilfedarlehen seitens des Gläubigers unkündbar.
- (2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des nach Eintritt der nachfolgenden Tatbestände gezahlten Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn
- der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
  - der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 9 Abs. 4 dieses Vertrages), dem Bewilligungsbescheid oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid zulässig sein würde, fordert,
  - der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
  - nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
  - über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen — auch nur vorübergehend — einstellt,
  - die Zwangsvorsteigerung oder Zwangsvorwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
  - der Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns oder der Annuitätshilfen ganz oder teilweise gepfändet wird,
  - das beliehene Erbbaurecht erlischt <sup>1)</sup>.
- (3) Der Gläubiger kann ferner die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft.

## § 18

### Sicherung

- (1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB) und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 8 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er erkennt an, daß planmäßige oder außerplanmäßige Rückzahlungen des Annuitätshilfedarlehns eine Tilgung der Forderung des Gläubigers aus diesem Zahlungsversprechen nicht bewirken. Der Schuldner sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

#### Abteilung II

#### Abteilung III

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

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

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

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

(5) Zur Sicherung des Besetzungsrechts der Gemeinde/des Gemeindeverbandes in dem in § 8 Abs. 1 bezeichneten Grundbuch. Er sichert den grundbuchmäßigen Rang der Dienstbarkeit unmittelbar nach den in Absatz 1 bezeichneten Belastungen zu. Nach Wegfall der Verpflichtung des Schuldners aus § 9 Abs. 3 wird der Gläubiger die Gemeinde/den Gemeindeverband auf Verlangen des Schuldners anweisen, Löschungsbewilligung für die Dienstbarkeit zu erteilen.

**§ 19  
Rechtsnachfolger**

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

**§ 20  
Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 21  
Erfüllungsort**

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

**§ 22  
Zustimmung des Ehegatten <sup>1)</sup> <sup>2)</sup> <sup>3)</sup>**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

..... (Unterschrift des Schuldners) <sup>4)</sup>

..... (Unterschrift des Ehegatten)

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

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

**Anmerkungen zum Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

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

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

# **Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

**Muster 3 c Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967)**  
**(Kaufeigenheime und Trägerkleinsiedlungen)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

Az. des Kreditinstituts

# Zuschuß- und Darlehnsvertrag

zwischen der

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**  
— nachfolgend Gläubiger genannt —

und

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

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

— nachfolgend Schuldner<sup>2)</sup> genannt —

Der Schuldner hat von d. ....  
..... — nachfolgend „Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen“ genannt — auf Grund des Vertrages  
vom ..... 19. .... ein Darlehen — nachfolgend „verbilligungsfähiges Fremddarlehen“ genannt —  
in Höhe von

DM .....

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

Das verbilligungsfähige Fremddarlehen ist mit

- a) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit ..... v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen<sup>1)</sup>.
- b) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit einem gleichbleibenden Jahresbetrag von 10 v. H. des Ursprungskapitals zu tilgen<sup>1)</sup>.

Für das verbilligungsfähige Fremddarlehen erhält der Schuldner nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 – AnhB 1967)“ vom 22. Mai 1967 (MBI. NW. S. 791) Annuitätshilfen.

Hierüber wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1

### Gewährung von Annuitätshilfen

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner auf Grund des Bewilligungsbescheides d. ....

vom ..... Az.: .....  
Annuitätshilfen zur Deckung der Zinsen und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge für das obengenannte verbilligungsfähige Fremddarlehen, die auf den nach Ablauf des Monats der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens liegenden Zeitraum entfallen.

Die Annuitätshilfen werden für das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in Höhe von

DM .....

und für die weiteren Jahre der Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehns nach Maßgabe des Tilgungsplanes des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens gewährt.

## § 2

### **Auszahlung der Zinszuschüsse und des Annuitätshilfedarlehns**

(1) Der Gläubiger gibt die Annuitätshilfen in der Weise, daß er für den in diesem Vertrag festgelegten Zeitraum und entsprechend den sonstigen Vertragsbedingungen auf das bei dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen aufgenommene verbilligungsfähige Fremddarlehen für Rechnung des Schuldners die laufenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge entrichtet.

Hierbei werden Zinsanteile als nichtrückzahlbarer Zuschuß (Zinszuschuß), die Tilgungs-/Abzahlungsanteile als Darlehen (Annuitätshilfedarlehen) gewährt.

Die Auszahlung des Annuitätshilfedarlehns erfolgt durch Zahlung der laufenden Tilgungs-/Abzahlungsbeträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen oder durch Rückzahlung des Kapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen.

Das Annuitätshilfedarlehen besteht nach planmäßiger Tilgung/Abzahlung oder nach außerplanmäßiger Rückzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich des an den Gläubiger nach § 6 Abs. 2 zu zahlenden einmaligen Verwaltungskostenbeitrages und der Summe der vom Schuldner an den Gläubiger geleisteten Tilgungsbeträge.

(2) Die Annuitätshilfen werden vom Gläubiger zu den zwischen dem Schuldner und dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen vereinbarten Fälligkeitsterminen in Höhe der fälligen Beträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen ausgezahlt. Der Schuldner verpflichtet sich, für den Zeitraum, für den Annuitätshilfen gewährt werden, selbst keine Leistungen an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zu entrichten.

(3) Der Gläubiger ist jederzeit berechtigt, das verbilligungsfähige Fremddarlehen ganz oder teilweise an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zurückzuzahlen.

## § 3

### **Verzinsung des Annuitätshilfedarlehns**

(1) Das Annuitätshilfedarlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Annuitätshilfedarlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten.

(2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehalts nach Abs. 1 Zinsen für das Annuitätshilfedarlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Annuitätshilfedarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten.

(3) Die Zinsbeträge sind am 1. Juni und 1. Dezember eines jeden Jahres für das laufende Kalenderhalbjahr in gleichen Raten fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

## § 4

### **Tilgung des Annuitätshilfedarlehns**

Das Annuitätshilfedarlehen ist vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalendervierteljahres an mit 1 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Werden für das Annuitätshilfedarlehen Zinsen nicht erhoben, so ist das Annuitätshilfedarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu tilgen.

§ 3 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

**§ 5  
Jahresleistung nach Zinsbeginn**

Sofern für das Annuitätshilfedarlehen nach § 3 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz des Annuitätshilfedarlehns besteht und vom Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Restkapital des Annuitätshilfedarlehns erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Annuitätshilfedarlehns.

§ 6 bleibt unberührt.

**§ 6  
Verwaltungskostenbeitrag**

(1) Für das Annuitätshilfedarlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er wird mit dem Abschluß dieses Vertrages fällig; die nach § 4 zu erbringenden Leistungen werden zunächst zur Abdeckung dieses Verwaltungskostenbeitrages, anschließend zur effektiven Tilgung des Annuitätshilfedarlehns verwandt.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt.

Der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. jährlich ist jedoch nur noch von einem Betrage in Höhe der Hälfte des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu entrichten, sobald das Annuitätshilfedarlehen nach Erreichung des Höchstsaldos bis auf 50 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns getilgt ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

**§ 7  
Allgemeine Bedingungen der Zuschuß- und Darlehnsgewährung**

Dem Schuldner ist bekannt, daß die Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung auch des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes sowie die vorgenannten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und ergänzend die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967 –)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 (WFB 1967) und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

**§ 8  
Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das verbilligungsfähige Fremddarlehen des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens zur Errichtung von ..... Familienheimen in der Form des Kaufeigenheimes/der Trägerkleinsiedlung – davon ..... mit Einliegerwohnungen/– ..... mit Zweiten Wohnungen<sup>1)</sup> auf dem in seinem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück – eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichts .....

..... für .....

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

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

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

(2) Dem Schuldner ist bekannt, daß er – unbeschadet seiner Verpflichtung zur Herbeiführung der bauaufsichtlichen Genehmigung – von den Bauplänen und der Baubeschreibung, die der Bewilligung der Annuitätshilfen zu Grunde gelegen haben, auch im Falle einer bauaufsichtlichen Genehmigung nur mit vorheriger Zustimmung der Bewilligungs-

behörde abweichen darf. Seine Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Führung eines Baubuches nach § 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. I S. 449) ist ihm ebenfalls bekannt.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns und der Annuitätshilfen ohne vorherige Zustimmung des Gläubigers und des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

## § 9

### Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit Annuitätshilfen gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ – und Verwaltungsbestimmungen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen.

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

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungssuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen dem Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder von Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich, der Bewilligungsbehörde jede Änderung in der Nutzung der geförderten Wohnungen anzuzeigen. Er verpflichtet sich ferner, der Bewilligungsbehörde die Erhöhung der Miete oder eines Nutzungsentgeltes für die öffentlich geförderten Wohnungen anzuzeigen.

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

(6) Der Schuldner verpflichtet sich, bei der Nutzungsüberlassung und der endgültigen Übertragung auf die Bewerber die vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vorgeschriebenen oder zugelassenen Musterverträge zu verwenden. Er verpflichtet sich ferner, Auflassungsvormerkungen zu Gunsten der Bewerber im Grundbuch einzutragen zu lassen, wenn der Gläubiger dies verlangt.

(7) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung oder nach Ablösung gemäß § 69 II. WoBauG des Annuitätshilfdarlehns die in den Absätzen 1–5 genannten Verpflichtungen solange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

(8) Dem Schuldner ist bekannt, daß – unbeschadet seiner Verpflichtungen nach Absatz 1 und nach § 11 Abs. 1 dieses Vertrages – ein Familienheim in der Form des Eigenheimes oder der Kleinsiedlung seine Eigenschaft als Familienheim verliert, wenn

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

(9) Der Schuldner verpflichtet sich, das geförderte Bauvorhaben, solange es die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzt (§§ 13 ff., 30 WoBindG 1965), mindestens aber bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Tage der Bezugsfertigkeit, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen zu veräußern, deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.

(10) Der Schuldner verpflichtet sich, die Kleinsiedlung ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

## § 10

### Feuerversicherung

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

- (2) Der Versicherungsabschluß ist zunächst durch Vorlage des Versicherungsscheins nachzuweisen, der nach Einsichtnahme zurückgegeben wird. Der Versicherungsschein und die Prämienquittungen sind dem Gläubiger auf Verlangen jederzeit vorzulegen.
- (3) Die Versicherung darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Gläubigers aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht diese bevor, so hat der Gläubiger das Recht, die Versicherung in seinem Interesse auf Kosten des Schuldners fortzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben.
- (4) Bei Nichteinhaltung der Versicherungspflicht ist der Gläubiger berechtigt, die Brandversicherungsbeiträge an Stelle des Schuldners zu zahlen, um den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten.

#### § 11 Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis

- (1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit Annuitätshilfen gefördert werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und der in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung ggf. nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigung der Wohnungsbehörden stets der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde, auch soweit deren Genehmigung nicht durch § 12 WoBindG 1965 vorgeschrieben ist. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.
- (2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzuges oder bei Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen und aus diesem Vertrag nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldensstand vorzulegen, und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 9) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

#### § 12 Erbbaurecht<sup>1)</sup>

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 8 bezeichnete Erbbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

#### § 13 Lastenberechnung

- (1) Der Schuldner hat während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen in einer Lastenberechnung für das verbilligungsfähige Fremddarlehen unabhängig von den hierfür mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen tatsächlich vereinbarten Zins- und Tilgungsbedingungen unter den Kapitalkosten nur einen Betrag von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns anzusetzen. Wird das in § 3 Absatz 1 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen ausgeübt, so können Zinsen nach dem erhöhten Zinssatz vom Ursprungsbetrag des verbilligungsfähigen Fremddarlehns angesetzt werden.
- (2) In der Lastenberechnung ist unter Fremdmitteltilgungen für das verbilligungsfähige Fremddarlehen nur ein Betrag anzusetzen, der dem Tilgungsbetrag des Schuldners nach § 4 entspricht.

#### § 14 Schlußabrechnung

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigstellung an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der in § 1 genannten Bewilligungsbehörde anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

#### § 15 Rückzahlungsrecht des Schuldners

Der Schuldner kann frühestens nach Ablauf von 2 Jahren nach Bezugsfertigstellung die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen erhöhten Tilgungsbeiträge leisten. Das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätshilfedarlehen kann mit den Rechtswirkungen der §§ 16, 30 WoBindG 1965 freiwillig vorzeitig zurückgezahlt oder nach § 69 II. WoBauG abgelöst werden (Nr. 18 Abs. 5 AnhB 1967).

§ 16  
**Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen**

- (1) Werden die nach den §§ 3–6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die entsprechenden Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.
- (2) In den Fällen, in denen das Annuitätshilfedarlehen nach § 17 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 3–6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Annuitätshilfedarlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Annuitätshilfedarlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt oder gemäß § 69 II. WoBauG abgelöst worden, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, solange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.
- (3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

§ 17  
**Kündigungsrecht des Gläubigers**

- (1) Grundsätzlich ist das Annuitätshilfedarlehen seitens des Gläubigers unkündbar.
- (2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des nach Eintritt der nachfolgenden Tatbestände gezahlten Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn
- a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
  - b) der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 9 Abs. 3 dieses Vertrages), dem Bewilligungsbescheid oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid zulässig sein würde, fordert,
  - c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
  - d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
  - e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
  - f) die Zwangsvorsteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
  - g) der Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns oder der Annuitätshilfen ganz oder teilweise gepfändet wird,
  - h) das beliehene Erbbaurecht erlischt<sup>1)</sup>.
- (3) Der Gläubiger kann ferner die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft.

§ 18  
**Sicherung**

- (1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB) und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 8 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er erkennt an, daß planmäßige oder außerplanmäßige Rückzahlungen des Annuitätshilfedarlehns eine Tilgung der Forderung des Gläubigers aus diesem Zahlungsversprechen nicht bewirken. Der Schuldner sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Befestigungen in

Abteilung II

Abteilung III

zu. Die Erteilung eines Briefes ist zunächst ausgeschlossen. Der Schuldner stimmt jedoch der späteren Briefbildung im voraus zu und ermächtigt den Gläubiger unwiderruflich, jederzeit die Eintragung dieser Umwandlung in das Grund-

buch und die Aushändigung des Briefes an sich selbst zu beantragen. Im Falle der Erteilung eines Briefes soll dieser dem Gläubiger unmittelbar vom Grundbuchamt frei eingeschrieben durch die Post übersandt werden.

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

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

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

**§ 19  
Rechtsnachfolger**

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

**§ 20  
Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 21  
Erfüllungsort**

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

**§ 22  
Zustimmung des Ehegatten<sup>1) 2) 3)</sup>**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

..... (Unterschrift des Schuldners)<sup>4)</sup>

..... (Unterschrift des Ehegatten)

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

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

**Anmerkungen zum Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

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

<sup>2)</sup> Als Gesamtschuldner haben sich zu verpflichten

- a) mehrere Eigentümer: Erbbauberechtigte,
- b) Ehegatten, die nicht Gütertrennung vereinbart haben.

<sup>3)</sup> Nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, daß die Ehegatten in Gütertrennung leben.

<sup>4)</sup> Wird der Vertrag vom Schuldner nicht in Gegenwart eines Vertreters des Gläubigers unterzeichnet, so ist die Unterschrift des Schuldners von der zuständigen Gemeinde-/Amtsverwaltung zu beglaubigen.

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

# **Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

**Muster 3 c Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967)**  
**(Kaufelgenheime und Trägerkleinsiedlungen)**  
**(Gemeinden und Gemeindeverbände)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

Az. des Kreditinstituts

# Zuschuß- und Darlehnsvertrag

zwischen der

**Wohnungsbauförderungsanstalt**

**des**

**Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**

— nachfolgend **Gläubiger** genannt —

und

der

vertreten durch

— nachfolgend **Schuldner** genannt —

Der Schuldner hat von d.

— nachfolgend „Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen“ genannt — auf Grund des Vertrages vom 19. ein Darlehen — nachfolgend „verbilligungsfähiges Fremddarlehen“ genannt — in Höhe von

DM

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

Das verbilligungsfähige Fremddarlehen ist mit

- a) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit ..... v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen<sup>1)</sup>.
- b) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit einem gleichbleibenden Jahresbetrag von 10 v. H. des Ursprungskapitals zu tilgen<sup>1)</sup>.

Für das verbilligungsfähige Fremddarlehen erhält der Schuldner nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 — AnhB 1967)“ vom 22. Mai 1967 (MBI. NW. S. 791) Annuitätshilfen.

Hierüber wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

§ 1

## Gewährung von Annuitätshilfen

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner auf Grund des Bewilligungsbescheides d.

vom

Az.:

Annuitätshilfen zur Deckung der Zinsen und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge für das obengenannte verbilligungsfähige Fremddarlehen, die auf den nach Ablauf des Monats der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens liegenden Zeitraum entfallen.

Die Annuitätshilfen werden für das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in Höhe von

DM

und für die weiteren Jahre der Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehns nach Maßgabe des Tilgungsplanes des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens gewährt.

## § 2

### **Auszahlung der Zinszuschüsse und des Annuitätshilfedarlehns**

(1) Der Gläubiger gibt die Annuitätshilfen in der Weise, daß er für den in diesem Vertrag festgelegten Zeitraum und entsprechend den sonstigen Vertragsbedingungen auf das bei dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen aufgenommene verbilligungsfähige Fremddarlehen für Rechnung des Schuldners die laufenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge entrichtet.

Hierbei werden die Zinsanteile als nicht rückzahlbarer Zuschuß (Zinszuschuß), die Tilgungs-/Abzahlungsanteile als Darlehen (Annuitätshilfedarlehen) gewährt.

Die Auszahlung des Annuitätshilfedarlehns erfolgt durch Zahlung der laufenden Tilgungs-/Abzahlungsbeträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen oder durch Rückzahlung des Kapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen.

Das Annuitätshilfedarlehen besteht nach planmäßiger Tilgung/Abzahlung oder nach außerplanmäßiger Rückzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich des an den Gläubiger nach § 6 Abs. 2 zu zahlenden einmaligen Verwaltungskostenbeitrages und der Summe der vom Schuldner an den Gläubiger geleisteten Tilgungsbeträge.

(2) Die Annuitätshilfen werden vom Gläubiger zu den zwischen dem Schuldner und dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen vereinbarten Fälligkeitsterminen in Höhe der fälligen Beträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen ausgezahlt. Der Schuldner verpflichtet sich, für den Zeitraum, für den Annuitätshilfen gewährt werden, selbst keine Leistungen an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zu entrichten.

(3) Der Gläubiger ist jederzeit berechtigt, das verbilligungsfähige Fremddarlehen ganz oder teilweise an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zurückzuzahlen.

## § 3

### **Verzinsung des Annuitätshilfedarlehns**

(1) Das Annuitätshilfedarlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Annuitätshilfedarlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten.

(2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehalts nach Abs. 1 Zinsen für das Annuitätshilfedarlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Annuitätshilfedarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten.

(3) Die Zinsbeträge sind am 1. Juni und 1. Dezember eines jeden Jahres für das laufende Kalenderhalbjahr in gleichen Raten fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

## § 4

### **Tilgung des Annuitätshilfedarlehns**

Das Annuitätshilfedarlehen ist vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalendervierteljahres an mit 1 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Werden für das Annuitätshilfedarlehen Zinsen nicht erhoben, so ist das Annuitätshilfedarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu tilgen.

§ 3 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

## § 5

### **Jahresleistung nach Zinsbeginn**

Sofern für das Annuitätshilfedarlehen nach § 3 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz des Annuitätshilfedarlehns besteht und vom Ursprungskapital des ver-

billigungsfähigen Fremddarlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Restkapital des Annuitätshilfedarlehns erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Annuitätshilfedarlehns.

§ 6 bleibt unberührt.

## § 6 **Verwaltungskostenbeitrag**

(1) Für das Annuitätshilfedarlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er wird mit dem Abschluß dieses Vertrages fällig; die nach § 4 zu erbringenden Leistungen werden zunächst zur Abdeckung dieses Verwaltungskostenbeitrages, anschließend zur effektiven Tilgung des Annuitätshilfedarlehns verwandt.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt.

Der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. jährlich ist jedoch nur noch von einem Betrage in Höhe der Hälfte des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu entrichten, sobald das Annuitätshilfedarlehen nach Erreichung des Höchstsaldos bis auf 50 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns getilgt ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

## § 7 **Allgemeine Bedingungen der Zuschuß- und Darlehnsgewährung**

Dem Schuldner ist bekannt, daß die Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ und in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung auch des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes sowie die vorgenannten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und ergänzend die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 (WFB 1967) und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

## § 8 **Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das verbilligungsfähige Fremddarlehen des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens zur Errichtung von ..... Familienheimen in der Form des Kaufeigenheimes/der Trägerkleinsiedlung – davon ..... mit Einliegerwohnungen/ ..... mit Zweiten Wohnungen<sup>1)</sup> – auf dem in seinem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück – eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichts

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

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

(2) Dem Schuldner ist bekannt, daß er – unbeschadet seiner Verpflichtung zur Herbeiführung der bauaufsichtlichen Genehmigung – von den Bauplänen und der Baubeschreibung, die der Bewilligung der Annuitätshilfen zu Grunde gelegen haben, auch im Falle einer bauaufsichtlichen Genehmigung nur mit vorheriger Zustimmung der Bewilligungs-

behörde abweichen darf. Seine Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Führung eines Baubuches nach § 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. I S. 449) ist ihm ebenfalls bekannt.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns und der Annuitätshilfen ohne vorherige Zustimmung des Gläubigers und des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

### § 9 Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit Annuitätshilfen gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ – und Verwaltungsbestimmungen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen.

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

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungsbuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder von Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlussabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich, der Bewilligungsbehörde jede Änderung in der Nutzung der geförderten Wohnung anzuzeigen. Er verpflichtet sich ferner, der Bewilligungsbehörde die Erhöhung der Miete oder eines Nutzungsentgeltes für die öffentlich geförderten Wohnungen anzuzeigen.

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

(6) Der Schuldner verpflichtet sich, bei der Nutzungsüberlassung und der endgültigen Übertragung auf die Bewerber die vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vorgeschriebenen oder zugelassenen Musterverträge zu verwenden. Er verpflichtet sich ferner, Auflassungsvormerkungen zu Gunsten der Bewerber im Grundbuch eintragen zu lassen, wenn der Gläubiger dies verlangt.

(7) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung oder nach Ablösung gemäß § 69 II. WoBauG des Annuitätshilfedarlehns die in den Absätzen 1–5 genannten Verpflichtungen solange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

(8) Dem Schuldner ist bekannt, daß – unbeschadet seiner Verpflichtungen – nach Absatz 1 und nach § 11 Abs. 1 dieses Vertrages ein Familienheim in der Form des Eigenheimes oder der Kleinsiedlung seine Eigenschaft als Familienheim verliert, wenn

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

(9) Der Schuldner verpflichtet sich, das geförderte Bauvorhaben, solange es die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzt (§§ 13 ff., 30 WoBindG 1965), mindestens aber bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Tage der Bezugsfertigkeit, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen zu veräußern, deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.

(10) Der Schuldner verpflichtet sich, die Kleinsiedlung ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

### § 10 Feuerversicherung

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

- (2) Der Versicherungsabschluß ist zunächst durch Vorlage des Versicherungsscheins nachzuweisen, der nach Einsichtnahme zurückgegeben wird. Der Versicherungsschein und die Prämienquittungen sind dem Gläubiger auf Verlangen jederzeit vorzulegen.
- (3) Die Versicherung darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Gläubigers aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht diese bevor, so hat der Gläubiger das Recht, die Versicherung in seinem Interesse auf Kosten des Schuldners fortzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben.
- (4) Bei Nichteinhaltung der Versicherungspflicht ist der Gläubiger berechtigt, die Brandversicherungsbeiträge an Stelle des Schuldners zu zahlen, um den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten.

### § 11 Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis

- (1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit Annuitätshilfen gefördert werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und der in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung ggf. nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigung der Wohnungsbehörden stets der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde, auch soweit deren Genehmigung nicht durch § 12 WoBindG 1965 vorgeschrieben ist. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.
- (2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzuges oder bei Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen und aus diesem Vertrag nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldendstand vorzulegen und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 9) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

### § 12 Erbbaurecht <sup>1)</sup>

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 8 bezeichnete Erbbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

### § 13 Lastenberechnung

- (1) Der Schuldner hat während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen in einer Lastenberechnung für das verbilligungsfähige Fremddarlehen unabhängig von den hierfür mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen tatsächlich vereinbarten Zins- und Tilgungsbedingungen unter den Kapitalkosten nur einen Betrag von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns anzusetzen. Wird das in § 3 Absatz 1 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen ausgeübt, so können Zinsen nach dem erhöhten Zinssatz vom Ursprungsbetrag des verbilligungsfähigen Fremddarlehns angesetzt werden.
- (2) In der Lastenberechnung ist unter Fremdmitteltilgungen für das verbilligungsfähige Fremddarlehen nur ein Betrag anzusetzen, der dem Tilgungsbetrag des Schuldners nach § 4 entspricht.

### § 14 Schlußabrechnung

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigstellung an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der in § 1 genannten Bewilligungsbehörde anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereithalten wird.

### § 15 Rückzahlungsrecht des Schuldners

Der Schuldner kann frühestens nach Ablauf von 2 Jahren nach Bezugsfertigstellung die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen erhöhten Tilgungsbeiträge leisten. Das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätshilfendarlehen kann mit den Rechtswirkungen der §§ 16, 30 WoBindG 1965 freiwillig vorzeitig zurückgezahlt oder nach § 69 II. WoBauG abgelöst werden (Nr. 18 Abs. 5 AnhB 1967).

## § 16

### Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen

(1) Werden die nach den §§ 3–6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die entsprechenden Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

(2) In den Fällen, in denen das Annuitätshilfedarlehen nach § 17 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 3–6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Annuitätshilfedarlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Annuitätshilfedarlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt oder gemäß § 69 II. Wo-BauG abgelöst worden, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, solange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ besitzen.

(3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

## § 17

### Kündigungsrecht des Gläubigers

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

(2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des nach Eintritt der nachfolgenden Tatbestände gezahlten Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn

- a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
- b) der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 9 Abs. 3 dieses Vertrages), dem Bewilligungsbescheid oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid zulässig sein würde, fordert,
- c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
- d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
- e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
- f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
- g) der Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns oder der Annuitätshilfen ganz oder teilweise gepfändet wird,
- h) das beliehene Erbbaurecht erlischt<sup>1)</sup>.

(3) Der Gläubiger kann ferner die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft.

## § 18

### Sicherung

(1) Auf dem Baugrundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> ruhen zur Zeit folgende Belastungen:

In Abteilung II

In Abteilung III

Der Schuldner verpflichtet sich, das Grundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> nicht mit Rechten zu belasten, die der späteren dinglichen Sicherung eines Zahlungsversprechens gemäß Abs. 3 an der zur Zeit der Bewilligung der Annuitätshilfen bereitesten Rangstelle im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> entgegenstehen würden.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Eigentums/Erbbaurechts<sup>1)</sup> am Baugrundstück die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen Beträge an den Gläubiger zu leisten und das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätshilfedarlehen an den Gläubiger zurückzuzahlen, sofern der Erwerber des Grundstücks/Erbbaurechts<sup>1)</sup> das verbilligungsfähige Fremddarlehen und das Annuitätshilfedarlehen nicht übernimmt.

(3) Für den Fall, daß eine Schuldübernahme durch den Erwerber vereinbart wird, verpflichtet sich der Schuldner, zugleich mit dem Abschluß des Kaufvertrages zu bewirken, daß der Erwerber in Höhe des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abgibt, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB) und daß er die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek zu Gunsten des Gläubigers in dem in § 8 näher bezeichneten Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> sichert. Die Eintragung der Hypothek muß an derjenigen Stelle gewährleistet sein, die zur Zeit der Bewilligung der Annuitätshilfen an den Schuldner im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> zur Verfügung stand.

(4) In jedem Falle hat der Schuldner den Erwerber des Baugrundstücks/Erbbaurechts<sup>1)</sup> zu verpflichten, alle mit der Hingabe der Annuitätshilfen verbundenen Bedingungen hinsichtlich der Nutzung und der Mietpreisbindung der Wohnungen zu übernehmen, insbesondere die Wohnungen nach den in §§ 7 und 9 genannten Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu verwalten.

**§ 19**

**Rechtsnachfolger**

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

**§ 20**

**Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 21**

**Erfüllungsort**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

Im Auftrage des Rates der Gemeinde

(DS)

(Unterschriften gemäß § 56 GO)

**Anmerkungen zum Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

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

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

## **Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

**Muster 3 d Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967)**  
**(Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

Az. des Kreditinstituts

# Zuschuß- und Darlehnsvertrag

zwischen der

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**  
— nachfolgend Gläubiger genannt —

und

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

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

— nachfolgend Schuldner<sup>2)</sup> genannt —

Der Schuldner hat von d. ....  
— nachfolgend „Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen“ genannt — auf Grund des Vertrages  
vom ..... 19. .... ein Darlehen — nachfolgend „verbilligungsfähiges Fremddarlehen“ genannt —  
in Höhe von

DM .....

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

Das verbilligungsfähige Fremddarlehen ist mit

- a) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit ..... v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen<sup>1)</sup>.
- b) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit einem gleichbleibenden Jahresbetrag von 10 v. H. des Ursprungs-  
kapitals zu tilgen<sup>1)</sup>.

Für das verbilligungsfähige Fremddarlehen erhält der Schuldner nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 – AnhB 1967)“ vom 22. Mai 1967 (MBI. NW. S. 791) Annuitätshilfen.

Hierüber wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

§ 1

## Gewährung von Annuitätshilfen

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner auf Grund des Bewilligungsbescheides d. ....

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

Annuitätshilfen zur Deckung der Zinsen und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge für das obengenannte verbilligungsfähige Fremddarlehen, die auf den nach Ablauf des Monats der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens liegenden Zeit-  
raum entfallen.

Die Annuitätshilfen werden für das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens in Höhe von

DM .....

und für die weiteren Jahre der Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens nach Maßgabe des Tilgungsplanes des Kreditinstitut/Versicherungsunternehmens gewährt.

## § 2

### **Auszahlung der Zinszuschüsse und des Annuitätshilfedarlehns**

(1) Der Gläubiger gibt die Annuitätshilfen in der Weise, daß er für den in diesem Vertrag festgelegten Zeitraum und entsprechend den sonstigen Vertragsbedingungen auf das bei dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen aufgenommene verbilligungsfähige Fremddarlehen für Rechnung des Schuldners die laufenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge entrichtet.

Hierbei werden die Zinsanteile als nichtrückzahlbarer Zuschuß (Zinszuschuß), die Tilgungs-/Abzahlungsanteile als Darlehen (Annuitätshilfedarlehen) gewährt.

Die Auszahlung des Annuitätshilfedarlehns erfolgt durch Zahlung der laufenden Tilgungs-/Abzahlungsbeträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen oder durch Rückzahlung des Kapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen.

Das Annuitätshilfedarlehen besteht nach planmäßiger Tilgung/Abzahlung oder nach außerplanmäßiger Rückzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich des an den Gläubiger nach § 6 Abs. 2 zu zahlenden einmaligen Verwaltungskostenbeitrages und der Summe der vom Schuldner an den Gläubiger geleisteten Tilgungsbeträge.

(2) Die Annuitätshilfen werden vom Gläubiger zu den zwischen dem Schuldner und dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen vereinbarten Fälligkeitsterminen in Höhe der fälligen Beträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen ausgezahlt. Der Schuldner verpflichtet sich, für den Zeitraum, für den Annuitätshilfen gewährt werden, selbst keine Leistungen an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zu entrichten.

(3) Der Gläubiger ist jederzeit berechtigt, das verbilligungsfähige Fremddarlehen ganz oder teilweise an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zurückzuzahlen.

## § 3

### **Verzinsung des Annuitätshilfedarlehns**

(1) Das Annuitätshilfedarlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Annuitätshilfedarlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten.

(2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehalts nach Abs. 1 Zinsen für das Annuitätshilfedarlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Annuitätshilfedarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten.

(3) Die Zinsbeträge sind am 1. Juni und 1. Dezember eines jeden Jahres für das laufende Kalenderhalbjahr in gleichen Raten fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

## § 4

### **Tilgung des Annuitätshilfedarlehns**

Das Annuitätshilfedarlehen ist vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalendervierteljahres an mit 1 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Werden für das Annuitätshilfedarlehen Zinsen nicht erhoben, so ist das Annuitätshilfedarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehens zu tilgen.

§ 3 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

**§ 5  
Jahresleistung nach Zinsbeginn**

Sofern für das Annuitätshilfedarlehen nach § 3 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz des Annuitätshilfedarlehns besteht und vom Ursprungskapital des verbilligungsähnlichen Fremddarlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Restkapital des Annuitätshilfedarlehns erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Annuitätshilfedarlehns.

§ 6 bleibt unberührt.

**§ 6  
Verwaltungskostenbeitrag**

(1) Für das Annuitätshilfedarlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsähnlichen Fremddarlehns. Er wird mit dem Abschluß dieses Vertrages fällig; die nach § 4 zu erbringenden Leistungen werden zunächst zur Abdeckung dieses Verwaltungskostenbeitrages, anschließend zur effektiven Tilgung des Annuitätshilfedarlehns verwandt.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsähnlichen Fremddarlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt.

Der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. jährlich ist jedoch nur noch von einem Betrage in Höhe der Hälfte des Ursprungskapitals des verbilligungsähnlichen Fremddarlehns zu entrichten, sobald das Annuitätshilfedarlehen nach Erreichung des Höchstsaldos bis auf 50 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsähnlichen Fremddarlehns getilgt ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

**§ 7  
Allgemeine Bedingungen der Zuschuß- und Darlehnsgewährung**

Dem Schuldner ist bekannt, daß die Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung auch des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes sowie die vorgenannten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und ergänzend die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsaufförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967 –)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und die Wohnungsaufförderungsbestimmungen 1967 (WFB 1967) und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

**§ 8  
Verwendung des verbilligungsähnlichen Fremddarlehns**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das verbilligungsähnliche Fremddarlehen des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens zur Errichtung von ..... Eigentums-/Kaufeigentums-/Wohnungen ') auf dem in seinem Eigentum-Erbbaurecht ') stehenden Baugrundstück – eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch ') des Amtsgerichts .....

..... für .....

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

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

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

(2) Dem Schuldner ist bekannt, daß er – unbeschadet seiner Verpflichtung zur Herbeiführung der bauaufsichtlichen Genehmigung – von den Bauplänen und der Baubeschreibung, die der Bewilligung der Annuitätshilfen zu Grunde gelegen haben, auch im Falle einer bauaufsichtlichen Genehmigung nur mit vorheriger Zustimmung der Bewilligungs-

behörde abweichen darf. Seine Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Führung eines Baubuches nach § 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. I S. 449) ist ihm ebenfalls bekannt.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns und der Annuitätshilfen ohne vorherige Zustimmung des Gläubigers und des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

### § 9 Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit Annuitätshilfen gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ – und Verwaltungsbestimmungen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen.

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

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungs suchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder von Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußrechnung zur Kenntnis zu bringen.

(4) Der Schuldner verpflichtet sich, der Bewilligungsbehörde jede Änderung in der Nutzung der geförderten Wohnungen anzuzeigen. Er verpflichtet sich ferner, der Bewilligungsbehörde die Erhöhung der Miete oder eines Nutzungs entgeltes für die öffentlich geförderten Wohnungen anzuzeigen.

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

(Nur bei Kaufeigentumswohnungen):

Der Schuldner verpflichtet sich ferner, bei der Nutzungsüberlassung und der endgültigen Übertragung der Wohnungen auf die Bewerber die vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vorgeschriebenen oder zugelassenen Musterverträge zu verwenden. Er verpflichtet sich ferner, Auflösungsvormerkungen zu Gunsten der Bewerber im Grundbuch eintragen zu lassen, wenn der Gläubiger dies verlangt.

(6) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, die Eigentumswohnungen, so lange sie die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen (§§ 13 ff., 30 WoBindG 1965), mindestens aber bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen zu veräußern, deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.

(7) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung oder nach Ablösung gemäß § 69 II. WoBauG des Annuitätshilfedarlehns die in den Absätzen 1–5 genannten Verpflichtungen so lange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

### § 10 Feuerversicherung

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

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

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

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

### § 11 Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit Annuitätshilfen gefördert werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und der in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung ggf. nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigung der Wohnungsbehörden stets der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde, auch soweit deren Genehmigung nicht durch § 12 WoBindG 1965 vorgeschrieben ist. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzuges oder bei Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen und aus diesem Vertrag nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen, und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 9) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

### § 12 Erbaurecht<sup>1)</sup>

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 8 bezeichnete Erbbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

### § 13 Lastenberechnung

(1) Der Schuldner hat während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen in einer Lastenberechnung für das verbilligungsfähige Fremddarlehen unabhängig von den hierfür mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen tatsächlich vereinbarten Zins- und Tilgungsbedingungen unter den Kapitalkosten nur einen Betrag von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns anzusetzen. Wird das in § 3 Absatz 1 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen ausgeübt, so können Zinsen nach dem erhöhten Zinssatz vom Ursprungsbetrag des verbilligungsfähigen Fremddarlehns angesetzt werden.

(2) In der Lastenberechnung ist unter Fremdmitteltilgungen für das verbilligungsfähige Fremddarlehen nur ein Betrag anzusetzen, der dem Tilgungsbetrag des Schuldners nach § 4 entspricht.

### § 14 Schlußabrechnung

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigstellung an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der in § 1 genannten Bewilligungsbehörde anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereithalten wird.

### § 15 Rückzahlungsrecht des Schuldners

Der Schuldner kann frühestens nach Ablauf von 2 Jahren nach Bezugsfertigstellung die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen erhöhten Tilgungsbeiträge leisten. Das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätshilfendarlehen kann mit den Rechtswirkungen der §§ 16, 30 WoBindG 1965 freiwillig vorzeitig zurückgezahlt oder nach § 69 II. WoBauG abgelöst werden (Nr. 18 Abs. 5 AnhB 1967).

## § 16 Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen

(1) Werden die nach den §§ 3–6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die entsprechenden Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

(2) In den Fällen, in denen das Annuitätshilfedarlehen nach § 17 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 3–6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Annuitätshilfedarlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Annuitätshilfedarlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt oder gemäß § 69 II. WoBauG abgelöst worden, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, so lange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen.

(3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

## § 17 Kündigungsrecht des Gläubigers

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

(2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des nach Eintritt der nachfolgenden Tatbestände gezahlten Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn

- a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
- b) der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 9 Abs. 3 dieses Vertrages), dem Bewilligungsbescheid oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid zulässig sein würde, fordert,
- c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
- d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
- e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
- f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird, oder die Entziehung des Wohnungseigentums (§ 18 WEG) eingeleitet wird,
- g) der Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns oder der Annuitätshilfen ganz oder teilweise gepfändet wird,
- h) das beliehene Erbbaurecht erlischt <sup>1)</sup>.

(3) Der Gläubiger kann ferner die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft.

## § 18 Sicherung

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB) und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 8 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er erkennt an, daß planmäßige oder außerplanmäßige Rückzahlungen des Annuitätshilfedarlehns eine Tilgung der Forderung des Gläubigers aus diesem Zahlungsversprechen nicht bewirken. Der Schuldner sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

---

zu. Die Erteilung eines Briefes ist zunächst ausgeschlossen. Der Schuldner stimmt jedoch der späteren Briefbildung im voraus zu und ermächtigt den Gläubiger unwiderruflich, jederzeit die Eintragung dieser Umwandlung in das Grund-

buch und die Aushändigung des Briefes an sich selbst zu beantragen. Im Falle der Erteilung eines Briefes soll dieser dem Gläubiger unmittelbar vom Grundbuchamt frei eingeschrieben durch die Post übersandt werden.

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

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

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

#### § 19

##### **Rechtsnachfolger**

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

#### § 20

##### **Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

#### § 21

##### **Erfüllungsort**

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

#### § 22

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

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

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

.....  
(Unterschrift des Ehegatten)

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

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

##### **Anmerkungen zum Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

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

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

## **Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

**Muster 3f Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967)**

**(Ersterwerb eines Vorratseigenheimes, einer Trägerkleinsiedlung auf Vorrat, einer Vorratskauf-eigen-tumswohnung)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

Az. des Kreditinstituts

# Zuschuß- und Darlehnsvertrag

zwischen der

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

– nachfolgend Gläubiger genannt –

und

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

Der Schuldner hat von d. ....

– nachfolgend „Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen“ genannt – auf Grund des Vertrages vom 19. .... ein Darlehen – nachfolgend „verbilligungsfähiges Fremddarlehen“ genannt – in Höhe von

DM .....  
.....

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

Das verbilligungsfähige Fremddarlehen ist mit

- a) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit ..... v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen<sup>1)</sup>.
- b) ..... v. H. jährlich zu verzinsen und mit einem gleichbleibenden Jahresbetrag von 10 v. H. des Ursprungskapitals zu tilgen<sup>1)</sup>.

Für das verbilligungsfähige Fremddarlehen erhält der Schuldner nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 – AnhB 1967)“ vom 22. Mai 1967 (MBI. NW S. 791) Annuitätshilfen.

Hierüber wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1 Gewährung von Annuitätshilfen

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner auf Grund des Bewilligungsbescheides

d. ....

vom ..... Az.: .....

Annuitätshilfen zur Deckung der Zinsen und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge für das obengenannte verbilligungsfähige Fremddarlehen, die auf den nach Ablauf des Monats der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens liegenden Zeitraum entfallen.

Die Annuitätshilfen werden für das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens in Höhe von

DM .....  
.....

und für die weiteren Jahre der Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehens nach Maßgabe des Tilgungsplanes des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens gewährt.

## § 2

### Auszahlung der Zinszuschüsse und des Annuitätshilfedarlehens

(1) Der Gläubiger gibt die Annuitätshilfen in der Weise, daß er für den in diesem Vertrag festgelegten Zeitraum und entsprechend den sonstigen Vertragsbedingungen auf das bei dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen aufgenommene verbilligungsfähige Fremddarlehen für Rechnung des Schuldners die laufenden Zins- und Tilgungs-/Abzahlungsbeträge entrichtet.

Hierbei werden die Zinsanteile als nichtrückzahlbarer Zuschuß (Zinszuschuß), die Tilgungs-/Abzahlungsanteile als Darlehen (Annuitätshilfedarlehen) gewährt.

Die Auszahlung des Annuitätshilfedarlehns erfolgt durch Zahlung der laufenden Tilgungs-/Abzahlungsbeträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen oder durch Rückzahlung des Kapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen.

Das Annuitätshilfedarlehen besteht nach planmäßiger Tilgung/Abzahlung oder nach außerplanmäßiger Rückzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns in dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich des an den Gläubiger nach § 6 Abs. 2 zu zahlenden einmaligen Verwaltungskostenbeitrages und der Summe der vom Schuldner an den Gläubiger geleisteten Tilgungsbeträge.

(2) Die Annuitätshilfen werden vom Gläubiger zu den zwischen dem Schuldner und dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen vereinbarten Fälligkeitsterminen in Höhe der fälligen Beträge an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen ausgezahlt. Der Schuldner verpflichtet sich, für den Zeitraum, für den Annuitätshilfen gewährt werden, selbst keine Leistungen an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zu entrichten.

(3) Der Gläubiger ist jederzeit berechtigt, das verbilligungsfähige Fremddarlehen ganz oder teilweise an das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen zurückzuzahlen.

### § 3

#### **Verzinsung des Annuitätshilfedarlehns**

(1) Das Annuitätshilfedarlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Annuitätshilfedarlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten.

(2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehalts nach Abs. 1 Zinsen für das Annuitätshilfedarlehen in Höhe von mindestens 4. v. H. jährlich fordert, ist das Annuitätshilfedarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten.

(3) Die Zinsbeträge sind am 1. 6. und 1. 12. eines jeden Jahres für das laufende Kalenderhalbjahr in gleichen Raten fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

### § 4

#### **Tilgung des Annuitätshilfedarlehns**

Das Annuitätshilfedarlehen ist vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalendervierteljahres an mit 1 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Werden für das Annuitätshilfedarlehen Zinsen nicht erhoben, so ist das Annuitätshilfedarlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu tilgen.

§ 3 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

### § 5

#### **Jahresleistung nach Zinsbeginn**

Sofern für das Annuitätshilfedarlehen nach § 3 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz des Annuitätshilfedarlehns besteht und vom Ursprungskapital des verbilligungsfähigen Fremddarlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Restkapital des Annuitätshilfedarlehens erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Annuitätshilfedarlehns.

§ 6 bleibt unberührt.

### § 6

#### **Verwaltungskostenbeitrag**

(1) Für das Annuitätshilfedarlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er wird mit dem Abschluß dieses Vertrages fällig; die nach § 4 zu erbringenden Leistungen werden zu-

nächst zur Abdeckung dieses Verwaltungskostenbeitrages, anschließend zur effektiven Tilgung des Annuitätshilfedarlehns verwandt.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt.

Der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. jährlich ist jedoch nur noch von einem Betrage in Höhe der Hälfte des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu entrichten, sobald das Annuitätshilfedarlehen nach Erreichung des Höchstaldos bis auf 50 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns getilgt ist.

§ 3 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

## § 7

### Allgemeine Bedingungen der Zuschuß- und Darlehnsgewährung

Dem Schuldner ist bekannt, daß die Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenvorordnung, des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ und in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung auch des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes sowie die vorgenannten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und ergänzend die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967 –)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) und die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 (WFB 1967) und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

## § 8

### Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das verbilligungsfähige Fremddarlehen des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens zum Ersterwerb eines Familienheimes in der Form des Vorratseigenheimes/der Trägerkleinsiedlung auf Vorrat mit Einlieger- / einer Zweiten Wohnung – einer Vorratskauf-eigentumswohnung – auf dem Baugrundstück – eingetragen im Wohnungs-Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup>

des Amtsgerichtes ..... für .....

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

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

zu verwenden.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns und der Annuitätshilfen ohne vorherige Zustimmung des Gläubigers und des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

## § 9

### Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Ersterwerb mit Annuitätshilfen gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ – und Verwaltungsbestimmungen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen.

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

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

- (4) Der Schuldner verpflichtet sich, der Bewilligungsbehörde jede Änderung in der Nutzung der geförderten Wohnung anzuseigen. Er verpflichtet sich ferner, der Bewilligungsbehörde die Erhöhung der Miete oder eines Nutzungsentgeltes für die öffentlich geförderten Wohnungen anzuseigen.
- (5) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, zur Ausübung eines Geschäfts- oder Gewerbebetriebes in dem geförderten Gebäude oder auf dem Grundstück außer den jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen auch die vorherige schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde einzuholen.
- (6) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung oder nach Ablösung gemäß § 69 II. WoBauG des Annuitätshilfedarlehns die in den Absätzen 1-5 genannten Verpflichtungen so lange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.
- (7) Dem Schuldner ist bekannt, daß – unbeschadet seiner Verpflichtung nach Absatz 1 und nach § 11 Absatz 1 dieses Vertrages – ein Familienheim in der Form des Eigenheimes oder der Kleinsiedlung seine Eigenschaft als Familienheim verliert, wenn
- a) das Eigenheim bzw. die Kleinsiedlung auf die Dauer nicht mehr durch den Schuldner und dessen Familie oder einen Angehörigen des Schuldners und dessen Familie bewohnt wird,
  - b) mehr als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient oder wenn
  - c) das Gebäude mehr als zwei Wohnungen enthält.
- (8) Der Schuldner verpflichtet sich, das geförderte Bauvorhaben, solange es die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzt (§§ 13 ff., 30 WoBindG 1965), mindestens aber bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Tage der Bezugsfertigkeit, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen zu veräußern, deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.
- (9) Der Schuldner verpflichtet sich, die Kleinsiedlung ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

#### § 10 **Feuerversicherung**

- (1) Der Schuldner ist verpflichtet, die auf dem Grundstück errichteten Gebäude vom Beginn des Rohbaues ab bei einem öffentlichen oder bei einem der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Versicherungsunternehmen in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brandschaden zu versichern und dauernd versichert zu halten.
- (2) Der Versicherungsabschluß ist zunächst durch Vorlage des Versicherungsscheins nachzuweisen, der nach Einsichtnahme zurückgegeben wird. Der Versicherungsschein und die Prämienquittungen sind dem Gläubiger auf Verlangen jederzeit vorzulegen.
- (3) Die Versicherung darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Gläubigers aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht diese bevor, so hat der Gläubiger das Recht, die Versicherung in seinem Interesse auf Kosten des Schuldners fortzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben.
- (4) Bei Nichteinhaltung der Versicherungspflicht ist der Gläubiger berechtigt, die Brandversicherungsbeiträge an Stelle des Schuldners zu zahlen, um den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten.

#### § 11 **Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis**

- (1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit Annuitätshilfen gefördert werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und der in Gebieten mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung ggf. nach §§ 21, 22 WBewG erforderlichen Genehmigung der Wohnungsbehörden stets der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde, auch soweit deren Genehmigung nicht durch § 12 WoBindG 1965 vorgeschrieben ist. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.
- (2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzuges oder bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus dem Vertrag mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen und aus diesem Vertrag nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen, und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner

verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 9) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

### § 12 **Erbaurecht<sup>1)</sup>**

Hat sich der Grundstückseigentümer in dem Erbbauvertrag über das in § 8 bezeichnete Erbaurecht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbaurechts vorbehalten, so verpflichtet sich der Schuldner hiermit, dem Gläubiger unverzüglich eine Erklärung des Grundstückseigentümers in öffentlich beglaubigter Form darüber vorzulegen, daß dieser der Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder der Veräußerung in einem durch den Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren schon jetzt zustimmt.

### § 13 **Lastenberechnung**

(1) Der Schuldner hat während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen in einer Lastenberechnung für das verbilligungsfähige Fremddarlehen unabhängig von den hierfür mit dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen tatsächlich vereinbarten Zins- und Tilgungsbedingungen unter den Kapitaalkosten nur einen Betrag von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns anzusetzen. Wird das in § 3 Absatz 1 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen ausgeübt, so können Zinsen nach dem erhöhten Zinssatz vom Ursprungsbetrag des verbilligungsfähigen Fremddarlehns angesetzt werden.

(2) In der Lastenberechnung ist unter Fremdmitteltilgungen für das verbilligungsfähige Fremddarlehen nur ein Betrag anzusetzen, der dem Tilgungsbetrag des Schuldners nach § 4 entspricht.

### § 14 **Rückzahlungsrecht des Schuldners**

Der Schuldner kann frühestens nach Ablauf von 2 Jahren nach Bezugsfertigstellung die zur restlosen Tilgung oder Abzahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns erforderlichen erhöhten Tilgungsbeiträge leisten. Das nach vollständiger Tilgung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns verbleibende Annuitätshilfedarlehen kann mit den Rechtswirkungen der §§ 16, 30 WoBindG 1965 freiwillig vorzeitig zurückgezahlt oder nach § 69 II. WoBauG abgelöst werden (Nr. 18 Abs. 5 AnhB 1967).

### § 15 **Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen**

(1) Werden die nach den §§ 3–6 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die entsprechenden Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

(2) In den Fällen, in denen das Annuitätshilfedarlehen nach § 16 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 3–6 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Annuitätshilfedarlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Annuitätshilfedarlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt oder gemäß § 69 II. WoBauG abgelöst worden, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, so lange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ besitzen.

(3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

### § 16 **Kündigungsrecht des Gläubigers**

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

(2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des nach Eintritt der nachfolgenden Tatbestände gezahlten Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn

- a) der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
- b) der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 9 Abs. 3 dieses Vertrages), dem Bewilligungsbescheid oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid zulässig sein würde, fordert,

- c) der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
  - d) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,
  - e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
  - f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
  - g) der Anspruch auf Auszahlung des verbilligungsfähigen Fremddarlehns oder der Annuitätshilfen ganz oder teilweise gepfändet wird,
  - h) das beliehene Erbbaurecht erlischt<sup>1)</sup>.
- (3) Der Gläubiger kann ferner die sofortige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehns und des Zinszuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft.

### § 17 **Sicherung**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Fremddarlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB) und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 8 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er erkennt an, daß planmäßige oder außerplanmäßige Rückzahlungen des Annuitätshilfedarlehns eine Tilgung der Forderung des Gläubigers aus diesem Zahlungsversprechen nicht bewirken. Der Schuldner sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

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

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

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

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

### § 18 **Rechtsnachfolger**

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

### § 19 **Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 20**  
**Erfüllungsort**

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

**§ 21**  
**Zustimmung des Ehegatten<sup>1)</sup> <sup>2)</sup> <sup>3)</sup>**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt**  
**des**  
**Landes Nordrhein-Westfalen**

..... (Unterschrift des Schuldners; <sup>4)</sup>)

..... (Unterschrift des Ehegatten)

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

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

**Anmerkungen zum Zuschuß- und Darlehnsvertrag**

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

<sup>2)</sup> Als Gesamtschuldner haben sich zu verpflichten

- a) mehrere Eigentümer/Erbauberechtigte,
- b) Ehegatten, die nicht Gütertrennung vereinbart haben.

<sup>3)</sup> Nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, daß die Ehegatten in Gütertrennung leben.

<sup>4)</sup> Wird der Vertrag vom Schuldner nicht in Gegenwart eines Vertreters des Gläubigers unterzeichnet, so ist die Unterschrift des Schuldners von der zuständigen Gemeinde-/Amtsverwaltung zu beglaubigen.

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

**Annuitätshilfenvertrag 1967**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

Az. des Kreditinstituts



# Vertrag

zwischen der  
**Wohnungsbauförderungsanstalt**  
**des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**  
— nachfolgend Anstalt genannt —  
und

der .....  
— nachfolgend Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen genannt —  
vertreten durch: .....

Das Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen hat d .....

..... (Darlehnsschuldner)

auf Grund des Vertrages vom ..... 19 ..... ein Fremddarlehen in Höhe von

DM

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

Zur Deckung der Zinsen und Tilgungen / Abzahlungen für dieses Fremddarlehen sind dem Darlehnsschuldner durch Bewilligungsbescheid d .....

.....  
vom ..... 19 ..... Aktz.: .....

Annuitätshilfen nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 – AnhB 1967 –)“ vom 22. Mai 1967 (MBI. NW S. 791) bewilligt worden.

Diese Annuitätshilfen werden auf Grund der vorgenannten Annuitätshilfebestimmungen von der Anstalt nach näherer Maßgabe des zwischen ihr und dem Darlehnsschuldner abzuschließenden Darlehnsvvertrages bzw. Zuschuß- und Darlehnsvvertrages gewährt, dessen Muster dem Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen bekannt ist.

Dies vorausgeschickt, wird zwischen der Anstalt und dem Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1

Das Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen verpflichtet sich, das Fremddarlehen nach Abschluß dieses Vertrages an den Darlehnsschuldner auszuzahlen, wenn und soweit die Anstalt die jeweils auszuzahlenden Beträge ausdrücklich freigegeben hat.

## § 2

(1) Die Anstalt verpflichtet sich gegenüber dem Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen, die Zinsen und Tilgungen / Abzahlungen für das dem Darlehnsschuldner gewährte Fremddarlehen nach Maßgabe des von dem Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen mit dem Darlehnsschuldner geschlossenen Vertrages zu zahlen. Diese Zahlungsverpflichtung erstreckt sich jedoch nur auf solche Zins- und Tilgungs- / Abzahlungsbeträge, die auf einen nach Ablauf des Monats der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens liegenden Zeitraum entfallen.

(2) Das Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen verpflichtet sich, den Beginn der Tilgung des Fremddarlehns auf den 1. des auf die Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens folgenden Monats festzusetzen und die Zinsbeträge für einen vor diesem Termin liegenden Zeitraum von dem Darlehnsnehmer zu erheben und einzuziehen. Zahlt der Darlehnsschuldner Zinsbeträge bei Fälligkeit nicht, hat das Kreditinstitut die fälligen Beträge mit noch auszuzahlenden Darlehnsteilbeträgen zu verrechnen. Ist eine Verrechnung nicht möglich und verläuft eine Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen und in Forderungen des Darlehnsschuldners fruchtlos, wird die Anstalt die fälligen Beträge zuzüglich etwaiger Verzugszinsen, Mahn- und Vollstreckungskosten an das Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen leisten.

.....

### § 3

Die Anstalt verpflichtet sich, das Fremddarlehen an das Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen zurückzuzahlen, wenn und soweit es aus den in der Schuldkunde festgelegten Gründen (z. B. wegen der Einleitung von Vollstreckungsmaßnahmen gegen den Schuldner, Eröffnung des Vergleichs- oder Konkursverfahrens) gekündigt oder fällig gestellt worden ist. Diese Verpflichtung gilt auch dann, wenn die Gründe, die das Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen berechtigen, das Fremddarlehen zu kündigen oder fällig zu stellen, vor dem Ersten des auf die Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens folgenden Monats entstanden sind. Das Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen verpflichtet sich jedoch, das Fremddarlehen in den Fällen des § 2 Abs. 2 Sätze 2 und 3 nur mit Zustimmung der Anstalt zu kündigen oder fällig zu stellen.

### § 4

Die Anstalt ist jederzeit berechtigt, das Fremddarlehen ganz oder teilweise an das Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen zurückzuzahlen.

### § 5

(1) Das Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen verpflichtet sich gegenüber der Anstalt, die im § 2 Absatz 1 erwähnten Zins- und Tilgungs- / Abzahlungsbeträge nur von der Anstalt entgegenzunehmen und sie nur für das dem Darlehnsschuldner gewährte Fremddarlehen zu verwenden. Satz 1 gilt auch für außerplanmäßige Tilgungs- / Abzahlungsleistungen.

(2) Das Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen stellt einen Tilgungsplan für die gesamte Laufzeit des dem Darlehnsschuldner gewährten Fremddarlehens auf und übersendet diesen der Anstalt.

### § 6

Das Kreditinstitut / Versicherungsunternehmen verpflichtet sich, mit evtl. Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus dieser Urkunde zu vereinbaren.

### § 7

Als Gerichtsstand wird Düsseldorf vereinbart.

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

## Hypothekenbestellungsurkunde

Verhandelt in ..... am .....

Vor dem unterzeichneten Richter/Rechtsanwalt/Notar

erschien..... heute:

1. .....
2. .....
3. .....
4. .....

D..... Erschienene..... zu .....  
ist/sind dem Notar/Richter/Rechtsanwalt von Person bekannt<sup>1)</sup>.

D..... Erschienene..... zu .....  
hat/haben sich durch Vorlage .....

..... ausgewiesen<sup>1)</sup>.

D..... Erschienene — zu ..... als gesetzlicher/bevollmächtigter<sup>1)</sup> Vertreter d.....  
handelnd — erklärte.....<sup>2)</sup>:

**§ 1**  
**Pfandobjekt**

Eigentümer d..... Grundstück.....<sup>1)</sup>

Erbbauberechtigte(r) d..... Erbbaurecht.....<sup>1)</sup>

Wohnungseigentümer d..... Wohnungseigentums<sup>1)</sup>

Wohnungserbauberechtigte(r) d..... Wohnungserbaurecht.....<sup>1)</sup>

in ..... Straße ..... Nr. ..... Stock .....

eingetragen im Grundbuch<sup>1)</sup> — Erbaugrundbuch<sup>1)</sup> — Wohnungsgrundbuch<sup>1)</sup> — Wohnungserbaugrundbuch<sup>1)</sup>

des Amtsgerichts ..... für .....

Bcnd ..... Blatt ..... Gemarkung ..... Flur .....

Parzelle(n) Nr. .....

Aufteilungsplan: .....

(nachfolgend „Pfandobjekt“ genannt) .....

ist/sind d.....

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

Az. des Kreditinstituts

**§ 2**  
**Schuldversprechen**

Ich/Wir/Die von mir/uns vertretene(n)<sup>1)</sup> .....

— im folgenden „der Schuldner“ genannt — verspricht/verspreche(n)<sup>1)</sup> — als Gesamtschuldner<sup>2)</sup> —, der

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

— nachfolgend „Gläubiger“ genannt —

einen Betrag von

..... DM

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

in der Weise zu zahlen, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung dieses Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB).

Diese Forderung ist vom Tage der Eintragung der Buchhypothek (§ 5) an mit 8,5 vom Hundert jährlich zu verzinsen.

Die Zinsen sind nachträglich in halbjährlichen gleichen Raten, die am 30. 6. und 31. 12. jeden Jahres fällig sind, zu entrichten. Das Kapital ist jederzeit fristlos kündbar.

**§ 3**  
**Unterwerfungsklausel**

Wegen der Forderung aus dem vorstehenden Schuldversprechen nebst Zinsen unterwirft sich der Schuldner — als Gesamtschuldner — der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen, und zwar hinsichtlich des Pfandobjektes (§ 1) in der Weise, daß sie aus der Hypothek auch gegen den jeweiligen Eigentümer/Erbauberechtigten<sup>1)</sup> zulässig sein soll.

**§ 4**  
**Lösungsvormerkung**

Der Schuldner verpflichtet sich dem jeweiligen Gläubiger der einzutragenden Hypothek gegenüber, diese und sämtliche in Abt. III im Range vorgehenden oder gleichrangigen Rechte löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum/Erbaurecht<sup>1)</sup> am Pfandobjekt in einer Person vereinigen und Lösungsvormerkungen gemäß § 1179 BGB, die bei Hypotheken auch den Fall des § 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB umfassen sollen, eintragen zu lassen.

**§ 5**  
**Grundbucheintragungen**

Der Schuldner bewilligt und beantragt, in das Grundbuch des in § 1 bezeichneten Pfandobjektes einzutragen:

1. eine Buchhypothek zu den Bedingungen des § 2 mit dinglicher Unterwerfungsklausel (§ 3),
2. Lösungsvormerkung(en) bei dem einzutragenden Recht und bei allen im Zeitpunkt der Eintragung der Hypothek im Range vorgehenden oder gleichstehenden Rechten in Abt. III gemäß § 4.

Die Anträge zu 1 und 2 gelten nicht als einheitlicher Antrag.

Für die Eintragung der Hypothek wird folgende Fassung vorgeschlagen:

..... Deutsche Mark

Hypothek für eine Forderung aus Schuldversprechen nebst 8,5 vom Hundert Jahreszinsen seit dem Tage der Eintragung für die

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

Der jeweilige Wohnungs-/Eigentümer/Wohnungs-/Erbauberechtigte<sup>1)</sup> ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom ..... 19..... brieflos eingetragen am ..... „.

Für die Eintragung der Lösungsvormerkung(en) wird folgende Fassung vorgeschlagen:

„Lösungsvormerkung(en) gemäß § 1179 BGB (bei Hypotheken auch § 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB) für den jeweiligen Gläubiger der Post Abt. III Nr. ..... eingetragen am .....“.

**§ 6**  
**Bevollmächtigung des Gläubigers**

Der Gläubiger ist unwiderruflich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, im Namen des Schuldners alle Erklärungen abzugeben, die zur Lösung vorgehender oder gleichrangiger Belastungen erforderlich sind. Er ist auch berechtigt, die Rechte aus § 1144 BGB geltend zu machen.

**§ 6 a  
Zustellungsvollmacht<sup>1)</sup>**

Die in § 2 dieser Urkunde genannten Schuldner bestellen sich gegenseitig / d.....

..... zu(m) Zustellungsbevollmächtigten und ermächtigen sich gegenseitig / diesen, alle Zustellungen, die das Schuldversprechen oder die Hypothek betreffen, und zwar auch im Zwangsvollstreckungsverfahren, in Empfang zu nehmen. Sie verzichten ausdrücklich auf den Widerruf dieser Ermächtigung, solange die Schuld gegenüber der Gläubigerin oder deren evtl. Rechtsnachfolgerin besteht.

**§ 7  
Erteilung von Ausfertigungen**

Der Schuldner beantragt, von dieser Verhandlung zu erteilen

- a) eine vollstreckbare Ausfertigung dem Gläubiger,
- b) eine einfache Ausfertigung dem Grundbuchamt,
- c) (je) eine beglaubigte Abschrift d..... Schuldner.....

Ferner ist dem Gläubiger eine vollständige beglaubigte Grundbuchblattabschrift, die auch die nach dem 20. Juni 1948 vorgenommenen Löschungen unter Angabe der Löschungsdaten enthält, zu erteilen.

**§ 8  
Zustimmung des Ehegatten<sup>1) 4)</sup>**

Jeder unterzeichnete Ehegatte genehmigt hiermit die vorstehenden Erklärungen des anderen Ehegatten und bewilligt die sofortige Zwangsvollstreckung in das Vermögen des anderen Ehegatten.

**§ 9  
Kosten<sup>5)</sup>**

Sämtliche Kosten, die aus dieser Verhandlung entstehen, trägt der Schuldner — als Gesamtschuldner —, soweit nicht Gebührenfreiheit besteht.

Gemäß

- a) § 34 des Reichsheimstättengesetzes in der Fassung vom 25. 11. 1937 (RGBI. I S. 1291)<sup>1)</sup>,
- b) § 20 der Verordnung vom 6. 10. 1931, Vierter Teil Kapitel II (RGBI. I S. 537/551)<sup>1)</sup>,
- c) Gesetz über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau vom 30. 5. 1953 (BGBl. I S. 273)

wird hiermit Befreiung von Kosten und Gebühren beantragt.

Die Verhandlung wurde d..... Erschienene..... vorgelesen, von ihm/ihr/ihnen<sup>1)</sup> genehmigt, und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

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

#### **Anmerkungen zur Hypothekenbestellungsurkunde**

Das Schuldversprechen gemäß § 2 muß über den Betrag des Ursprungskapitals des verbilligungsfähigen Darlehens lauten.

- <sup>1)</sup> Nichtzutreffendes bitte streichen.
- <sup>2)</sup> Als Gesamtschuldner haben sich zu verpflichten
  - a) mehrere Eigentümer/Erbbauberechtigte
  - b) Ehegatten, die nicht Gütertrennung vereinbart haben.
- <sup>3)</sup> Bei minderjährigen Eigentümern/Erbbauberechtigten müssen beide vertretungsberechtigten Elternteile die Erklärungen abgeben.
- <sup>4)</sup> Nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, daß die Ehegatten in Gütertrennung leben.
- <sup>5)</sup> Bei Beurkundung durch einen Notar gilt hinsichtlich der Gebührenbefreiungen § 144 Abs. 3 der Kostenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 7. 1957 (BGBl. I S. 960). Danach kann der Notar in den Fällen a) und b) die Gebühren um 80 v. H. ermäßigen.

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

# **Darlehnsvertrag**

**Muster 3a WFB 1967**

**(Eigenheime und Eigensiedlungen)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

# **Darlehnsvertrag**

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

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

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

d. ....

— nachfolgend „Schuldner“ genannt —<sup>5)</sup>

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## **§ 1 Darlehnsgewährung**

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

a) ein Darlehen von ..... Deutsche Mark<sup>2)</sup>

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

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

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

c) einen Einrichtungszuschuß von ..... Deutsche Mark<sup>4)</sup>

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

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

## **§ 2 Allgemeine Darlehnsbedingungen**

Dem Schuldner ist bekannt, daß die in § 1 aufgeführten Finanzierungsmittel aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsgesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. — nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung — des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —)“ und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — WFB 1967)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten

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

**§ 3**  
**Darlehnsverwendung**

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

gerichts ..... für ..... Band .....

Blatt ..... Gemarkung ..... Flur .....

Parzelle(n) Nr. ....

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

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

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

**§ 4**  
**Nutzung der Wohnungen**

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit den in § 1 bezeichneten Finanzierungsmitteln gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ – und Verwaltungsbestimmungen nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten.

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

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungsuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

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

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

(6) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung oder nach Ablösung gem. § 69 II. WoBauG der in § 1 genannten Darlehen die in den Absätzen 1 bis 5 genannten Verpflichtungen so lange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

#### § 4 a Besondere Verpflichtungen bei Familienheimen

- (1) Dem Schuldner ist bekannt, daß – unbeschadet seiner Verpflichtungen nach § 4 Abs. 1 und nach § 11 Abs. 1 dieses Vertrages – ein Familienheim in der Form des Eigenheimes oder der Kleinsiedlung seine Eigenschaft als Familienheim verliert, wenn
- a) das Eigenheim bzw. die Kleinsiedlung auf die Dauer nicht mehr durch den Schuldner und dessen Familie oder einen Angehörigen des Schuldners und dessen Familie bewohnt wird,
  - b) mehr als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient oder wenn
  - c) das Gebäude mehr als 2 Wohnungen enthält.
- (2) Der Schuldner verpflichtet sich, das geförderte Bauvorhaben, solange es die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzt (§§ 13 ff., 30 WoBindG 1965), mindestens aber bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Tag der Bezugsfertigkeit, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen zu veräußern, deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.
- (3) Der Schuldner verpflichtet sich, die Kleinsiedlung ordnungsgemäß zu bewirtschaften.<sup>4)</sup>

#### § 5 Verzinsung

(1) Das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Darlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten. Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehaltes nach Satz 2 Zinsen für das Darlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Darlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten.

(2) Das in § 1 Buchst. b) genannte Darlehen ist unverzinslich.

(3) Die Zinsbeträge sind halbjährlich nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres in gleichen Raten fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

#### § 6 Tilgung

(1) Das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres, oder – wenn sich die Bezugsfertigkeit der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit jährlich 1 v. H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Werden für das Darlehen Zinsen nicht erhoben, so ist das Darlehen nach Ablauf von 30 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns nach Satz 1 an mit jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals zu tilgen.

(2) Das in § 1 Buchst. b) genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres, oder – wenn sich die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit 1 v. H. jährlich zu tilgen. Nach Ablauf von 15 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns gem. Satz 1 an ist das Darlehen mit 2 v. H. des Ursprungskapitals jährlich zu tilgen.

(3) Die Tilgung der Darlehen ist auch dann von dem in Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt die Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollten. In diesem Falle wird der Tilgungsbetrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung der Darlehen in Abzug gebracht.

(4) § 5 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

(5) Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

**§ 7  
Jahresleistung nach Zinsbeginn**

Sofern für das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen nach § 5 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz besteht und vom Ursprungskapital des Darlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Darlehnsrestkapital erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Darlehns. § 8 bleibt unberührt.

**§ 8  
Verwaltungskostenbeitrag**

(1) Für das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Darlehns. Er wird bei der Auszahlung der ersten Rate des Darlehns von dem auszuzahlenden Betrag in Abzug gebracht.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des Darlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt. § 5 Abs. 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

Der laufende Verwaltungskostenbeitrag ist auch dann von dem in Satz 2 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt das Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollte. In diesem Fall wird der laufende Verwaltungskostenbeitrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung des Darlehns abgezogen.

Nach Tilgung von 50 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns ist der laufende Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu entrichten.

**§ 9  
Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen**

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

(2) In den Fällen, in denen die Darlehen nach § 14 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden können, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 5 bis 8 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Sind die Darlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt oder gemäß § 69 II. WoBauG abgelöst worden, so gilt bei schuldhaften Verstößen Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals der Darlehen für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, solange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen.

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

**§ 10  
Feuerversicherung**

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

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

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

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

**§ 11  
Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit den in § 1 angeführten Finanzierungsmiteln errichtet werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und den nach §§ 21, 22 WBewG bzw. § 12 WoBindG 1965 erforderlichen Genehmigungen auch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

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

**§ 11 a  
Erbbaurecht<sup>1)</sup>**

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

**§ 12  
Schlußabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigkeit an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

**§ 13  
Rückzahlungsrecht des Schuldners**

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

**§ 14  
Kündigungsrecht des Gläubigers**

- (1) Grundsätzlich sind die in § 1 bezeichneten, als Darlehen gewährten Finanzierungsmittel seitens des Gläubigers unkündbar.
- (2) Der Gläubiger kann aber die sofortige Rückzahlung der sowohl als Darlehen als auch als Einrichtungszuschuß gewährten Finanzierungsmittel ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn
- der Schuldner seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt,
  - der Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 4 Abs. 3 dieses Vertrages) zulässig sein würde, fordert,
  - der Schuldner vorsätzlich oder grob fahrlässig der Bewilligungsbehörde unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Mitteilungen unterlassen hat, zu denen er nach den Förderungsbestimmungen und dem Inhalt dieses Vertrages verpflichtet ist,
  - nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind,

- e) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der Schuldner die Zahlungen – auch nur vorübergehend – einstellt,
- f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teiles desselben eingeleitet oder angeordnet wird,
- g) der Anspruch auf Auszahlung des Darlehns ganz oder teilweise gepfändet wird,
- h) die zuständige Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft,
- i) das beliehene Erbbaurecht erlischt<sup>1)</sup>.

**§ 15**  
**Sicherung**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe der gemäß § 1 gewährten Darlehen und des Zuschusses<sup>1)</sup> ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 3 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er erkennt an, daß planmäßige oder außerplanmäßige Rückzahlungen der Darlehen eine Tilgung der Forderung des Gläubigers aus diesem Zahlungsversprechen nicht bewirken. Der Schuldner sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

**Abteilung II**

**Abteilung III**

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

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

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

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

**§ 16**  
**Rechtsnachfolger**

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

**§ 17**  
**Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 18  
Erfüllungsort**

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

**§ 19  
Zustimmung des Ehegatten<sup>1)</sup> <sup>5)</sup> <sup>7)</sup>**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

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

.....  
(Unterschrift des Ehegatten)

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

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

**Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

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

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

# **Darlehnsvertrag**

**Muster 3b WFB 1967**

**(Miet- und Genossenschaftswohnungen)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt



# Darlehnsvertrag

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

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

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1 Darlehngewährung

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner (mehreren Schuldndern als Gesamtschuldner)

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

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

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

## § 2 Allgemeine Darlehnsbedingungen

Dem Schuldner ist bekannt, daß die in § 1 aufgeführten Finanzierungsmittel aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. – nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung – des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die

angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1967) und der Bewilligungsbescheid d.....

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

### § 3 Darlehnsverwendung

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

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

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

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

### § 4 Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit den in § 1 bezeichneten Finanzierungsmitteln gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ – und Verwaltungsbestimmungen nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten.

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

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ – zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungsuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

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

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

(6) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung des in § 1 genannten Darlehns die in den Absätzen 1–5 genannten Verpflichtungen solange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

## § 5 Verzinsung

(1) Das in § 1 genannte Darlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Darlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden.

(2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehaltes nach Absatz 1 Zinsen für das in § 1 genannte Darlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Darlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen.

(3) Die Zinsbeträge sind halbjährlich nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres in gleichen Raten fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

## § 6 Tilgung

Das in § 1 genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich die Bezugsfertigstellung der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit jährlich 1 v. H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. § 5 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

Die Tilgung ist auch dann von dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt das Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollte. In diesem Fall wird der Tilgungsbetrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung des Darlehns in Abzug gebracht.

Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

## § 7 Jahresleistung nach Zinsbeginn

Sofern für das in § 1 genannte Darlehen nach § 5 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz besteht und vom Ursprungskapital des Darlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Darlehsrestkapital erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Darlehns. § 8 bleibt unberührt.

## § 8 Verwaltungskostenbeitrag

(1) Für das in § 1 genannte Darlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Darlehns. Er wird bei der Auszahlung der ersten Rate des Darlehns von dem auszuzahlenden Betrag in Abzug gebracht.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des Darlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt. § 5 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

Der laufende Verwaltungskostenbeitrag ist auch dann von dem in Satz 2 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt das Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollte. In diesem Fall wird der laufende Verwaltungskostenbeitrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung des Darlehns abgezogen.

Nach Tilgung von 50 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns ist der laufende Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu entrichten.

**§ 9**  
**Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen**

- (1) Werden die nach den §§ 5–8 zu entrichtenden Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die rückständigen Tilgungsbeträge und Verwaltungskostenbeiträge vom Fälligkeitstage ab mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.
- (2) In den Fällen, in denen das Darlehen nach § 14 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 5–8 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Darlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden, so gilt bei schuldenhaften Verstößen Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, solange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ besitzen.
- (3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

**§ 10**  
**Feuerversicherung**

- (1) Der Schuldner ist verpflichtet, die auf dem Grundstück errichteten Gebäude vom Beginn des Rohbaues ab bei einem öffentlichen oder bei einem der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Versicherungsunternehmen in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brandschaden zu versichern und dauernd versichert zu halten.
- (2) Der Versicherungsabschluß ist zunächst durch Vorlage des Versicherungsscheins nachzuweisen, der nach Einsichtnahme zurückgegeben wird. Der Versicherungsschein und die Prämienquittungen sind dem Gläubiger auf Verlangen jederzeit vorzulegen.
- (3) Die Versicherung darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Gläubigers aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht diese bevor, so hat der Gläubiger das Recht, die Versicherung in seinem Interesse auf Kosten des Schuldners fortzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben.
- (4) Bei Nichteinhaltung der Versicherungspflicht ist der Gläubiger berechtigt, die Brandversicherungsbeiträge an Stelle des Schuldners zu zahlen, um den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten.

**§ 11**  
**Erhaltung der Wohnungen und Verwendungs nachweis**

- (1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit den in § 1 angeführten Finanzierungsmitteln errichtet werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und den nach §§ 21, 22 WBewG bzw. § 12 WoBindG 1965 erforderlichen Genehmigungen auch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.
- (2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung der in § 1 angeführten Finanzierungsmittel zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzugs oder bei Nichterfüllung der Darlehsverpflichtungen nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen, und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 4) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

**§ 11 a**  
**Erbbaurecht<sup>1)</sup>**

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

**§ 12**  
**Schlußabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigkeit an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

**§ 13**  
**Rückzahlungsrecht des Schuldners**

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

**§ 14**  
**Kündigungsrecht des Gläubigers**

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

**§ 15**  
**Sicherung**

- (1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe des gemäß § 1 gewährten Darlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 3 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er erkennt an, daß planmäßige oder außerplanmäßige Rückzahlungen des Darlehns eine Tilgung der Forderung des Gläubigers aus diesem Zahlungsversprechen nicht bewirken. Der Schuldner sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

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

- (2) Bei Briefbildung verzichtet der Schuldner zugleich für seine Rechtsnachfolger im Falle der Mahnung, Kündigung oder Geltendmachung der Hypothek auf das Recht, die Vorlegung des Briefes und der sonstigen im § 1160 BGB verzeichneten Urkunden zu verlangen.
- (3) Der Schuldner verpflichtet sich dem Gläubiger gegenüber, die Hypothek des Gläubigers und sämtliche ihr im Range vorgehenden und gleichstehenden Grundpfandrechte löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt haben oder vereinigen werden oder eine Forderung ganz oder teilweise nicht zur Entstehung gelangt.
- (4) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, bei der zuständigen Stelle zu beantragen, der in Absatz 1 bezeichneten Hypothek des Gläubigers das Befriedigungsvorrecht gemäß § 116 des Lastenausgleichsgesetzes vor etwa an dem Grundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> als öffentliche Last bestehenden Abgabeschulden der Hypothekengewinnabgabe einzuräumen.

**§ 16**  
**Rechtsnachfolger**

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

**§ 17**  
**Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 18**  
**Erfüllungsort**

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

**§ 19**  
**Zustimmung des Ehegatten<sup>1) 3) 5)</sup>**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

.....  
(Unterschrift des Schuldners)<sup>4)</sup>

.....  
(Unterschrift des Ehegatten)

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

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

**Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

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

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

## **Darlehnsvertrag**

**Muster 3b WFB 1967**

**(Miet- und Genossenschaftswohnungen)**  
**mit Besetzungsrecht**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt



# **Darlehnsvertrag**

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

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

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## **§ 1 Darlehngewährung**

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner (mehreren Schuldner als Gesamtschuldner)

ein Darlehen von ..... Deutsche Mark<sup>2)</sup>

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

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

## **§ 2 Allgemeine Darlehnsbedingungen**

Dem Schuldner ist bekannt, daß die in § 1 aufgeführten Finanzierungsmittel aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. – nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung – des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1967) und der Bewilligungsbescheid d.

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

**§ 3**  
**Darlehnsverwendung**

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

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

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

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

**§ 4**  
**Nutzung der Wohnungen**

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit den in § 1 bezeichneten Finanzierungsmitteln gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ – und Verwaltungsbestimmungen nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten.

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

(3) Der Schuldner räumt der Gemeinde bzw. dem 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 ein, die Mieter für die mit einem öffentlichen Baudarlehen geförderten Wohnungen zu benennen und verpflichtet sich, mit den als Mietern benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen.

(4) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungssuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

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

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

(7) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung des in § 1 genannten Darlehns die in den Absätzen 1–6 genannten Verpflichtungen solange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

## § 5 Verzinsung

- (1) Das in § 1 genannte Darlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Darlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden.
- (2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehaltes nach Absatz 1 Zinsen für das in § 1 genannte Darlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Darlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen.
- (3) Die Zinsbeträge sind halbjährlich nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres in gleichen Raten fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.
- (4) Die Aufrechnung mit Forderungen des Schuldners ist ausgeschlossen.

## § 6 Tilgung

Das in § 1 genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich die Bezugsfertigstellung der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit jährlich 1 v. H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

§ 5 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

Die Tilgung ist auch dann von dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt das Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollte. In diesem Falle wird der Tilgungsbetrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung des Darlehns in Abzug gebracht.

Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

## § 7 Jahresleistung nach Zinsbeginn

Sofern für das in § 1 genannte Darlehen nach § 5 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz besteht und vom Ursprungskapital des Darlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Darlehrnsrestkapital erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Darlehns. § 8 bleibt unberührt.

## § 8 Verwaltungskostenbeitrag

- (1) Für das in § 1 genannte Darlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.
- (2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Darlehns. Er wird bei der Auszahlung der ersten Rate des Darlehns von dem auszuzahlenden Betrag in Abzug gebracht.
- (3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des Darlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt.
- § 5 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

Der laufende Verwaltungskostenbeitrag ist auch dann von dem in Satz 2 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt das Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollte. In diesem Falle wird der laufende Verwaltungskostenbeitrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung des Darlehns abgezogen.

Nach Tilgung von 50 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns ist der laufende Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu entrichten.

## § 9 Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen

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

(2) In den Fällen, in denen das Darlehen nach § 14 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 5–8 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Darlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden, so gilt bei schuldhaften Verstößen Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, solange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen.

(3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

## § 10 Feuerversicherung

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

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

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

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

## § 11 Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit den in § 1 angeführten Finanzierungsmitteln errichtet werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und den nach §§ 21, 22 WBewG bzw. § 12 WoBindG 1965 erforderlichen Genehmigungen auch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

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

## § 11a Erbbaurecht<sup>1)</sup>

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

## § 12 Schlußabrechnung

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigkeit an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereithalten wird.

**§ 13**  
**Rückzahlungsrecht des Schuldners**

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

**§ 14**  
**Kündigungsrecht des Gläubigers**

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

**§ 15**  
**Sicherung**

- (1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe des gemäß § 1 gewährten Darlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 3 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er erkennt an, daß planmäßige oder außerplanmäßige Rückzahlungen des Darlehns eine Tilgung der Forderung des Gläubigers aus diesem Zahlungsversprechen nicht bewirken. Der Schuldner sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

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

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

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

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

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

**§ 16  
Rechtsnachfolger**

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

**§ 17  
Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 18  
Erfüllungsort**

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

**§ 19  
Zustimmung des Ehegatten<sup>1) 3) 5)</sup>**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

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

.....  
(Unterschrift des Ehegatten)

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

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

**Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

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

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

# **Darlehnsvertrag**

**Muster 3b WFB 1967**

**(Mietwohnungen)  
(Gemeinden und Gemeindeverbände)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt



# **Darlehnsvertrag**

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

und

der .....  
vertreten durch .....  
.....  
— nachfolgend „Schuldner“ genannt —  
wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## **§ 1 Darlehngewährung**

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner  
ein Darlehen von ..... Deutsche Mark<sup>2)</sup>  
(in Worten: ..... Deutsche Mark)  
zu den in diesem Vertrage festgelegten Bedingungen. Der Schuldner erkennt diese Bedingungen als für die Darlehngewährung verbindlich an.

## **§ 2 Allgemeine Darlehnsbedingungen**

Dem Schuldner ist bekannt, daß die in § 1 aufgeführten Finanzierungsmittel aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubau-mietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. — nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung — des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —)“ und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — WFB 1967)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1967) und der Bewilligungsbescheid d.....

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

## **§ 3 Darlehnsverwendung**

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

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

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

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

#### § 4 Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit den in § 1 bezeichneten Finanzierungsmitteln gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ – und Verwaltungsbestimmungen nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten.

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

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungsuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

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

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

(6) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung des in § 1 genannten Darlehns die in den Absätzen 1–5 genannten Verpflichtungen solange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

#### § 5 Verzinsung

(1) Das in § 1 genannte Darlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Darlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden.

(2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehaltes nach Absatz 1 Zinsen für das in § 1 genannte Darlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Darlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen.

(3) Die Zinsbeträge sind halbjährlich nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres in gleichen Raten fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

## § 6 Tilgung

Das in § 1 genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich die Bezugsfertigstellung der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit jährlich 1 v. H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. § 5 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

Die Tilgung ist auch dann von dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt das Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollte. In diesem Fall wird der Tilgungsbetrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung des Darlehns in Abzug gebracht.

Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

## § 7 Jahresleistung nach Zinsbeginn

Sofern für das in § 1 genannte Darlehen nach § 5 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz besteht und vom Ursprungskapital des Darlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Darlehnsrestkapital erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Darlehns. § 8 bleibt unberührt.

## § 8 Verwaltungskostenbeitrag

(1) Für das in § 1 genannte Darlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Darlehns. Er wird bei der Auszahlung der ersten Rate des Darlehns von dem auszuzahlenden Betrag in Abzug gebracht.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des Darlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt. § 5 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

Der laufende Verwaltungskostenbeitrag ist auch dann von dem in Satz 2 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt das Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollte. In diesem Fall wird der laufende Verwaltungskostenbeitrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung des Darlehns abgezogen.

Nach Tilgung von 50 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns ist der laufende Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu entrichten.

## § 9 Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen

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

(2) In den Fällen, in denen das Darlehen nach § 14 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 5–8 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Darlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden, so gilt bei schuldhaften Verstößen Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, solange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

(3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

## § 10 Feuerversicherung

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

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

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

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

### § 11

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

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit den in § 1 angeführten Finanzierungsmitteln errichtet werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und den nach §§ 21, 22 WBewG bzw. § 12 WoBindG 1965 erforderlichen Genehmigungen auch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

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

### § 11 a

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

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

### § 12

#### **Schlußabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigkeit an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und anzugeben, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

### § 13

#### **Rückzahlungsrecht des Schuldners**

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

### § 14

#### **Kündigungsrecht des Gläubigers**

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

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

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

### § 15 Sicherung

(1) Auf dem Baugrundstück/Erbbaurecht <sup>1)</sup> ruhen zurzeit folgende Belastungen:

In Abteilung II

In Abteilung III

Der Schuldner verpflichtet sich, das Grundstück/Erbbaurecht <sup>1)</sup> nicht mit Rechten zu belasten, die der späteren dinglichen Sicherung eines Zahlungsversprechens gemäß Abs. 3 an der zurzeit der Darlehnsbewilligung bereitesten Rangstelle im Grundbuch/Erbbaugrundbuch <sup>1)</sup> entgegenstehen würden.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Eigentums/Erbbaurechts <sup>1)</sup> am Baugrundstück an einen Dritten das in § 1 bezeichnete Darlehen an den Gläubiger zurückzuzahlen, sofern der Erwerber des Baugrundstücks/Erbbaurechts <sup>1)</sup> das Darlehen nicht übernimmt.

(3) Für den Fall, daß eine Schuldübernahme durch den Erwerber unter Anrechnung auf den Kaufpreis vereinbart wird, verpflichtet sich der Schuldner, zugleich mit dem Abschluß des Kaufvertrages zu bewirken, daß der Erwerber in Höhe des bei Abschluß des Kaufvertrages bestehenden Restbetrages des gemäß § 1 gewährten Darlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abgibt, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB) und daß er die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek zu Gunsten des Gläubigers in dem in § 3 näher bezeichneten Grundbuch/Erbbaugrundbuch <sup>1)</sup> sichert. Die Eintragung der Hypothek muß an derjenigen Stelle gewährleistet sein, die zurzeit der Darlehngewährung an den Schuldner im Grundbuch/Erbbaugrundbuch <sup>1)</sup> zur Verfügung stand.

(4) In jedem Falle hat der Schuldner den Erwerber des Baugrundstücks/Erbbaurechts <sup>1)</sup> zu verpflichten, alle mit der Hingabe des Darlehns verbundenen Bedingungen hinsichtlich der Nutzung und der Mietpreisbindung der Wohnungen zu übernehmen, insbesondere die Wohnungen nach den in §§ 2 und 4 genannten Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu verwalten.

### § 16 Rechtsnachfolger

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

### § 17 Kostenübernahme

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

§ 18  
**Erfüllungsort**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

Im Auftrage des Rates der Gemeinde

(DS)

(Unterschriften gem. § 56 GO)

**Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

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

<sup>2)</sup> Hier Betrag des zur nachstelligen Finanzierung bewilligten Darlehens einsetzen.

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

**Darlehnsvertrag**

**Muster 3b WFB 1967**

**(Mietwohnungen)**

**mit Besetzungsrecht**

**(Gemeinden und Gemeindeverbände)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt



# Darlehnsvertrag

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

der .....

vertreten durch .....

.....  
– nachfolgend „Schuldner“ genannt –

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1 **Darlehngewährung**

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner

ein Darlehen von ..... Deutsche Mark<sup>2)</sup>

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

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

## § 2 **Allgemeine Darlehnsbedingungen**

Dem Schuldner ist bekannt, daß die in § 1 aufgeführten Finanzierungsmittel aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. – nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung – des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1967) und der Bewilligungsbescheid d.....

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

## § 3 **Darlehnsverwendung**

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

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

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

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

#### § 4 Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit den in § 1 bezeichneten Finanzierungsmitteln gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ – und Verwaltungsbestimmungen nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten.

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

(3) Der Schuldner räumt der Gemeinde bzw. dem 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 ein, die Mieter für die mit einem öffentlichen Bauarbeiten geförderten Wohnungen zu benennen und verpflichtet sich, mit den als Mieter benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen.

(4) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungssuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mieter oder Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

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

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

(7) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung des in § 1 genannten Darlehns die in den Absätzen 1–6 genannten Verpflichtungen solange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

## § 5 **Verzinsung**

- (1) Das in § 1 genannte Darlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Darlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden.
- (2) Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehaltes nach Absatz 1 Zinsen für das in § 1 genannte Darlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Darlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen.
- (3) Die Zinsbeträge sind halbjährlich nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres in gleichen Raten fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.
- (4) Die Aufrechnung mit Forderungen des Schuldners ist ausgeschlossen.

## § 6 **Tilgung**

Das in § 1 genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres oder – wenn sich die Bezugsfertigstellung der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit jährlich 1 v. H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. § 5 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

Die Tilgung ist auch dann von dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt das Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollte. In diesem Falle wird der Tilgungsbetrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung des Darlehns in Abzug gebracht.

Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

## § 7 **Jahresleistung nach Zinsbeginn**

Sofern für das in § 1 genannte Darlehen nach § 5 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz besteht und vom Ursprungskapital des Darlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Darlehrnsrestkapital erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Darlehns. § 8 bleibt unberührt.

## § 8 **Verwaltungskostenbeitrag**

- (1) Für das in § 1 genannte Darlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.
- (2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Darlehns. Er wird bei der Auszahlung der ersten Rate des Darlehns von dem auszuzahlenden Betrag in Abzug gebracht.
- (3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des Darlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt. § 5 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

Der laufende Verwaltungskostenbeitrag ist auch dann von dem in Satz 2 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt das Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollte. In diesem Falle wird der laufende Verwaltungskostenbeitrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung des Darlehns abgezogen.

Nach Tilgung von 50 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns ist der laufende Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu entrichten.

## § 9 **Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen**

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

(2) In den Fällen, in denen das Darlehen nach § 14 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 5–8 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Ist das Darlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden, so gilt bei schuldhaften Verstößen Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, solange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen.

(3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

#### § 10 **Feuerversicherung**

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

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

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

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

#### § 11 **Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit den in § 1 angeführten Finanzierungsmitteln errichtet werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und den nach §§ 21, 22 WBewG bzw. § 12 WoBindG 1965 erforderlichen Genehmigungen auch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

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

#### § 11a **Erbbaurecht<sup>1)</sup>**

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

#### § 12 **Schlußabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigkeit an, über das Bau-

vorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

### § 13 Rückzahlungsrecht des Schuldners

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

### § 14 Kündigungsrecht des Gläubigers

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

### § 15 Sicherung

- (1) Auf dem Baugrundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> ruhen zurzeit folgende Belastungen:

In Abteilung II

In Abteilung III

Der Schuldner verpflichtet sich, das Grundstück/Erbbaurecht<sup>1)</sup> nicht mit Rechten zu belasten, die der späteren dinglichen Sicherung eines Zahlungsversprechens und eines Schuldversprechens gemäß Abs. 3 an der zurzeit der Darlehensbewilligung bereitesten Stelle im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> entgegenstehen würden.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Eigentums/Erbbaurechts<sup>1)</sup> am Baugrundstück an einen Dritten das in § 1 bezeichnete Darlehen an den Gläubiger zurückzuzahlen, sofern der Erwerber des Baugrundstückes/Erbbaurechts<sup>1)</sup> das Darlehen nicht übernimmt.

(3) Für den Fall, daß eine Schuldübernahme durch den Erwerber unter Anrechnung auf den Kaufpreis vereinbart wird, verpflichtet sich der Schuldner, zugleich mit dem Abschluß des Kaufvertrages zu bewirken, daß der Erwerber in Höhe des bei Abschluß des Kaufvertrages bestehenden Restbetrages des gemäß § 1 gewährten Darlehns ein Zahlungsversprechen in der Weise abgibt, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB) und daß er die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek zu Gunsten des Gläubigers in dem in § 3 näher bezeichneten Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> sichert. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, bei einer Veräußerung des Grundstücks/Erbbaurechts<sup>1)</sup> vor Ablauf der 10-Jahresfrist des § 4 Abs. 3 zugleich mit dem Abschluß des Kaufvertrages zu bewirken, daß der Erwerber zur Sicherung des Besetzungsrechts der Gemeinde/des Gemeindeverbandes ..... (§ 4 Abs. 3) ein selbstständiges Schuldversprechen nach § 780 BGB abgibt und dieses Schuldversprechen durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde/des Gemeindeverbandes ..... in dem in § 3 näher bezeichneten Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> sichert. Die Eintragung der Hypothek und der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit muß an derjenigen Stelle gewährleistet sein, die zurzeit der Darlehngewährung an den Schuldner im Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> zur Verfügung stand.

(4) In jedem Falle hat der Schuldner den Erwerber des Baugrundstückes Erbbaurechtes<sup>1)</sup> zu verpflichten, alle mit der Hingabe des Darlehns verbundenen Bedingungen hinsichtlich der Nutzung und der Mietpreisbindung der Wohnungen zu übernehmen, insbesondere die Wohnungen nach den in §§ 2 und 4 genannten Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu verwalten.

**§ 16  
Rechtsnachfolger**

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

**§ 17  
Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 18  
Erfüllungsort**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

Im Auftrage des Rates der Gemeinde

(DS) .....  
(Unterschriften gem. § 56 GO)

**Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

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

<sup>2)</sup> Hier Betrag des zur nachstelligen Finanzierung bewilligten Darlehens einsetzen.

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

## **Darlehnsvertrag**

**Muster 3 c WFB 1967**

**(Kaufeigenheime und Trägerkleinsiedlungen)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

# **Darlehnsvertrag**

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

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

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

d ..... ....

..... – nachfolgend „Schuldner“ genannt –<sup>5)</sup>

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## **§ 1**

### **Darlehngewährung**

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner

a) ein Darlehen von ..... Deutsche Mark<sup>2)</sup>

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

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

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

c) einen Einrichtungszuschuß von ..... Deutsche Mark<sup>4)</sup>

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

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

## **§ 2**

### **Allgemeine Darlehnsbedingungen**

Dem Schuldner ist bekannt, daß die in § 1 aufgeführten Finanzierungsmittel aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. – nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung – „des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1967) und der Bewilligungsbescheid d.....

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

### § 3 Darlehnsverwendung

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, die in § 1 bezeichneten Finanzierungsmittel – zur Errichtung von Familienheimen in der Form des Kaufeigenheimes / der Trägerkleinsiedlung – davon ..... mit Einliegerwohnungen / – ..... mit zweiten Wohnungen<sup>1)</sup> auf d ..... in seinem Eigentum: Erbbaurecht<sup>1)</sup> stehenden Baugrundstück(en) – eingetragen im Grundbuch: Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichts ..... für ..... Band ..... Blatt ..... Gemarkung ..... Flur ..... Parzelle(n) Nr. ....

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

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

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

### § 4 Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit den in § 1 bezeichneten Finanzierungsmitteln gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ – und Verwaltungsbestimmungen nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten.

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

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften „des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungsuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

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

- (5) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, zur Ausübung eines Geschäfts- oder Gewerbebetriebes in dem geförderten Gebäude oder auf dem Grundstück außer den jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen auch die vorherige schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde einzuholen.
- (6) Der Schuldner verpflichtet sich, bei der Nutzungsüberlassung und der endgültigen Übertragung auf die Bewerber die vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vorgeschriebenen oder zugelassenen Musterverträge zu verwenden. Er verpflichtet sich ferner, Auflassungsvormerkungen zu Gunsten der Bewerber im Grundbuch eintragen zu lassen, wenn der Gläubiger dies verlangt.
- (7) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung oder nach Ablösung gem. § 69 II. WoBauG der in § 1 genannten Darlehen die in den Absätzen 1–5 genannten Verpflichtungen solange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen.

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

- (1) Dem Schuldner ist bekannt, daß – unbeschadet seiner Verpflichtungen nach § 4 Abs. 1 und nach § 11 Abs. 1 dieses Vertrages – ein Familienheim in der Form des Eigenheimes oder der Kleinsiedlung seine Eigenschaft als Familienheim verliert, wenn
- das Eigenheim bzw. die Kleinsiedlung auf die Dauer nicht mehr durch den Schuldner und dessen Familie oder einen Angehörigen des Schuldners und dessen Familie bewohnt wird,
  - mehr als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient, oder wenn
  - das Gebäude mehr als 2 Wohnungen enthält.
- (2) Der Schuldner verpflichtet sich, das geförderte Bauvorhaben, solange es die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzt (§§ 13 ff., 30 WoBindG 1965), mindestens aber bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Tag der Bezugsfertigkeit, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen zu veräußern, deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.
- (3) Der Schuldner verpflichtet sich, die Kleinsiedlung ordnungsgemäß zu bewirtschaften.<sup>4)</sup>

#### § 5 **Verzinsung**

- (1) Das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Darlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten. Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehaltes nach Satz 2 Zinsen für das Darlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Darlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten.
- (2) Das in § 1 Buchst. b) genannte Darlehen ist unverzinslich.
- (3) Die Zinsbeträge sind halbjährlich nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres in gleichen Raten fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.
- (4) Die Aufrechnung mit Forderungen des Schuldners ist ausgeschlossen.

#### § 6 **Tilgung**

- (1) Das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres, oder – wenn sich die Bezugsfertigkeit der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit jährlich 1 v. H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Werden für das Darlehen Zinsen nicht erhoben, so ist das Darlehen nach Ablauf von 30 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns nach Satz 1 an mit jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals zu tilgen.

(2) Das in § 1 Buchst. b) genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres, oder – wenn sich die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit 1 v. H. jährlich zu tilgen. Nach Ablauf von 15 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns gem. Satz 1 an ist das Darlehen mit 2 v. H. des Ursprungskapitals jährlich zu tilgen.

(3) Die Tilgung der Darlehen ist auch dann von dem in Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt die Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollten. In diesem Falle wird der Tilgungsbetrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung der Darlehen in Abzug gebracht.

(4) § 5 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

(5) Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

## § 7

### **Jahresleistung nach Zinsbeginn**

Sofern für das in § 1 genannte Darlehen nach § 5 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz besteht und vom Ursprungskapital des Darlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Darlehrnsrestkapital erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Darlehns. § 8 bleibt unberührt.

## § 8

### **Verwaltungskostenbeitrag**

(1) Für das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Darlehns. Er wird bei der Auszahlung der ersten Rate des Darlehns von dem auszuzahlenden Betrag in Abzug gebracht.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des Darlehns. Es ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt. § 5 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

Der laufende Verwaltungskostenbeitrag ist auch dann von dem in Satz 2 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt das Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollte. In diesem Fall wird der laufende Verwaltungskostenbeitrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung des Darlehns abgezogen.

Nach Tilgung von 50 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns ist der laufende Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu entrichten.

## § 9

### **Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen**

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

(2) In den Fällen, in denen die Darlehen nach § 14 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden können, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 5–8 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Sind die Darlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt oder gemäß § 69 II. WoBauG abgelöst worden, so gilt bei schuldhaften Verstößen Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals der Darlehen für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, solange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

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

## § 10

### **Feuerversicherung**

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

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

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

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

### § 11

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

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit den in § 1 angeführten Finanzierungsmitteln errichtet werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und den nach §§ 21, 22 WBewG bzw. § 12 WoBindG 1965 erforderlichen Genehmigungen, auch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde bzw. nach der Übertragung der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Trägers. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

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

### § 11a

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

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

### § 12

#### **Schlußabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigkeit an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

### § 13

#### **Rückzahlungsrecht des Schuldners**

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

### § 14

#### **Kündigungsrecht des Gläubigers**

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

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

### § 15 **Sicherung**

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe der gemäß § 1 gewährten Darlehen und des Zuschusses<sup>1)</sup> ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 3 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er erkennt an, daß planmäßige oder außерplanmäßige Rückzahlungen der Darlehen eine Tilgung der Forderung des Gläubigers aus diesem Zahlungsversprechen nicht bewirken. Der Schuldner sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

---



---



---

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

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

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

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

### § 16 **Rechtsnachfolger**

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

### § 17 **Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 18  
Erfüllungsort**

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

**§ 19  
Zustimmung des Ehegatten<sup>1)</sup> <sup>5)</sup> <sup>7)</sup>**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

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

.....  
(Unterschrift des Ehegatten)

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

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

**Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

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

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

**Darlehnsvertrag**

**Muster 3c WFB 1967**

**(Kaufeigenheime und Trägerkleinsiedlungen)**

**(Gemeinden und Gemeindeverbände)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt



# Darlehnsvertrag

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

der .....

vertreten durch .....

.....  
– nachfolgend „Schuldner“ genannt –

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1 Darlehngewährung

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner

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

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

## § 2 Allgemeine Darlehnsbedingungen

Dem Schuldner ist bekannt, daß die in § 1 aufgeführten Finanzierungsmittel aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. – nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung – des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1967) und der Bewilligungsbescheid d.....

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

## § 3 Darlehnsverwendung

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

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

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

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

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

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

#### § 4 Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit den in § 1 bezeichneten Finanzierungsmitteln gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ – und Verwaltungsbestimmungen nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten.

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

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungssuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

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

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

(6) Der Schuldner verpflichtet sich, bei der Nutzungsüberlassung und der endgültigen Übertragung auf die Bewerber die vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vorgeschriebenen oder zugelassenen Musterverträge zu verwenden. Er verpflichtet sich ferner, Auflassungsvormerkungen zu Gunsten der Bewerber im Grundbuch eintragen zu lassen, wenn der Gläubiger dies verlangt.

(7) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung oder nach Ablösung gem. § 69 II. WoBauG der in § 1 genannten Darlehen die in den Absätzen 1–5 genannten Verpflichtungen solange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

## § 4a

### **Besondere Verpflichtungen bei Familienheimen**

(1) Dem Schuldner ist bekannt, daß – unbeschadet seiner Verpflichtungen nach § 4 Abs. 1 und nach § 11 Abs. 1 dieses Vertrages – ein Familienheim in der Form des Eigenheimes oder der Kleinsiedlung seine Eigenschaft als Familienheim verliert, wenn

- a) das Eigenheim bzw. die Kleinsiedlung auf die Dauer nicht mehr durch den Schuldner und dessen Familie oder einen Angehörigen des Schuldners und dessen Familie bewohnt wird,
- b) mehr als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient, oder wenn
- c) das Gebäude mehr als 2 Wohnungen enthält.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, das geförderte Bauvorhaben, solange es die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ besitzt (§§ 13 ff., 30 WoBindG 1965), mindestens aber bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Tag der Bezugsfertigkeit, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen zu veräußern, deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, die Kleinsiedlung ordnungsgemäß zu bewirtschaften.<sup>4)</sup>

## § 5

### **Verzinsung**

(1) Das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Darlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten. Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehaltes nach Satz 2 Zinsen für das Darlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Darlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten.

(2) Das in § 1 Buchst. b) genannte Darlehen ist unverzinslich.

(3) Die Zinsbeträge sind halbjährlich nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres in gleichen Raten fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

## § 6

### **Tilgung**

(1) Das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres, oder – wenn sich die Bezugsfertigkeit der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit jährlich 1 v. H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Werden für das Darlehen Zinsen nicht erhoben, so ist das Darlehen nach Ablauf von 30 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns nach Satz 1 an mit jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals zu tilgen.

(2) Das in § 1 Buchst. b) genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres, oder – wenn sich die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit 1 v. H. jährlich zu tilgen. Nach Ablauf von 15 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns gemäß Satz 1 an ist das Darlehen mit 2 v. H. des Ursprungskapitals jährlich zu tilgen.

(3) Die Tilgung der Darlehen ist auch dann von dem in Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt die Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollten. In diesem Falle wird der Tilgungsbetrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung der Darlehen in Abzug gebracht.

(4) § 5 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

(5) Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

## § 7

### **Jahresleistung nach Zinsbeginn**

Sofern für das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen nach § 5 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz besteht und vom Ursprungskapital des Darlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Darlehnsrestkapital erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Darlehns. § 8 bleibt unberührt.

## § 8

### **Verwaltungskostenbeitrag**

(1) Für das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Darlehns. Er wird bei der Auszahlung der ersten Rate des Darlehns von dem auszuzahlenden Betrag in Abzug gebracht.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des Darlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt. § 5 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

Der laufende Verwaltungskostenbeitrag ist auch dann von dem in Satz 2 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt das Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollte. In diesem Fall wird der laufende Verwaltungskostenbeitrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung des Darlehns abgezogen.

Nach Tilgung von 50 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns ist der laufende Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu entrichten.

## § 9

### **Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen**

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

(2) In den Fällen, in denen die Darlehen nach § 14 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden können, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 5–8 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals der Darlehen für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Sind die Darlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt oder gemäß § 69 II. WoBauG abgelöst worden, so gilt bei schuldhaften Verstößen Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals der Darlehen für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, solange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen.

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

## § 10

### **Feuerversicherung**

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

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

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

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

## § 11

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

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit den in § 1 angeführten Finanzierungsmitteln errichtet werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderun-

gen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und den nach §§ 21, 22 WBewG bzw. § 12 WoBindG 1965 erforderlichen Genehmigungen auch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde bzw. nach der Übertragung der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Trägers. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

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

#### **§ 11a Erbaurecht<sup>1)</sup>**

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

#### **§ 12 Schlußabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigkeit an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

#### **§ 13 Rückzahlungsrecht des Schuldners**

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

#### **§ 14 Kündigungsrecht des Gläubigers**

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

§ 15  
**Sicherung**

(1) Auf dem Baugrundstück Erbbaurecht<sup>1)</sup> ruhen zurzeit folgende Belastungen:

In Abteilung II	In Abteilung III
.....	.....

Der Schuldner verpflichtet sich, das Grundstück Erbbaurecht<sup>1)</sup> nicht mit Rechten zu belasten, die der späteren dinglichen Sicherung eines Zahlungsversprechens gemäß Abs. 3 an der zurzeit der Darlehnsbewilligung bereitesten Rangstelle im Grundbuch Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> entgegenstehen würden.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Eigentums Erbbaurechts<sup>1)</sup> am Baugrundstück an einen Dritten das/die in § 1 bezeichnete(n) Darlehen an den Gläubiger zurückzuzahlen, sofern der Erwerber des Baugrundstücks Erbbaurechts<sup>1)</sup> das/die Darlehen nicht übernimmt.

(3) Für den Fall, daß eine Schuldübernahme durch den Erwerber unter Anrechnung auf den Kaufpreis vereinbart wird, verpflichtet sich der Schuldner, zugleich mit dem Abschluß des Kaufvertrages zu bewirken, daß der Erwerber in Höhe des bei Abschluß des Kaufvertrages bestehenden Restbetrages des/der gemäß § 1 gewährten Darlehen(s) ein Zahlungsversprechen in der Weise abgibt, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB) und daß er die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek zu Gunsten des Gläubigers in dem in § 3 näher bezeichneten Grundbuch Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> sichert. Die Eintragung der Hypothek muß an derjenigen Stelle gewährleistet sein, die zurzeit der Darlehngewährung an den Schuldner im Grundbuch Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> zur Verfügung stand.

(4) In jedem Falle hat der Schuldner den Erwerber des Baugrundstücks Erbbaurechts<sup>1)</sup> zu verpflichten, alle mit der Hingabe des/der Darlehen(s) verbundenen Bedingungen hinsichtlich der Nutzung und der Mietpreisbindung der Wohnungen zu übernehmen, insbesondere die Wohnungen nach den in §§ 2 und 4 genannten Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu verwalten.

§ 16  
**Rechtsnachfolger**

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

§ 17  
**Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

§ 18  
**Erfüllungsort**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

Im Auftrage des Rates der Gemeinde

(DS) .....  
(Unterschriften gem. § 56 GO)

**Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

- <sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen.
- <sup>2)</sup> Hier Betrag des zur nachstetigen Finanzierung bewilligten Darlehens einsetzen.
- <sup>3)</sup> Hier Betrag eines bewilligten Familienzusatzdarlehens einsetzen.
- <sup>4)</sup> Nur bei Kleinsiedlungen.

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

# **Darlehnsvertrag**

**Muster 3d WFB 1967**

**(Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt



# Darlehnsvertrag

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

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

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

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1

### Darlehngewährung

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

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

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

## § 2

### Allgemeine Darlehnsbedingungen

Dem Schuldner ist bekannt, daß die in § 1 aufgeführten Finanzierungsmittel aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. — nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung — des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —)“ und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — WFB 1967 —)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1967) und der Bewilligungsbescheid d.

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

§ 3  
**Darlehnsverwendung**

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

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

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

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

§ 4  
**Nutzung der Wohnungen**

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit den in § 1 bezeichneten Finanzierungsmitteln gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBinG 1965 –)“ – und Verwaltungsbestimmungen nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten.

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

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist. Der Schuldner darf Finanzierungsbeiträge eines Wohnungsuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht fordern oder annehmen. Einen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrag zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen (§ 50 II. WoBauG) darf der Schuldner nur fordern oder annehmen, wenn und soweit die Bewilligungsbehörde die Annahme eines derartigen Finanzierungsbeitrages nicht ausgeschlossen hat. Ist die Annahme eines nach den gesetzlichen Vorschriften zulässigen Finanzierungsbeitrages zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen von der Bewilligungsbehörde ausdrücklich zugelassen, aber auf einen Höchstbetrag beschränkt worden, so darf der Schuldner einen den Höchstbetrag übersteigenden Finanzierungsbeitrag weder fordern noch annehmen. Der Schuldner ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, die von Mietern oder Dritten zum Bau der öffentlich geförderten Wohnungen geleistet worden sind oder geleistet werden sollen, der Bewilligungsbehörde spätestens bei der Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zur Kenntnis zu bringen.

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

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

(Nur bei Kaufeigentumwohnungen): Der Schuldner verpflichtet sich ferner, bei der Nutzungsüberlassung und der endgültigen Übertragung der Wohnungen auf die Bewerber die vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vorgeschriebenen oder zugelassenen Musterverträge zu verwenden. Er verpflichtet sich ferner, Auflassungs- vormerkungen zu Gunsten der Bewerber im Grundbuch eintragen zu lassen, wenn der Gläubiger dies verlangt.

(6) Der Schuldner verpflichtet sich ferner, die Eigentumswohnungen, solange sie die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen, mindestens aber bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit nicht

ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen zu veräußern, deren Jahreseinkommen die in Nr. 3 WFB 1967 bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.

(7) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung oder nach Ablösung gem. § 69 II. WoBauG der in § 1 genannten Darlehen die in den Absätzen 1—5 genannten Verpflichtungen solange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ besitzen.

## § 5 **Verzinsung**

(1) Das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Darlehen eine Verzinsung bis zu 6 v.H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren — gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an — und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten. Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehaltes nach Satz 2 Zinsen für das Darlehen in Höhe von mindestens 4 v.H. jährlich fordert, ist das Darlehen nach Ablauf von 30 Jahren — gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an — mit 4 v.H. jährlich zu verzinsen, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten.

(2) Das in § 1 Buchst. b) genannte Darlehen ist unverzinslich.

(3) Die Zinsbeträge sind halbjährlich nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres in gleichen Raten fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

## § 6 **Tilgung**

(1) Das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres, oder — wenn sich die Bezugsfertigkeit der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat — vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit jährlich 1 v.H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Werden für das Darlehen Zinsen nicht erhoben, so ist das Darlehen nach Ablauf von 30 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns nach Satz 1 an mit jährlich 5 v.H. des Ursprungskapitals zu tilgen.

(2) Das in § 1 Buchst. b) genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres, oder — wenn sich die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat — vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit 1 v.H. jährlich zu tilgen. Nach Ablauf von 15 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns gem. Satz 1 an ist das Darlehen mit 2 v.H. des Ursprungskapitals jährlich zu tilgen.

(3) Die Tilgung der Darlehen ist auch dann von dem in Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt die Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollten. In diesem Falle wird der Tilgungsbetrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung der Darlehen in Abzug gebracht.

(4) § 5 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

(5) Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

## § 7 **Jahresleistung nach Zinsbeginn**

Sofern für das in § 1 genannte Darlehen nach § 5 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz besteht und vom Ursprungskapital des Darlehens berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Darlehensrestkapital erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Darlehens. § 8 bleibt unberührt.

## § 8 **Verwaltungskostenbeitrag**

(1) Für das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v.H. des Darlehns. Er wird bei der Auszahlung der ersten Rate des Darlehns von dem auszuzahlenden Betrag in Abzug gebracht.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v.H. jährlich des Ursprungskapitals des Darlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt.

§ 5 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

Der laufende Verwaltungskostenbeitrag ist auch dann von dem in Satz 2 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt das Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollte. In diesem Fall wird der laufende Verwaltungskostenbeitrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung des Darlehns abgezogen.

Nach Tilgung von 50 v.H. des Ursprungskapitals des Darlehns ist der laufende Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu entrichten.

### § 9

#### Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen

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

(2) In den Fällen, in denen die Darlehen nach § 14 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden können, kann der Gläubiger — unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 5–8 vereinbarten Leistungen — verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v.H. des Ursprungskapitals des Darlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Sind die Darlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt oder gemäß § 69 II. WoBauG abgelöst worden, so gilt bei schuldhaften Verstößen Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v.H. des Ursprungskapitals der Darlehen für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, solange die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen.

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

### § 10

#### Feuerversicherung

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

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

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

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

### § 11

#### Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit den in § 1 angeführten Finanzierungsmitteln errichtet werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und den nach §§ 21, 22 WBewG bzw. § 12 WoBindG 1965 erforderlichen Genehmigungen auch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, dem Gläubiger, dem Landesrechnungshof oder der vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bestimmten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung der in § 1 angeführten Finanzierungsmittel zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzugs oder bei Nichterfüllung der Darlehsverpflichtungen nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten

jederzeit zu gestatten. Der Schuldner verpflichtet sich ferner, den genannten Stellen zu gestatten, die ordnungsmäßige Art der Nutzung (§ 4) zu überprüfen und ihnen Einsicht in die Mietverträge und sonstige für die Nutzungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen zu gewähren.

**§ 11a  
Erbaurecht<sup>1)</sup>**

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

**§ 12  
Schlußabrechnung**

Der Schuldner verpflichtet sich, bis zum Ablauf von einem Jahr, vom Tage der Bezugsfertigkeit an, über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und anzugeben, daß diese zwecks Nachprüfung durch die in § 11 Abs. 2 bezeichneten Stellen bereitgehalten wird.

**§ 13  
Rückzahlungsrecht des Schuldners**

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

**§ 14  
Kündigungsrecht des Gläubigers**

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

**§ 15  
Sicherung**

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

Abteilung II

Abteilung III

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

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

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

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

#### § 16 **Rechtsnachfolger**

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

#### § 17 **Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

#### § 18 **Erfüllungsort**

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

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

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

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

.....  
(Unterschrift des Ehegatten)

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

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

#### **Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

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

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

# **Darlehnsvertrag**

**Muster 3f WFB 1967**

**(Ersterwerb eines Vorratseigenheimes, einer Trägerkleinsiedlung auf Vorrat,  
einer Vorratskauf Eigentumswohnung)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt



# Darlehnsvertrag

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

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

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

d. ....

— nachfolgend „Schuldner“ genannt<sup>5)</sup>

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## § 1 Darlehnsgewährung

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

a) ein Darlehen von ..... Deutsche Mark<sup>2)</sup>

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

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

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

c) einen Einrichtungszuschuß von ..... Deutsche Mark<sup>4)</sup>

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

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

## § 2 Allgemeine Darlehnsbedingungen

Dem Schuldner ist bekannt, daß die in § 1 aufgeführten Finanzierungsmittel aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. — nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung — des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —)“ und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — WFB 1967)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die

angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1967) und der Bewilligungsbescheid d.....

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

### § 3 Darlehnsverwendung

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, die in § 1 bezeichneten Finanzierungsmittel – zum Ersterwerb eines Familienheimes in der Form des Vorratseigenheimes / der Trägerkleinsiedlung auf Vorrat mit Einlieger- / einer zweiten Wohnung – einer Vorratskaufegentumswohnung – auf dem Baugrundstück – eingetragen im Wohnungs-Grundbuch/

Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichts ..... für .....

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

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

zu verwenden.

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

### § 4 Nutzung der Wohnungen

(1) Der Schuldner darf die Wohnungen, deren Errichtung mit den in § 1 bezeichneten Finanzierungsmitteln gefördert wird, nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – insbesondere den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ – und Verwaltungsbestimmungen nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten.

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

(3) Für die Nutzungsüberlassung darf eine Miete oder ein sonstiges Nutzungsentgelt nur in dem Umfang gefordert werden, der nach dem im Bewilligungsbescheid enthaltenen oder nach dem besonderen Mietgenehmigungsbescheid sowie den preisrechtlichen Vorschriften bzw. den Vorschriften des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbundgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zulässig ist.

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

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

(6) Der Schuldner erkennt an, daß auch nach planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung oder nach Ablösung gem. § 69 II. WoBauG der in § 1 genannten Darlehen die in den Absätzen 1–5 genannten Verpflichtungen solange weiterbestehen, wie die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

### § 4 a Besondere Verpflichtungen bei Familienheimen

(1) Dem Schuldner ist bekannt, daß – unbeschadet seiner Verpflichtungen nach § 4 Abs. 1 und nach § 11 Abs. 1 dieses Vertrages – ein Familienheim in der Form des Eigenheimes oder der Kleinsiedlung seine Eigenschaft als Familienheim verliert, wenn

- a) das Eigenheim bzw. die Kleinsiedlung auf die Dauer nicht mehr durch den Schuldner und dessen Familie oder einen Angehörigen des Schuldners und dessen Familie bewohnt wird,
- b) mehr als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient, oder wenn
- c) das Gebäude mehr als 2 Wohnungen enthält.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich, das geförderte Bauvorhaben, solange es die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ besitzt (§§ 13 ff., 30 WoBindG 1965), mindestens aber bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Tag der Bezugsfertigkeit, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen zu veräußern, deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.

(3) Der Schuldner verpflichtet sich, die Kleinsiedlung ordnungsgemäß zu bewirtschaften.<sup>4)</sup>

### § 5 Verzinsung

(1) Das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen ist zunächst unverzinslich. Dem Gläubiger bleibt jedoch das Recht vorbehalten, für das Darlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von 7 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – und nur mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten ausgeübt werden, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten. Sofern der Gläubiger mit Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten nicht schon früher auf Grund des Vorbehaltes nach Satz 2 Zinsen für das Darlehen in Höhe von mindestens 4 v. H. jährlich fordert, ist das Darlehen nach Ablauf von 30 Jahren – gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres an – mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen, wenn und soweit die Vorschriften des II. WoBauG die Forderung von Zinsen oder die Erhöhung des Zinssatzes gestatten.

(2) Das in § 1 Buchst. b) genannte Darlehen ist unverzinslich.

(3) Die Zinsbeträge sind halbjährlich nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres in gleichen Raten fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen.

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

### § 6 Tilgung

(1) Das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres, oder – wenn sich die Bezugsfertigkeit der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit jährlich 1 v. H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Werden für das Darlehen Zinsen nicht erhoben, so ist das Darlehen nach Ablauf von 30 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns nach Satz 1 an mit jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals zu tilgen.

(2) Das in § 1 Buchst. b) genannte Darlehen ist vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres, oder – wenn sich die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Schuldner zu vertreten hat – vom 1. Januar des Kalenderjahres an, das auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgt, mit 1 v. H. jährlich zu tilgen. Nach Ablauf von 15 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns gem. Satz 1 an ist das Darlehen mit 2 v. H. des Ursprungskapitals jährlich zu tilgen.

(3) Die Tilgung der Darlehen ist auch dann von dem in Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt die Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollten. In diesem Falle wird der Tilgungsbetrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung der Darlehen in Abzug gebracht.

(4) § 5 Absätze 3 und 4 gelten sinngemäß.

(5) Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

### § 7 Jahresleistung nach Zinsbeginn

Sofern für das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen nach § 5 Zinsen erhoben werden, ist eine Jahresleistung zu erbringen, die aus der Summe von Zins- und Tilgungssatz besteht und vom Ursprungskapital des Darlehns berechnet wird. Hierbei werden die jeweils zu zahlenden Zinsen vom Darlehnsrestkapital erhoben, der Rest der Jahresleistung dient zur Tilgung des Darlehns. § 8 bleibt unberührt.

### § 8 Verwaltungskostenbeitrag

(1) Für das in § 1 Buchst. a) genannte Darlehen ist vom Schuldner ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 v. H. des Darlehns. Er wird bei der Auszahlung der ersten Rate des Darlehns von dem auszuzahlenden Betrag in Abzug gebracht.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 v. H. jährlich des Ursprungskapitals des Darlehns. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen folgt. § 5 Absätze 3 und 4 finden sinngemäß Anwendung.

Der laufende Verwaltungskostenbeitrag ist auch dann von dem in Satz 2 genannten Zeitpunkt an zu entrichten, wenn in diesem Zeitpunkt das Darlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt sein sollte. In diesem Falle wird der laufende Verwaltungskostenbeitrag, der auf den Zeitraum bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung des Darlehns abgezogen.

Nach Tilgung von 50 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns ist der laufende Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu entrichten.

### § 9 Erhöhte Verzinsung und Strafversprechen

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

(2) In den Fällen, in denen die Darlehen nach § 13 zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden können, kann der Gläubiger – unbeschadet seines Rechts zur fristlosen Kündigung und unbeschadet der Verpflichtung des Schuldners zur Entrichtung der in den §§ 5–8 vereinbarten Leistungen – verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. BGB zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 8 v. H. des Ursprungskapitals des Darlehns für die Dauer des Verstoßes entrichtet werden. Sind die Darlehen planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt oder gemäß § 69 II. WoBauG abgelöst worden, so gilt bei schuldhaften Verstößen Satz 1 mit der Maßgabe, daß als Vertragsstrafe zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals der Darlehen für die Dauer des Verstoßes gefordert werden können, solange die geförderten Wohnumnungen nach den Vorschriften der §§ 15 ff., 30 WoBindG 1965 die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ besitzen.

(3) Im Falle des Absatzes 2 entfällt eine Verzinsung nach Absatz 1 von dem Tage ab, an dem die Leistung nach Absatz 2 beginnt.

### § 10 Feuerversicherung

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

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

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

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

### § 11 Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis

(1) Der Schuldner verpflichtet sich, das Gebäude und die Wohnungen, die mit den in § 1 angeführten Finanzierungsmitteln erworben werden, stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere der Ausbau oder die Erweiterung von Baulichkeiten, bedürfen außer der nach bauaufsichtlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigung des Bauaufsichtsamtes und den nach §§ 21, 22 WBewG bzw. § 12 WoBindG 1965 erforderlichen Genehmigungen auch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die außer der Baugenehmigung auch der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von dieser festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

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

**§ 11 a  
Erbaurecht<sup>1)</sup>**

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

**§ 12  
Rückzahlungsrecht des Schuldners**

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

**§ 13  
Kündigungsrecht des Gläubigers**

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

**§ 14  
Sicherung**

- (1) Der Schuldner verpflichtet sich, in Höhe der gemäß § 1 gewährten Darlehen und des Zuschusses<sup>1)</sup> ein Zahlungsversprechen in der Weise abzugeben, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbstständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Zahlungsversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 3 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern. Er erkennt an, daß planmäßige und außerplanmäßige Rückzahlungen der Darlehen eine Tilgung der Forderung des Gläubigers aus diesem Zahlungsversprechen nicht bewirken. Der Schuldner sichert dem Gläubiger den grundbuchlichen Rang der in Satz 1 bezeichneten Hypothek unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

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

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

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

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

**§ 15  
Rechtsnachfolger**

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

**§ 16  
Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Schuldner.

**§ 17  
Erfüllungsort**

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

**§ 18  
Zustimmung des Ehegatten<sup>1) 5) 7)</sup>**

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

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

.....  
(Unterschrift des Ehegatten)

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

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

**Anmerkungen zum Darlehnsvertrag**

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

<sup>2)</sup> Hier Betrag des zur nachstetigen Finanzierung bewilligten Darlehens einsetzen.

<sup>3)</sup> Hier Betrag eines bewilligten Familienzusatzdarlehens einsetzen.

<sup>4)</sup> Nur bei Kleinsiedlungen.

<sup>5)</sup> Als Gesamtschuldner haben sich zu verpflichten

- a) mehrere Eigentümer / Erbbauberechtigte
- b) Ehegatten, die nicht Gütertrennung vereinbart haben.

<sup>6)</sup> Wird der Vertrag vom Schuldner nicht in Gegenwart eines Vertreters des Gläubigers unterzeichnet, so ist die Unterschrift des Schuldners von der zuständigen Gemeinde- / Amtsverwaltung zu beglaubigen.

<sup>7)</sup> Nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, daß die Ehegatten in Gütertrennung leben.

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

## **Zuschußvertrag**

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

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

# **Zuschußvertrag**

Zwischen der

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

— nachfolgend Anstalt genannt —

und

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

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

d. ....

..... — nachfolgend Zuschußempfänger bzw. Schuldner genannt —

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

## **Gewährung eines Zuschusses**

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

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

die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967 –) einen nicht zurückzuzahlenden (verlorenen) Zuschuß in Höhe von

..... DM

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

## § 2

### Allgemeine Bedingungen der Gewährung des Zuschusses

Dem Zuschußempfänger ist bekannt, daß der in § 1 genannte Zuschuß aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt wird und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnung(en) <sup>1)</sup> die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. — nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung — des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —)“ und die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — WFB 1967 —)“ anzuwenden sind. Er verpflichtet sich, die angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

## § 3

### Auszahlung des Zuschusses

- (1) Der Zuschuß wird in einer Summe ausgezahlt, wenn der Zuschußempfänger eine Bescheinigung der Wohnungsbehörde bzw. — in Gemeinden, in denen die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben ist — der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle bzw. in den Fällen des § 4 Abs. 5 WoBindG 1965 der Stelle, die das Wohnungsbesetzungsrecht ausübt, über den Bezug der Wohnung(en) <sup>1)</sup> durch (eine) kinderreiche Familie(n) <sup>1)</sup> mit einer der Höhe des Zuschusses entsprechenden Kinderzahl vorgelegt hat, und wenn die Eintragung der in § 10 genannten Hypothek erfolgt ist.
- (2) Der Zuschußempfänger verpflichtet sich, den Anspruch auf Auszahlung des Zuschusses weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

## § 4

### Nutzung der Wohnungen

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

## § 5

### Rückforderungsrecht der Anstalt

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

## § 6

### **Umwandlung in ein Darlehen**

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

## § 7

### **Verzinsung und Tilgung des Darlehens**

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

## § 8

### **Erhöhte Verzinsung (Strafversprechen)**

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

## § 9

### **Kündigungsrecht des Gläubigers**

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

**§ 10**  
**Sicherung**

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

für .....

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

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

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

Abteilung II

Abteilung III

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

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

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

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

(5) Der Schuldner erkennt an, daß nach Umwandlung des Zuschusses in ein Darlehen planmäßige oder außerplanmäßige Rückzahlungen des Darlehns eine Tilgung der Forderung der Anstalt aus dem in Abs. 1 genannten Zahlungsversprechen nicht bewirken.

**§ 11**

**Rechtsnachfolge**

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

**§ 12**

**Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Zuschußempfänger.

§ 13

**Erfüllungsort**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Düsseldorf.

§ 14

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

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

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des Landes Nordrhein-Westfalen**

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

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

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

**Anmerkungen zum Zuschußvertrag**

- <sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen.
- <sup>2)</sup> Wird der Vertrag vom Zuschußempfänger nicht in Gegenwart eines Vertreters der Anstalt unterzeichnet, so ist die Unterschrift des Zuschußempfängers von der zuständigen Gemeindeverwaltung / Amtsverwaltung zu beglaubigen.
- <sup>3)</sup> Als Gesamtschuldner haben sich zu verpflichten
  - a) mehrere Eigentümer / Erbbauberechtigte
  - b) Ehegatten, die nicht Gütertrennung vereinbart haben.
- <sup>4)</sup> Nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, daß die Ehegatten in Gütertrennung leben.

## Urkunde

### über die Bestellung einer Hypothek und einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

Verhandelt in ..... am .....

Vor dem unterzeichneten Richter/Rechtsanwalt/Notar

erschien..... heute:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

D..... Erschienene..... zu .....  
ist/sind dem Notar/Richter/Rechtsanwalt von Person bekannt<sup>1)</sup>.

D..... Erschienene..... zu .....  
hat/haben sich durch Vorlage .....

..... ausgewiesen<sup>1)</sup>.

D..... Erschienene..... — zu ..... als gesetzlicher/bevollmächtigter<sup>1)</sup> Vertreter d.....  
handelnd —  
erklärte.....<sup>3)</sup>.

### § 1 Pfandobjekt

Eigentümer d..... Grundstück.....<sup>1)</sup>

Erbbauberechtigte(r) d..... Erbbaurecht.....<sup>1)</sup>

Wohnungseigentümer d..... Wohnungseigentums<sup>1)</sup>

Wohnungserbbauberechtigte(r) d..... Wohnungserbbaurecht.....<sup>1)</sup>

(nachfolgend „Pfandobjekt“ genannt) in .....

Straße ..... Nr. ..... Stock ..... eingetragen im  
Grundbuch<sup>1)</sup> — Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> — Wohnungsgrundbuch<sup>1)</sup> — Wohnungserbbaugrundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichts  
..... für .....

Band ..... Blatt .....

Gemarkung ..... Flur .....

Parzelle(n) Nr. ....

Aufteilungsplan: .....

ist/sind d.....

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

## § 2 **Schuldversprechen**

Ich/Wir/Die von mir/uns vertretene(n) 1) .....

- im folgenden „der Schuldner“ genannt – verspricht/verspreche(n)<sup>1)</sup> – als Gesamtschuldner<sup>2)</sup> – der **Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**
  - im folgenden „Gläubiger“ genannt – einen Betrag von

DM

(in Worten: ..... Deutsche Mark)  
in der Weise zu zahlen, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung dieses Betrages selbständige  
begründen soll (§ 780 BGB).

Diese Forderung ist vom Tage der Eintragung der Buchhypothek (§ 6) an mit 8½ vom Hundert jährlich zu verzinsen.

Die Zinsen sind nachträglich in halbjährlichen gleichen Raten, die am 30. 6. und 31. 12. jeden Jahres fällig sind, zu entrichten. Das Kapital ist jederzeit fristlos kündbar.

### § 3 Besetzungsrecht

Der Schuldner verspricht – als Gesamtschuldner – <sup>2)</sup> sämtliche / die nachstehend bezeichneten <sup>1)</sup> Wohnungen des Pfandobjekts

nur an von der Gemeinde / von dem Gemeindeverband<sup>1)</sup> .....

bezeichnete Personen zu überlassen. Die Verpflichtung des Schuldners wird durch dieses Schuldversprechen selbstständig begründet (§ 780 BGB).

## § 4 **Unterwerfungsklausel**

Wegen der Forderung aus dem in § 2 enthaltenen Schuldversprechen nebst Zinsen unterwirft sich der Schuldner – als Gesamtschuldner –<sup>1)</sup> der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen, und zwar hinsichtlich des Pfandobjektes (§ 1) in der Weise, daß sie aus der Hypothek auch gegen den jeweiligen Eigentümer/Erbbauberechtigten<sup>1)</sup> zulässig sein soll.

## § 5 Lösungsvormerkung

Der Schuldner verpflichtet sich dem jeweiligen Gläubiger der einzutragenden Hypothek gegenüber, diese und sämtliche in Abt. III im Range vorgehenden oder gleichrangigen Rechte löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum/Erbbaurecht<sup>1)</sup> am Pfandobjekt in einer Person vereinigen und Löschungsvormerkungen gemäß § 1179 BGB, die bei Hypotheken auch den Fall des § 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB umfassen sollen, eintragen zu lassen.

## § 6

Der Schuldner bewilligt und beantragt, in das Grundbuch des in § 1 bezeichneten Pfandobjektes einzutragen:

1. Eine Buchhypothek zu den Bedingungen des § 2 mit dinglicher Unterwerfungsklausel (§ 4),
  2. Löschungsvormerkung(en) bei dem einzutragenden Recht und bei allen im Zeitpunkt der Eintragung der Hypothek im Range vorgehenden oder gleichstehenden Rechten in Abt. III gemäß § 5.

3. eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde / des Gemeindeverbandes<sup>1)</sup> .....  
..... des Inhalts, daß die in § 3 aufgeführten Wohnungen des  
Pfandobjekts nur an von der Gemeinde / von dem Gemeindeverband<sup>1)</sup> .....  
.....  
..... bezeichnete Personen zu überlassen sind.

Die Anträge zu 1 bis 3 gelten nicht als einheitlicher Antrag.

Für die Eintragung der Hypothek wird folgende Fassung vorgeschlagen:

..... Deutsche Mark Hypothek für eine Forderung aus Schuldversprechen  
nebst 8½ vom Hundert Jahreszinsen seit dem Tage der Eintragung für die

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

Der jeweilige Wohnungs- / Eigentümer / Wohnungs- / Erbauberechtigte<sup>1)</sup> ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom ..... 19. .... brieflos  
eingetragen am ..... "

Für die Eintragung der Löschungsvormerkung(en) wird folgende Fassung vorgeschlagen:

„Löschungsvormerkung(en) gemäß § 1179 BGB (bei Hypotheken auch § 1162 Abs. 1 Satz 1 BGB) für den jeweiligen  
Gläubiger der Post Abt. III Nr. ..... eingetragen am ..... "

Für die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird folgende Fassung vorgeschlagen:  
„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Besetzungsrecht) zugunsten der Gemeinde / des Gemeindeverbandes<sup>1)</sup>  
..... unter Bezugnahme auf die Bewilligung

vom ..... 19. ...., eingetragen am ..... "

### **§ 7 Bevollmächtigung des Gläubigers**

Der Gläubiger ist unwiderruflich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, im  
Namen des Schuldners alle Erklärungen abzugeben, die zur Löschung vorgehender oder gleichrangiger Bela-  
stungen erforderlich sind. Er ist auch berechtigt, die Rechte aus § 1144 BGB geltend zu machen.

### **§ 7 a Zustellungsvollmacht<sup>1)</sup>**

Die in § 2 dieser Urkunde genannten Schuldner bestellen sich gegenseitig / d .....  
..... zu(m) Zustellungsbevollmächtigten und ermächtigen sich  
gegenseitig / diesen, alle Zustellungen, die das Schuldversprechen oder die Hypothek betreffen, und zwar auch im  
Zwangsvollstreckungsverfahren, in Empfang zu nehmen. Sie verzichten ausdrücklich auf den Widerruf dieser Er-  
mächtigung, solange die Schuld gegenüber der Gläubigerin oder deren evtl. Rechtsnachfolgerin besteht.

### **§ 8 Erteilung von Ausfertigungen**

Der Schuldner beantragt, von dieser Verhandlung zu erteilen

- a) eine vollstreckbare Ausfertigung dem Gläubiger.
- b) eine einfache Ausfertigung dem Grundbuchamt,
- c) ..... beglaubigte Abschrift ..... d. ..... Schuldner(n),
- d) eine einfache Ausfertigung der Gemeinde / dem Gemeindeverband<sup>1)</sup> .....

Ferner ist dem Gläubiger eine vollständige beglaubigte Grundbuchblattabschrift, die auch die nach dem 20. Juni 1948 vorgenommenen Löschungen unter Angabe der Löschungsdaten enthält, zu erteilen.

**§ 9  
Zustimmung des Ehegatten<sup>1)</sup> <sup>2)</sup> <sup>3)</sup>**

Jeder unterzeichnete Ehegatte genehmigt hiermit die vorstehenden Erklärungen des anderen Ehegatten und bewilligt die sofortige Zwangsvollstreckung in das Vermögen des anderen Ehegatten.

**§ 10  
Kosten<sup>5)</sup>**

Sämtliche Kosten, die aus dieser Verhandlung entstehen, trägt der Schuldner – als Gesamtschuldner –, soweit nicht Gebührenfreiheit besteht.

Gemäß

- a) § 34 des Reichsheimstättengesetzes in der Fassung vom 25. 11. 1937 (RGBl. I S. 1291) <sup>1)</sup>.
  - b) § 20 der Verordnung vom 6. 10. 1931, Vierter Teil Kapitel II (RGBl. I S. 537/551) <sup>1)</sup>.
  - c) Gesetz über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau vom 30. 5. 1953 (BGBl. I S. 273)
- wird hiermit Befreiung von Kosten und Gebühren beantragt.

Die Verhandlung wurde d ..... Erschienene ..... vorgelesen, von ihm ihr.ihnen<sup>1)</sup> genehmigt und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

**Anmerkungen zur Hypothekenbestellungsurkunde**

Das Schuldversprechen gemäß § 2 muß den Gesamtbetrag der mit einem Bewilligungsbescheid bewilligten öffentlichen Mittel (mit Ausnahme der Aufwendungsbeihilfen und Annuitätshilfen) umfassen.

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

<sup>2)</sup> Als Gesamtschuldner haben sich zu verpflichten

- a) mehrere Eigentümer/Erbbauberechtigte
- b) Ehegatten, die nicht Gütertrennung vereinbart haben.

<sup>3)</sup> Bei minderjährigen Eigentümern/Erbbauberechtigten müssen beide vertretungsberechtigte Elternteile die Erklärungen abgeben.

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

<sup>5)</sup> Bei Beurkundung durch einen Notar gilt hinsichtlich der Gebührenbefreiungen § 144 Abs. 3 der Kostenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 7. 1957 (BGBl. I S. 960). Danach kann der Notar in Fällen a) und b) die Gebühren um 80 v. H. ermäßigen.

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

## **Zuschußvertrag**

**nach den Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1967 (AufwBB 1967)**

Az. der Wohnungsbauförderungsanstalt

# **Zuschußvertrag**

Zwischen der  
**Wohnungsbauförderungsanstalt**  
**des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf**  
— nachfolgend Anstalt genannt —

und

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

— nachfolgend Beihilfeempfänger genannt —

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## **§ 1**

### **Gewährung von Aufwendungsbeihilfen**

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

vom ..... Az.: .....  
nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1967 – AufwBB 1967 –)“ nicht rückzahlbare Zuschüsse (Aufwendungsbeihilfen) von jährlich

DM .....  
.....

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

## § 2

### Allgemeine Bedingungen der Gewährung von Aufwendungsbeihilfen

Dem Beihilfeempfänger ist bekannt, daß die Aufwendungsbeihilfen aus öffentlichen Mitteln (§ 6 II. WoBauG) gewährt werden, und daß daher für die Errichtung, Verwaltung und Nutzung der geförderten Wohnungen die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbauugesetzes und seiner Durchführungsverordnungen, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bzw. – nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung – des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ sowie die vorgenannten Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1967 (AufwBB 1967) und ergänzend die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967 –)“ gelten. Er verpflichtet sich, die ihm bekannten angeführten Rechtsvorschriften und Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Er erkennt an, daß die angeführten Aufwendungsbeihilfebestimmungen (AufwBB 1967) und die angeführten Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1967) und der in § 1 genannte Bewilligungsbescheid, dessen Auflagen zu erfüllen und dessen Bedingungen einzuhalten er sich hiermit noch ausdrücklich verpflichtet, Inhalt dieses Vertrages sind.

## § 3

### Dauer der Aufwendungsbeihilfen

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

## § 4

### Auszahlung der Aufwendungsbeihilfen

- (1) Die Aufwendungsbeihilfen werden von der Anstalt in zehn gleichen Halbjahresraten am 15. 6. und am 15. 12. eines Kalenderjahres an den Beihilfeempfänger auf ein von ihm bestimmtes Konto bei einem Kreditinstitut ausgezahlt.
- (2) Die erste dieser Halbjahresraten wird am 15. 6. bzw. am 15. 12. des Kalenderhalbjahres ausgezahlt, in welchem die letzte der geförderten Wohnungen des Gebäudes bezogen worden ist. Der Beihilfeempfänger hat der Anstalt vor Auszahlung der ersten Halbjahresrate durch Vorlage einer Bescheinigung der Wohnungsbehörde (in Gemeinden, in denen die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben ist oder wird, durch Vorlage einer Bescheinigung der nach § 3 des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 – WoBindG 1965 –)“ zuständigen Stelle) sowohl den Zeitpunkt des Bezuges aller mit Aufwendungsbeihilfen geförderten Wohnungen eines Gebäudes zu belegen als auch nachzuweisen, daß die geförderten Wohnungen durch Wohnungssuchende des Personenkreises bezogen wurden, für den sie bei der Bewilligung der Aufwendungsbeihilfen bestimmt waren. In den Fällen des § 4 Abs. 5 WoBindG 1965 gilt dieser Nachweis als erbracht, wenn die Stelle, die das Wohnungsbesetzungsrecht ausübt, die ordnungsgemäße Belegung und den Zeitpunkt des Bezuges der Wohnungen bestätigt.
- (3) Die Anstalt kann den Anspruch des Beihilfeempfängers auf Auszahlung der bewilligten Aufwendungsbeihilfen durch Aufrechnung mit Forderungen aus der Gewährung von öffentlichen Baudarlehen erfüllen.

## § 5

### Rückforderungsrecht der Anstalt

- (1) Grundsätzlich können die gewährten Aufwendungsbeihilfen von der Anstalt nicht zurückgefordert werden.
- (2) Die Anstalt kann aber die sofortige Rückzahlung der Aufwendungsbeihilfen verlangen, wenn der Beihilfeempfänger  
a) die Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides nicht beachtet;  
b) seinen sonstigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt, insbesondere bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen aus dem Wohnraumbewirtschaftungsgesetz und bestehenden preisrechtlichen Bindungen hinsichtlich der Vermietung der geförderten Wohnungen bzw. den Verpflichtungen aus dem „Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen – WoBindG 1965 –“ nicht nachkommt.
- (3) Im Falle der Kürzung von Aufwendungsbeihilfen durch Änderungsbescheid oder der Entziehung von Aufwendungsbeihilfen durch besonderen Bescheid der Bewilligungsbehörde kann die Anstalt die sofortige Rückzahlung der Aufwendungsbeihilfen in Höhe des zuviel gezahlten Betrages verlangen.

§ 6  
**Verzinsung (Strafversprechen)**

- (1) Soweit in den Absätzen 2 und 3 nicht etwas anderes vereinbart ist, kann die Anstalt verlangen, daß für die Beträge, die gemäß § 5 zurückzuzahlen sind, zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von 8 v. H. jährlich des zurückzuzahlenden Betrages entrichtet werden. Die zusätzlichen Leistungen sind von dem Tage an, an dem die Voraussetzungen für die sofortige Rückzahlung erfüllt waren, bis zum Eingang der zurückzuzahlenden Beträge bei der Anstalt zu entrichten.
- (2) Hat der Beihilfeempfänger den Grund für das sofortige Rückforderungsrecht der Anstalt nicht zu vertreten, so sind die zusätzlichen Leistungen nach Absatz 1 nur zu entrichten, wenn die zurückgeforderten Beträge nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Aufforderung zur Rückzahlung zurückgezahlt werden. In diesem Falle sind die zusätzlichen Leistungen vom Tage der Rückforderung bis zum Eingang bei der Anstalt zu entrichten.
- (3) Hat der Beihilfeempfänger gegen seine Verpflichtungen nach § 5 Abs. 2 verstoßen, so ist er verpflichtet, zusätzliche Leistungen auch für die Zeit nach planmäßiger Wegfall oder Rückzahlung der Aufwendungsbeihilfe bis zu dem Zeitpunkt zu entrichten, an dem die Wohnungen nach den §§ 15 bis 17 WoBindG 1965 nicht mehr als öffentlich gefördert gelten. Die zusätzlichen Leistungen sind in diesem Falle bis zur Höhe von 8 v. H. jährlich des Fünfjahresbetrages der bewilligten Aufwendungsbeihilfe zu entrichten.

§ 7  
**Rechtsnachfolger**

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

§ 8  
**Kostenübernahme**

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Beihilfeempfänger.

§ 9  
**Erfüllungsort**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Düsseldorf.

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

**Wohnungsbauförderungsanstalt  
des Landes Nordrhein-Westfalen**

(Unterschrift des Beihilfeempfängers) :)

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

..... den ..... 19 .....

**Anmerkungen zum Zuschußvertrag**

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

— MBl. NW. 1968 S. 456.

**Einzelpreis dieser Nummer 14.— DM**

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,30 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf,

Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen.

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

Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf.  
Vertreter: 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 14.— DM, Ausgabe B 15,20 DM.  
Die genannten Preise enthalten 5% Mehrwertsteuer.