

MINISTERIALBLÄTT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

24. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 10. März 1971

Nummer 31

Inhalt

I.

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

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2370	26. 2. 1971	RdErl. d. Innenministers Förderung des sozialen Wohnungsbau; Wohnungsbau-Finanzierungsbestimmungen	368

2370

I.

**Förderung
des sozialen Wohnungsbau
Wohnungbau-Finanzierungsbestimmungen**

RdErl. d. Innenministers v. 26. 2. 1971 —
VI A 1 — 4.020 — 196/71

1. Allgemeines

- 1.1 Die Landesregierung wird im Anschluß an das mehrjährige Wohnungsbaprogramm 1967 bis 1970 in den Jahren 1971 bis 1975 ein weiteres Wohnungsbaprogramm von mindestens 200 000 Wohnungen durchführen. Mit diesem Wohnungsbaprogramm sollen die Zielvorstellungen des „Nordrhein-Westfalen-Programms 1975“ soweit wie möglich verwirklicht werden.
- 1.2 Die gestiegenen Gesamtkosten im Wohnungsbau, aber auch die Einkommensentwicklung machen eine Überprüfung der Förderungssätze für die öffentlichen und nicht öffentlichen Mittel zur Förderung des Wohnungsbau und der Mietobergrenze erforderlich. Es wird aber davon abgesehen, nur die notwendigen oder zweckmäßigen Änderungen der bisherigen Wohnungsbau-Finanzierungsbestimmungen bekanntzugeben. Im Interesse einer besseren Handhabung der Bestimmungen werden sie vielmehr mit den Anlagen in ihrer neuen Fassung bekanntgemacht.

2. Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967

Die zwischenzeitlich mehrfach geänderten „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — WFB 1967)“ vom 22. 5. 1967 sind in der ab 1. 3. 1971 anzuwendenden Fassung als **Anlage 1** beigefügt.

3. Annuitätshilfebestimmungen 1967

Die „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 — AnhB 1967)“ in der ab 1. 3. 1971 anzuwendenden Fassung sind als **Anlage 2** beigefügt.

4. Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1971

Für die Bewilligung und Gewährung von Aufwendungsbeihilfen gelten ab 1. 3. 1971 die als **Anlage 3** beigefügten „Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1971 — AufwBB 1971)“ v. 26. 2. 1971.

5. Darlehnssatzbestimmungen 1970

Für die Bewilligung nachstelliger öffentlicher Baudarlehen gelten ab 1. 3. 1971 die „Bestimmungen über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen im Lande Nordrhein-Westfalen (Darlehnssatzbestimmungen 1970 — DSB 1970)“ in der als **Anlage 4** beigefügten Fassung.

6. Altenwohnungsbestimmungen 1971

Für die Förderung von Altenwohnungen gelten ab 1. 3. 1971 die als **Anlage 5** beigefügten „Bestimmungen über die Förderung des Baues von Altenwohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen (Altenwohnungsbestimmungen 1971 — AWB 1971)“ v. 26. 2. 1971.

7. Festbetragsdarlehnsbestimmungen 1971

Für die Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen sowie für den Erwerb bereits vorhandener Familienheime oder Eigentumswohnungen

durch kinderreiche Familien mit 5 und mehr Kindern durch Einsatz nicht öffentlicher Mittel gelten ab 1. 3. 1971 die als **Anlage 6** beigefügten „Bestimmungen über die Gewährung von Festbetragsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (FestbetragSDB 1971)“ v. 26. 2. 1971.

8. Anwendung der Wohnungbau-Finanzierungsbestimmungen

- 8.1 Wie schon in allen früheren Förderungsbestimmungen ist auch in den jetzigen Wohnungbau-Finanzierungsbestimmungen die Zahl der zwingenden Vorschriften (Mußvorschriften — „muß“, „hat“, „ist“, „darf nicht“ usw. —) auf ein Mindestmaß beschränkt worden. Abweichungen von solchen zwingenden Vorschriften der Wohnungbau-Finanzierungsbestimmungen bedürfen ihrer grundsätzlichen Bedeutung wegen stets meiner vorherigen Zustimmung (vgl. Nummer 83 WFB 1967, Nummer 17 AnhB 1967, Nummer 14 AufwBB 1971). Anträge auf Erteilung derartiger Ausnahmegenehmigungen dürfen mir aber nur vorgelegt werden, wenn ganz besondere Umstände vorliegen, die eine Abweichung von den Wohnungbau-Finanzierungsbestimmungen notwendig und gerechtfertigt erscheinen lassen. Anträge auf nachträgliche Erteilung einer Ausnahmegenehmigung werden keinen Erfolg haben, wenn sie ausschließlich den Zweck verfolgen, offensichtliche Verstöße gegen die Förderungsbestimmungen nachträglich zu bereinigen. Ausnahmen von zwingenden Vorschriften des Zweiten Wohnungsgesetzes selbst können in keinem Falle genehmigt werden.
- 8.2 Die Mehrzahl der Bestimmungen ist bewußt lediglich als Soll- und Kannvorschriften ausgestaltet („soll“ bzw. „kann“), um das Bewilligungsverfahren den praktischen Bedürfnissen entsprechend möglichst elastisch gestalten zu können. Auch die Sollvorschriften sind aber in aller Regel einzuhalten. Aus Gründen der Dezentralisierung können die Bewilligungsbehörden jedoch in diesen Fällen in eigener Zuständigkeit und Verantwortung entscheiden, ohne daß es einer Vorlage bei mir bedarf, soweit Abweichungen im Einzelfall aus besonderen Gründen notwendig und vertretbar erscheinen. Derartige Ausnahmen und ihre Begründungen sind aktenkundig zu machen.
- 8.3 Im übrigen ist grundsätzlich bei Anwendung der Wohnungbau-Finanzierungsbestimmungen zu beachten, daß sie — soweit sie nicht eindeutige, der Auslegung nicht fähige Weisungen enthalten — nicht engherzig nach dem Buchstaben auszulegen sind. Jede einzelne Bestimmung ist vielmehr ihrem Sinn und Zweck nach so anzuwenden, daß die mit dem Zweiten Wohnungsgesetz, den Wohnungbau-Finanzierungsbestimmungen und dem Nordrhein-Westfalen-Programm 1975 (RdErl. d. Ministerpräsidenten v. 7. 4. 1970 — SMBI. NW. 13 —) verfolgten wohnungs- und siedlungspolitischen sowie wohnungswirtschaftlichen Zielen erreicht werden.

9. Schlußbestimmungen

- 9.1 Es werden aufgehoben:
 - 9.11 der RdErl. v. 21. 3. 1962 (SMBI. NW. 2370),
 - 9.12 der RdErl. v. 29. 11. 1965 (SMBI. NW. 2370),
 - 9.13 der RdErl. v. 22. 5. 1967 (SMBI. NW. 2370),
 - 9.14 der RdErl. v. 25. 2. 1968 (SMBI. NW. 2370),
 - 9.15 der RdErl. v. 15. 9. 1969 (SMBI. NW. 2370).
- 9.2 Dieser RdErl. tritt mit Wirkung 1. 3. 1971 in Kraft.

Anlage 1
z. RdErl. v. 26. 2. 1971
VI A 1 — 4.020 — 196/71

**Bestimmungen
über die Förderung des sozialen Wohnungsbau-
es im Lande Nordrhein-Westfalen
(Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — WFB 1967)
i. d. F. v. 26. 2. 1971**

Zum Vollzuge des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungbau- und Familienheimgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1965 (BGBl. I S. 1618), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juli 1968 (BGBl. I S. 821), und zum Vollzuge des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung vom 2. April 1957 (GV. NW. S. 80), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Oktober 1968 (GV. NW. S. 338), — SGV. NW. 237 — wird folgendes bestimmt:

Inhaltsübersicht

Vorbemerkung

A. Allgemeine Grundsätze

I. Gegenstand der Förderung

- 1. Förderungsfähiger Wohnraum
- 2. Nicht förderungsfähiger Wohnraum
- 2a. Vorzeitiger Baubeginn

II. Begünstigter Personenkreis

- 3. Der begünstigte Personenkreis
- 4. Begünstigter Personenkreis bei Umsetzungsmaßnahmen

III. Förderungsrang der Bauvorhaben

- 5. Vorrang von Wiederaufbau und Wiederherstellung
- 6. Förderungsrang der Neubauprojekte
- 7. Rangfolge bei besonderer Zweckbindung der Mittel
- 8. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse besonderer Personengruppen
- 9. Berücksichtigung der wirtschaftlichsten Bauvorhaben
- 10. Gleichstellung aller Gruppen von Bauherren in den einzelnen Förderungsängen
- 11. entfällt

IV. Zulässige Wohnungsgroße

- 12. Wohnflächengrenzen
- 13. Überschreitung der Wohnflächengrenzen
- 14. Verhältnis von Wohnfläche und Raumzahl
- 15. Angemessene Wohnfläche

V. Miete und Belastung

- 16. Höchst-Durchschnittsmieten
- 17. Höchst-Belastung
- 18. entfällt

VI. Bauherren und Betreuer

- 19. Anforderungen an Bauherren
- 19a. Betreuer, Betreuungsunternehmen, Beauftragter
- 19b. Betreuungsgebühren
- 20. Anforderungen an Betreuer und Beauftragte
- 21. Prüfung der Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit

VII. Städtebauliche Voraussetzungen, Bauland, Erschließung

- 22. Städtebauliche Voraussetzungen der Förderung
- 23. Bauland und Erschließung

**VIII. Technische Förderungsvoraus-
setzungen**

- 24. Planung der Bauvorhaben
- 25. Mitwirkung von Architekten
- 26. Ausstattung der Wohnungen
- 27. Baukostensenkung, Normung und Rationalisierung
- 28. Bauaufsichtliche Forderungen
- 29. Ausschreibung und Vergabe
- 30. Bauausführung und Baukontrolle

B. Finanzierung

I. Allgemeine Grundsätze

- 31. Allgemeine Grundsätze

II. Eigenleistung

- 32. Höhe der angemessenen Eigenleistung
- 33. Begriff der Eigenleistung
- 34. Ersatz der Eigenleistung

III. Fremdmittel

- 35. Art der Fremdmittel
- 36. Umgestellte Rechte Dritter

IV. Finanzierungsbeiträge

- 37. Finanzierungsbeiträge der Wohnungs suchenden oder zugunsten von Wohnungs suchenden
- 37a. Finanzierungsbeitrag des Inhabers eines Betriebes (Arbeitgebers)
- 38. Wirkungen der Förderung unzulässiger Finanzierungsbeiträge

V. Öffentliches Baudarlehen

- 39. Höhe des der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehens
- 40. Familienzusatzdarlehen
- 41. Zinssatz für das öffentliche Baudarlehen
- 42. Verwaltungskostenbeiträge für öffentliche Baudarlehen
- 43. Tilgung des öffentlichen Baudarlehens
- 44. Kündigung des öffentlichen Baudarlehens

VI. Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (Eigenkapital- beihilfen)

- 45. bis 51. entfallen

VII. Zuschüsse zur Wohnraumbeschaf-
fung für kinderreiche Familien

- 51a. Zweck der Zuschüsse
- 51b. Art der Bauvorhaben
- 51c. Zuteilungsvorbehalt der geförderten Wohnungen
- 51d. Höhe des Zuschusses
- 51e. Zuschußvertrag

C. Sonderbestimmungen

- I. Sonderbestimmungen für Eigen- heime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen
- 52. Eigentumsbindungen
- 53. Kaufeigenheime
- 53a. Förderung von Trägereigenheimen
- 53b. Förderung von Vorratseigenheimen
- 53c. Vertragsmuster
- 53d. Ersierwerb von Vorratseigenheimen
- 54. Werkgeförderte Eigenheime und Kaufeigenheime
- 55. Kleinsiedlungen
- 56. Trägerkleinsiedlungen

- 57. Geltung der Bestimmungen über Eigenheime und Kaufeigenheime
- 58. Familienheime in geschlossenen Gruppen (Gruppenvorhaben)
- 59. Kleinsiedlungen für Landarbeiter und ländliche Handwerker
- 59a. Förderung von Wohnteilen ländlicher Siedlungen
- II. Sonderbestimmungen für Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen
 - 60. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen
- III. Sonderbestimmungen für andere Wohnungen
 - 61. Dauerwohnrecht
 - 62. Verkaufsverpflichtung bei Ein- und Zweifamilienhäusern
 - 63. Betriebs- und Werkswohnungen
- IV. Sonderbestimmungen für Wohnheime
 - 64. Wohnheime
- V. Sonderbestimmungen für den Ausbau und die Erweiterung bestehender Gebäude
 - 65. Schaffung von Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung
- VI. Sonderbestimmungen für einzelne Wohnräume
 - 65a. Schaffung einzelner Wohnräume
- D. Bewilligungsverfahren
 - I. Antragstellung und Vorprüfung der Anträge
 - 66. Antragstellung
 - 67. Vorprüfung der Anträge
 - II. Bewilligung
 - 68. Bewilligungsbehörden
 - 69. Aufgaben der Bewilligungsbehörden
 - 70. Auflagen im Bewilligungsbescheid, Zuteilungsvorbehalte
 - 71. Aufhebung und Widerruf des Bewilligungsbescheides
 - 72. Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde
 - 73. Aktenführung
 - III. Auszahlung und Verwaltung öffentlicher Mittel
 - 74. Darlehnsverwaltende Stelle
 - 75. Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt als darlehnsverwaltende Stelle
 - 76. Sicherung der öffentlichen Mittel
 - 77. Auszahlung der öffentlichen Mittel
 - 77a. Auszahlung öffentlicher Mittel zur Förderung von Fertighäusern
 - 78. Auszahlung vor dinglicher Sicherung
 - 79. Feuerversicherung
 - IV. Schlußabrechnung, Vordrucke
 - 80. Schlußabrechnung
 - 81. Änderung der Gesamtkosten oder der Finanzierungsmittel
 - 82. Vordrucke
 - E. Schlußbestimmungen
 - 83. Ausnahmegenehmigungen
 - 84. Anwendung dieser Bestimmungen

Vorbemerkung

„Öffentliche Mittel“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen sind Wohnungsbaumittel, die im Haushalt des Landes Nordrhein-Westfalen und im Wirtschaftsplan der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen zur Förderung des Wohnungs- und Kleinsiedlungswesens ausgewiesen und zur Förderung der Neuschaffung von Wohnraum für die breiten Schichten des Volkes bestimmt sind. Die mit diesen Mitteln in Form öffentlicher Baudarlehen, in Form von Aufwendungsbeihilfen oder in Form von Annuitätsbeihilfen geförderten Wohnungen sind „öffentliche geförderte Wohnungen“ im Sinne des § 5 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1965 (BGBl. I S. 1618) — II. WoBauG —.

„Öffentliche Baudarlehen“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen sind die aus diesen öffentlichen Mitteln von den Bewilligungsbehörden bewilligten und von der Wohnungsbauförderungsanstalt gewährten, zur anteiligen Deckung von Gesamtkosten von Wohnraum bestimmten Darlehen.

A. Allgemeine Grundsätze

I. Gegenstand der Förderung

1. Förderungsfähiger Wohnraum

(1) Gegenstand der Förderung ist nur die Neuschaffung von Wohnraum (§ 2 Abs. 1 II. WoBauG). Der Wohnungsbau erstreckt sich auf Wohnraum der folgenden Arten, soweit nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt ist:

- a) Familienheime in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen (§ 7 II. WoBauG);
- b) Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (§ 12 II. WoBauG);
- c) Genossenschaftswohnungen (§ 13 II. WoBauG);
- d) Mietwohnungen;
- e) sonstige Wohnungen;
- f) Wohnheime (§ 15 II. WoBauG).

Dabei gelten die nachfolgenden Bestimmungen für die Förderung von Wohnheimen nur nach Maßgabe der Nummer 64.

(2) Der Wohnteil einer ländlichen Siedlung kann aus öffentlichen Mitteln nur nach Maßgabe der Nummer 59 a gefördert werden.

(3) Wohnraum soll in der Regel nur in Gebäuden gefördert werden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Soweit in den Absätzen 4 und 5 nicht etwas anderes bestimmt ist, darf in Ausnahmefällen Wohnraum auch in Gebäuden gefördert werden, bei denen weniger als zwei Drittel der gesamten Wohn- und Nutzfläche anderen als Wohnzwecken, insbesondere beruflichen oder gewerblichen Zwecken, dient. Wohnraum, der im Zusammenhang mit Geschäftsräumen vermietet oder sonst zur Nutzung überlassen werden soll, darf nicht gefördert werden.

(4) Sollen Eigenheime oder Eigensiedlungen auch anderen als Wohnzwecken dienenden Raum enthalten, so dürfen sie als Familienheime nur gefördert werden, wenn weniger als die Hälfte der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes anderen als Wohnzwecken dient und wenn die Nutzfläche der anderen als Wohnzwecken dienenden Räume des Eigenheims (der Eigensiedlung) 90 Quadratmeter nicht übersteigt. Sollen in Eigenheimen oder Eigensiedlungen neben anderen als Wohnzwecken dienenden Räumen zwei Wohnungen geschaffen werden, so dürfen sie als Familienheime in der Regel nur gefördert werden, wenn die Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes 180 Quadratmeter nicht übersteigt. Ausnahmen von Satz 2 sind nur zulässig, wenn die zweite Wohnung für einen Familienangehörigen des Eigentümers bestimmt ist.

(5) Für die Förderung von Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen als Familienheime gelten die Bestimmungen des Absatzes 4 und die Sonderbestimmungen der Nummern 52 ff.

2. Nicht förderungsfähiger Wohnraum

(1) Wohnraum, der

- a) zur dauernden wohnungsmäßigen Unterbringung ungeeignet ist, wie Behelfs- und Primitivbauten, Wohnlauben, Wochenendhäuser und Baracken, oder
 - b) wegen seiner Lage oder Grundrißgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert besitzt (z. B. Kellerwohnungen und Wohnungen in Hinterhäusern) oder
 - c) in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über die Wohnbedürfnisse der breiten Schichten des Volkes hinausgeht oder
 - d) Beamten, Angestellten oder Arbeitern des öffentlichen Dienstes als Inhabern bestimmter Dienstposten mit Rücksicht auf ihre dienstliche Tätigkeit zugewiesen werden soll (z. B. Hausmeisterwohnungen in Schulen usw.)
- darf nicht gefördert werden.

(2) Wohnraum zur unmittelbaren oder mittelbaren Ersatzunterbringung von Personen, welche im Zuge der Durchführung von privaten oder öffentlichen Bauvorhaben normal bewohnbaren, bauaufsichtlich nicht beanstandeten Wohnraum räumen sollen (Wohnraum für sogenannte „Projektverdrängte“), darf nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, so weit in Mittelbereitstellungserlassen nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

(3) Bauvorhaben auf Baugrundstücken, die keinen unmittelbaren Zugang von einem öffentlichen Weg her haben, dürfen nicht mit öffentlichen Mitteln ge-

(2) Abweichend von Absatz 1 dürfen Familienheime privater Bauherren, mit deren Bau vorzeitig begonnen werden soll, dann mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, wenn die Bewilligungsbehörde (Nummer 68) oder — in den Fällen der Nummer 67 — die vorprüfende Stelle in den vorzeitigen Baubeginn eingewilligt hat. Die Einwilligung darf jedoch nur erteilt werden, wenn der Bewilligungsbehörde schon ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht, aus welchem das Familienheim gefördert werden soll und auch tatsächlich gefördert werden kann und wenn die sonstigen Förderungsvoraussetzungen, insbesondere auch in technischer Hinsicht, gegeben sind. Der Bescheid über die Einwilligung zum vorzeitigen Baubeginn ist schriftlich zu erteilen; in ihm ist der Bauherr darauf hinzuweisen, daß ihm diese Einwilligung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten öffentlichen Mittel gibt.

(3) Bezugsfertige Bauvorhaben dürfen — außer in den Fällen des Absatzes 2 und der Nummer 53 d — nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

(4) Ein Bauvorhaben gilt als bezugsfertig im Sinne dieser Bestimmungen, wenn die zu errichtenden Wohnungen so weit fertiggestellt sind, daß den zukünftigen Bewohnern zugemutet werden kann, sie zu beziehen; die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde zum Beziehen ist nicht entscheidend (§ 13 Abs. 4 WoBindG 1965).

II. Begünstigter Personenkreis

3. Der begünstigte Personenkreis

(1) Wohnraum soll nur für Wohnungssuchende gefördert werden, deren Einkommen im Sinne des § 25 Abs. 2 und 3 II. WoBauG die aus der nachstehenden Tabelle ersichtlichen Einkommensgrenzen nicht übersteigt.

Wohnungssuchender	Wohnungssuchender			
	Normalfall		Schwerbehinderter	
	jährlich bis zu DM	monatlich bis zu DM	jährlich bis zu DM	monatlich bis zu DM
alleinstehend	12 000	1 000	15 000	1 250
mit 1 Angehörigen	15 000	1 250	18 000	1 500
mit 2 Angehörigen	18 000	1 500	21 000	1 750
mit 3 Angehörigen	21 000	1 750	24 000	2 000
mit 4 Angehörigen	24 000	2 000	27 000	2 250
mit 5 Angehörigen	27 000	2 250	30 000	2 500
mit 6 Angehörigen	30 000	2 500	33 000	2 750
mit 7 Angehörigen	33 000	2 750	36 000	3 000
mit 8 Angehörigen	36 000	3 000	39 000	3 250
mit 9 Angehörigen	39 000	3 250	42 000	3 500
mit 10 Angehörigen	42 000	3 500	45 000	3 750

fördert werden, es sei denn, der Zugang zum Baugrundstück wäre durch Eintragung von Wegerechten im Grundbuch auf den dem Baugrundstück vorgelagerten Grundstücksparzellen gesichert. Das Erfordernis der Eintragung von Wegerechten im Grundbuch kann nicht durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis (§§ 99, 100 BauO NW) ersetzt werden.

2a. Vorzeitiger Baubeginn

(1) Ein Bauvorhaben, bei dem mit den Ausschachtungsarbeiten zur Vorbereitung der Fundamentierung schon vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel begonnen worden ist (Vorzeitiger Baubeginn), darf auch dann nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, wenn alle sonstigen Voraussetzungen für seine Förderung vorliegen. Dies gilt nicht in den Fällen des Absatzes 2 und der Nummer 53 d.

Bei Vorhandensein von Angehörigen gilt die in der vorstehenden Tabelle angegebene Einkommensgrenze jedoch nur dann und nur insoweit, wie es sich um Angehörige im Sinne des § 8 Abs. 2 II. WoBauG handelt, die gemäß § 8 Abs. 1 II. WoBauG zur Familie des Wohnungssuchenden rechnen und deren Jahreseinkommen bei Ehegatten 6 000 Deutsche Mark, bei anderen Angehörigen 4 800 Deutsche Mark nicht übersteigt. Soweit es sich bei den in Satz 2 genannten Familienangehörigen um Schwerbehinderte (Schwerbeschädigte, den Schwerbeschädigten gleichgestellte Personen, spastisch gelähmte oder sonstige körperlich oder geistig behinderte Kinder mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 25 vom Hundert) handelt, erhöht sich die in der vorstehenden Tabelle angegebene Grenze um 3 000 Deutsche Mark jährlich oder 250 Deutsche Mark monatlich für jeden schwerbehinderten Familienangehörigen.

(2) Die Feststellung, ob ein Wohnungssuchender zum begünstigten Personenkreis im Sinne des Absatzes 1 rechnet, ist nach den Bestimmungen d. RdErl. v. 10. 10. 1969 (SMBI. NW. 238) zu treffen, in welchem Weisungen über die Prüfung der Einkommensverhältnisse gemäß § 25 II. WoBauG erteilt worden sind.

(3) Will der Bauherr eines Mehrfamilienhauses mit mindestens vier öffentlich geförderten Mietwohnungen eine Wohnung selbst benutzen (Bauherrenwohnung; § 6 Abs. 2 Satz 2 WoBindG 1965), so darf diese Wohnung — abweichend von Absatz 1 — auch dann gefördert werden, wenn der Bauherr ein Jahreseinkommen hat, das die in Absatz 1 genannten Einkommensgrenzen um mehr als 5 v. H. übersteigt.

(4) Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen die in Absatz 1 genannten Einkommensgrenzen um nicht mehr als 5 v. H. übersteigt, dürfen zum begünstigten Personenkreis gerechnet werden.

4. Begünstigter Personenkreis bei Umsetzungsmaßnahmen

(1) Miet- und Genossenschaftswohnungen dürfen mit öffentlichen Mitteln in Form von Annuitätshilfen und Aufwendungsbeihilfen dann für Wohnungssuchende mit einem über der Einkommensgrenze der Nummer 3 liegenden Jahreseinkommen gefördert werden, wenn der Wohnungssuchende durch den Bezug der geförderten Wohnung eine Austauschwohnung im Sinne der Absätze 2 und 3 frei macht.

(2) Austauschwohnungen sind Miet- oder Genossenschaftswohnungen, die

- a) nach Art, Größe, Ausstattung und Miete (Nutzungsentgelt) zur Unterbringung von begünstigten Personen im Sinne der Nummer 3 Abs. 1 und 4 geeignet sind und die
- b) die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ im Sinne der §§ 13 ff. WoBindG 1965 besitzen.

(3) Die Austauschwohnung muß eine Vollgeschoßwohnung mit der sich aus Nummer 26 Abs. 1 ergebenen Mindestausstattung und in der Regel einer Wohnfläche von mindestens 60 Quadratmetern sein. An ihrem Freiwerden muß ein Interesse der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle bestehen und nachgewiesen werden. Ein solches Interesse darf nicht angenommen werden, wenn die Austauschwohnung die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ vor Ablauf von fünf Jahren verlieren wird.

III. Förderungsrang der Bauvorhaben

5. Vorrang von Wiederaufbau und Wiederherstellung

In Gemeinden mit Kriegszerstörungen haben, soweit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes es erfordert, der Wiederaufbau und die Wiederherstellung den Vorrang vor dem Neubau (§ 26 Abs. 3 II. WoBauG).

6. Förderungsrang der Neubauprojekte

(1) Bei der Förderung von Neubauprojekten sind unter Beachtung und zur Verwirklichung der in § 1 II. WoBauG bestimmten Ziele folgende Rangstufen zu berücksichtigen (§ 26 Abs. 1 II. WoBauG):

1. Der Neubau von Familienheimen in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen hat den Vorrang vor dem Neubau anderer Wohnungen.
2. Der Neubau von eigengenutzten Eigentumswohnungen und von Kaufeigentumswohnungen hat den Vorrang vor dem Neubau anderer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
3. Der Neubau von Mietwohnungen, die zur Wohnraumversorgung der in § 28 II. WoBauG in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1965

bezeichneten Personengruppen bestimmt sind, hat den Vorrang vor dem Neubau anderer Mietwohnungen.

(2) Die öffentlichen Mittel können abweichend von den Förderungsrägen des Absatzes 1 eingesetzt werden, soweit dies zur Befriedigung eines unabewiesbaren Wohnungsbedarfs erforderlich ist.

(3) Innerhalb der einzelnen Förderungsrägen des Absatzes 1 ist in der Regel zunächst den Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel für solche Bauvorhaben zu entsprechen, die für kinderreiche Familien bestimmt sind, alsdann den Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel für Bauvorhaben, bei denen sicher gestellt ist, daß durch Selbsthilfe eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 10 v. H. der Baukosten erbracht wird.

7. Rangfolge bei besonderer Zweckbindung der Mittel

Soweit den Bewilligungsbehörden öffentliche Mittel mit der Weisung zugeteilt werden, sie ganz oder teilweise zu Gunsten bestimmter Personengruppen oder für bestimmte Zwecke oder in bestimmten Gebieten zu verwenden, sind die Rangfolgen nach Nummern 5 und 6 unter Beachtung dieser besonderen Weisung anzuwenden (§ 26 Abs. 4 II. WoBauG).

8. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse besonderer Personengruppen

(1) Der Bau von Wohnungen für kinderreiche Familien, für junge Ehepaare, für ältere Personen und für Personen, die ihre Wohnung unverschuldet verloren haben, ist — unbeschadet der Förderungsrägen der Nummern 5 bis 7 — bevorzugt zu fördern.

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

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

- a) der Stellung des Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel, wenn der zukünftige Wohnungsinhaber bei der Antragstellung schon feststeht, oder
- b) der Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 WoBindG 1965.

9. Berücksichtigung der wirtschaftlichsten Bauvorhaben

Unter sonst gleichen Voraussetzungen in städtebaulicher, wohnungspolitischer, sozial- und wirtschaftspolitischer Hinsicht sollen innerhalb der einzelnen Förderungsrägen solche Bauvorhaben gleichwertiger Güte und Ausstattung bevorzugt gefördert werden, bei denen sich unter Ansatz von Bewirtschaftungskosten bzw. einer Belastung aus der Bewirtschaftung, durch die die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens auf die Dauer gewährleistet erscheint, im Rahmen der Bestimmungen der Nummern 16 und 17 die niedrigsten Durchschnittsmieten bzw. die geringsten Belastungen ergeben.

10. Gleichstellung aller Gruppen von Bauherren in den einzelnen Förderungsrägen

Förderungsfähige Bauvorhaben von privaten Bauherren, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen, Organen der staatlichen Wohnungspolitik, Gemeinden, Gemeindeverbänden, anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts und sonstigen Bauherren sind innerhalb der einzelnen Förderungsrägen der Nummern 5 bis 7 in gleicher Weise ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren zu berücksichtigen (§ 26 Abs. 5 II. WoBauG).

11. (entfällt)

IV. Zulässige Wohnungsgröße

12. Wohnflächengrenzen

- (1) Mit öffentlichen Mitteln soll in der Regel nur der Bau von Wohnungen gefördert werden, deren Wohnfläche
- a) bei Familienheimen mit nur einer Wohnung 130 Quadratmeter,
 - b) bei Familienheimen mit zwei Wohnungen 180 Quadratmeter,
 - c) bei eigengenutzten Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen 120 Quadratmeter und
 - d) bei anderen Wohnungen 90 Quadratmeter
- nicht überschreitet (§ 39 Abs. 1 II. WoBauG). Bei Familienheimen mit zwei Wohnungen soll die für den Eigentümer bestimmte Wohnung 130 Quadratmeter nicht übersteigen.

(2) Die Wohnfläche einer Wohnung soll in der Regel 50 Quadratmeter nicht unterschreiten (§ 39 Abs. 5 Satz 1 II. WoBauG). Bei Wohnungen, die für Alleinstehende bestimmt sind, soll in der Regel eine Wohnfläche von 40 Quadratmetern, in Ausnahmefällen eine solche von 30 Quadratmetern nicht unterschritten werden (§ 39 Abs. 5 Satz 2 II. WoBauG).

(3) Soll ein durch Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung neu geschaffener Wohnraum der Vergrößerung einer vorhandenen Wohnung dienen, so ist bei der Ermittlung der Wohnflächengrenze nach Absatz 1 die Wohnfläche der gesamten Wohnung zu grunde zu legen (§ 39 Abs. 7 II. WoBauG).

13. Überschreitung der Wohnflächengrenzen

Der Bau von Wohnungen, deren Wohnfläche die Wohnflächenobergrenzen (Nummer 12 Abs. 1) um nicht mehr als 5 v. H. überschreitet, darf gefördert werden. Der Bau von Wohnungen, deren Wohnfläche die Wohnflächenobergrenzen um mehr als 5 v. H. überschreitet, darf nur gefördert werden, wenn die größere Wohnfläche

- a) zu der angemessenen Unterbringung eines Familienhaushalts erforderlich (Nummer 15) oder
- b) durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrissgestaltung (§ 39 Abs. 4 II. WoBauG) oder
- c) durch die Schaffung von Wohnraum für Studierende nach den „Bestimmungen über die Förderung der Wohnraumbeschaffung für Studierende“ bedingt ist.

14. Verhältnis von Wohnfläche und Raumzahl

(1) Innerhalb der in den Nummern 12 und 13 angegebenen Wohnflächengrenzen soll nur der Bau solcher Wohnungen gefördert werden, deren Wohnfläche in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl der zu schaffenden Räume steht.

(2) Die Wohnfläche einer Miet- oder Genossenschaftswohnung oder der zweiten Wohnung in einem Familienheim mit drei Zimmern, Kammer, Küche und Nebenräumen steht in einem angemessenen Verhältnis zur Raumzahl, wenn sie 90 Quadratmeter nicht überschreitet. Das angemessene Verhältnis zwischen Wohnfläche und Raumzahl für die in Satz 1 genannten Wohnungen mit größerer Raumzahl ergibt sich, wenn der Wohnfläche von 90 Quadratmeter für jedes weitere Zimmer 16 Quadratmeter und jede weitere Kammer 8 Quadratmeter hinzugerechnet werden. Für die in Satz 1 genannten Wohnungen mit geringerer Raumzahl ergibt sich das angemessene Verhältnis von Wohnfläche und Raumzahl durch Abzug von 16 Quadratmeter je Zimmer und 8 Quadratmeter je Kammer.

(3) Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küchen sollen ihrer Größe nach in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtgröße der Wohnung und zu der voraussichtlichen Belegung stehen.

15. Angemessene Wohnfläche

(1) Der Bau von Wohnungen, deren Wohnfläche sich innerhalb der in den Nummern 12 bis 14 angegebenen Grenzen hält, darf nur dann gefördert werden, wenn die Wohnung nicht größer ist, als zur angemessenen Unterbringung eines Familienhaushalts erforderlich ist. Ein Familienhaushalt ist in einer solchen Wohnung angemessen untergebracht, in der für jede Person, die zum Haushalt gehört oder die alsbald nach Fertigstellung des Bauvorhabens in den Haushalt aufgenommen werden soll, ein Wohnraum ausreichender Größe enthalten ist. Es dürfen jedoch auch Wohnungen gefördert werden, die außer den nach Satz 2 zur angemessenen Unterbringung des Familienhaushalts erforderlichen Räumen noch bis zu zwei Kinderzimmer (auch als Kammern) enthalten. Satz 3 gilt nicht, wenn eine Wohnung für ein älteres Ehepaar oder für einen Alleinstehenden bestimmt ist.

(2) Eine Wohnung, die mehr Räume enthält, als zur Unterbringung eines Familienhaushalts nach Absatz 1 Satz 2 erforderlich sind, kann gefördert werden, wenn und soweit ohne die zusätzlichen Räume

- a) persönliche oder berufliche Bedürfnisse des zukünftigen Wohnungsinhabers nicht berücksichtigt werden könnten, oder
- b) der Anspruch auf Zubilligung eines zusätzlichen Raumes (§ 6 Abs. 2 Satz 1 letzter Halbsatz WoBindG 1965) nicht erfüllt werden könnte.

(3) Bei der Förderung des Baues von Wohnungen in Familienheimen ist auch auf den voraussichtlichen künftigen Raumbedarf der Familie des Familienheimebewerbers Rücksicht zu nehmen.

(4) Als für den Bauherrn oder Bewerber eines Familienheimes oder einer Eigentumswohnung angemessene Wohnfläche ist — unabhängig von der tatsächlichen Raumzahl der Wohnung —

- a) bei Hauptwohnungen in Familienheimen eine Wohnfläche von 130 Quadratmeter
- b) bei Eigentumswohnungen eine Wohnfläche von 120 Quadratmeter

anzusehen, wenn dem Bauherrn oder Bewerber nach den Absätzen 1 bis 3 eine Wohnung mit 5 Räumen zuzubilligen ist. Ist ihm eine größere Raumzahl zuzubilligen, so erhöht sich die Wohnfläche um 20 Quadratmeter für jeden nach den Absätzen 1 bis 3 zusätzlich zuzubilligenden Raum. Ist ihm nur eine geringere Raumzahl zuzubilligen, so verringert sie sich um 20 Quadratmeter je Raum.

V. Miete und Belastung

16. Höchst-Durchschnittsmieten

(1) Die Förderung von Wohnraum, für den eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, ist unzulässig, wenn die Durchschnittsmiete, die sich bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für diesen Wohnraum aus den laufenden Aufwendungen ohne Umlagen, Zuschüsse und Vergütungen (§§ 20 ff. NMV 1970) — ggf. nach Abzug einer Aufwendungsbeihilfe — ergibt, höher als 3,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat ist. Satz 1 gilt nicht für Wohnungen für den in Nummer 4 genannten Personenkreis.

(2) Soweit die Förderung von Vorratseigentumsmaßnahmen zulässig ist, gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, daß bei der Feststellung, ob eine Durchschnittsmiete von 3,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht überschritten wird, Eigenkapitalkosten unberücksichtigt bleiben.

17. Höchst-Belastung

(1) Die Förderung von Familienheimen, von Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen, für die eine Belastung zu ermitteln ist, ist nur zulässig, wenn die

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

(2) Familienheime, Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen dürfen auch gefördert werden, wenn im Zusammenhang mit ihrer Finanzierung oder im Zusammenhang mit ihrer Nutzung Aufwendungen entstehen, die nach den für die Aufstellung der Lastenberechnung geltenden Grundsätzen nicht berücksichtigt werden können (§ 47 Satz 2 II. WoBauG).

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

18. (entfällt)

VI. Bauherren und Betreuer

19. Anforderungen an Bauherren

(1) Öffentliche Mittel dürfen auf Antrag einem Bauherrn bewilligt werden, der Eigentümer eines geeigneten Baugrundstücks ist oder für den an einem solchen ein Erbbaurecht auf die Dauer von mindestens 99 Jahren bestellt wurde oder der nachweist, daß der Erwerb eines derartigen Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung des öffentlichen Baudarlehens gesichert wird (§ 33 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG). Die Bewilligungsbehörde darf bei Vorliegen besonderer Gründe im Einzelfall oder allgemein für das Gebiet einer Gemeinde zulassen, daß das Erbbaurecht auf eine kürzere Zeitdauer, in der Regel jedoch nicht weniger als auf 75 Jahre bestellt wird (§ 33 Abs. 2 II. WoBauG). Ein Baugrundstück ist nicht geeignet im Sinne des Satzes 1, wenn es mit einem Bergschadenverzicht belastet ist, der über die Regelung des RdErl. v. 10. 9. 1963 (SMBI. NW. 2370) hinausgeht.

(2) Der Bauherr muß die erforderliche Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit besitzen und Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung der Wohnungen bieten. Bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit ist den besonderen Verhältnissen der Vertriebenen, Sowjetzonenflüchtlinge und Kriegssachgeschädigten Rechnung zu tragen (§ 33 Abs. 1 II. WoBauG).

(3) Die Bewilligungsbehörde oder — in den Fällen der Nummer 67 — die vorprüfende Stelle kann von einem Bauherrn, von dem sie den Unständen nach annehmen muß, daß er die zur einwandfreien Vorbereitung und ordnungsgemäßen Durchführung seines Bauvorhabens erforderliche Eignung nicht besitzt, verlangen, daß er die Betreuung seines Bauvorhabens einem Betreuer (Nummer 19 a Abs. 1 und 2) überträgt. Die Wahl des Betreuers obliegt dem Bauherrn.

(4) Der Bauherr ist verpflichtet, für jedes Bauvorhaben nach den Vorschriften des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. S. 449) ein Baubuch zu führen und auf Verlangen der Bewilligungsbehörde jederzeit vorzulegen. Als Baubuch gilt bei solchen Wohnungsunternehmen, die der Prüfungspflicht durch einen Prüfungsverband unterstehen oder sich regelmäßig der Prüfung durch einen Prüfungsverband oder einen auf dem Gebiete der Wohnungswirtschaft erfahrenen

Wirtschaftsprüfer unterziehen, die Buchführung, sofern der Prüfungsverband oder Wirtschaftsprüfer bestätigt, daß alle gesetzlichen Elemente des Baubuchs (§ 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 — RGBl. S. 449 —) eindeutig und zeitnah in der allgemeinen Buchhaltung enthalten sind.

(5) Der Bauherr hat vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel nachzuweisen, daß er für das Bauvorhaben bei einem Kreditinstitut ein Baugeldkonto eingerichtet hat, über das er nur gemeinsam mit seinem Architekten verfügen kann. Er hat sich vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel zu verpflichten, auf dieses Baugeldkonto alle zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens bestimmten Finanzierungsmittel (einschließlich der inbarem Geld zu erbringenden Eigenleistungen) sowie Vor- und Zwischenfinanzierungsmittel einzuzahlen oder einzahlen zu lassen und den gesamten Zahlungsverkehr für sein Bauvorhaben nur über dieses Baugeldkonto abzuwickeln. Bedient sich der Bauherr bei der wirtschaftlichen Vorbereitung und Durchführung seines Bauvorhabens eines Beauftragten (Nummer 19 a Abs. 3) oder eines Betreuers, der nicht Betreuungsunternehmen (Nummer 19 a Abs. 2) ist, so darf das Mitverfügungsrecht des Bauherrn über das Baugeldkonto nicht ausgeschlossen sein; einer Mitverfügung des Architekten über das Baugeldkonto gemäß Satz 1 bedarf es in diesen Fällen nicht. Bedient sich der Bauherr eines Betreuungsunternehmens, so kann die Wohnungsbauförderungsanstalt allgemein oder im Einzelfalle zulassen, daß das Betreuungsunternehmen das alleinige Verfügungsrrecht über das Baugeldkonto besitzt. Von der Einrichtung eines Baugeldkontos kann die Wohnungsbauförderungsanstalt allgemein oder im Einzelfall, bei Bauvorhaben privater Bauherren jedoch nur dann absehen, wenn sich der Bauherr eines Betreuungsunternehmens bedient oder wenn es sich um die Errichtung eines Fertighauses handelt und kein Architekt mitwirkt.

(6) Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts sowie gewerbliche Betriebe sollen sich in der Regel eines geeigneten Wohnungsunternehmens oder Organs der staatlichen Wohnungspolitik bedienen (§ 33 Abs. 4 II. WoBauG).

(7) Bauherren, die ihren vertraglichen Verpflichtungen aus früher gewährten öffentlichen Mitteln nicht in vollem Umfang nachgekommen sind, die die Bestimmungen über die Schlussabrechnung nicht eingehalten haben oder deren Bauleistung zu wesentlichen Beanstandungen Anlaß gegeben hat, können von der Bewilligung der öffentlichen Mittel ausgeschlossen werden.

19a. Betreuer, Betreuungsunternehmen, Beauftragter

(1) Wer die technische und wirtschaftliche oder nur die wirtschaftliche (finanzielle) Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben im Namen und für Rechnung eines Bauherrn im Rahmen seiner ordentlichen Geschäftstätigkeit betreibt, ist Betreuer im Sinne dieser Bestimmungen. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob die Geschäftstätigkeit ausschließlich auf die Übernahme von Betreuungsaufgaben (§ 2 Abs. 1 und 2 des Bauherrn-Betreuer-Vertrages — Muster Anlage 7 a WFB 1967 —) gerichtet ist, oder ob im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit auch andere Geschäfte betrieben werden.

(2) Betreuungsunternehmen sind

- Organe der staatlichen Wohnungspolitik, zu deren Aufgaben nach ihrer Satzung die Betreuung von Bauvorhaben gehört, und
- andere Unternehmen, soweit und solange sie durch den Regierungspräsidenten (im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk durch die Landesbaubehörde Ruhr in Essen) als Betreuungsunternehmen zugelassen sind; Unternehmen, die bis zum 30. Juni 1956 im Rahmen ihrer ordentlichen Geschäftstätigkeit Betreuungen durchgeführt haben, gelten als zugelassen, sofern ihre Zulassung

sung als Betreuungsunternehmen nicht auf Antrag des Unternehmens oder wegen Fehlens der erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit widerufen wird.

Betreuungsunternehmen dürfen die von dem Bauherrn eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung verlangte, innerhalb des Gebiets ihrer Geschäftstätigkeit durchzuführende Betreuung nur nach Maßgabe des § 38 II. WoBauG ablehnen.

(3) Beauftragter im Sinne dieser Bestimmungen ist, wer die wirtschaftliche (finanzielle) Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben nur gelegentlich und nicht im Rahmen seiner ordentlichen Geschäftstätigkeit betreibt.

(4) Wer lediglich die Tätigkeit eines Nachweis- oder Vermittlungsmaklers ausübt, ist weder Betreuer noch Beauftragter im Sinne dieser Bestimmungen.

(5) Wer lediglich Architektenleistungen (Nummer 25 Abs. 1) erbringt, ist weder Betreuer noch Beauftragter im Sinne dieser Bestimmungen.

19b. Betreuungsgebühren

(1) Der Betreuer kann von dem Bauherrn für die Betreuungstätigkeit und, falls das Bauvorhaben nicht zur Ausführung kommt, für die Bearbeitung des Betreuungsantrages eine angemessene Gebühr verlangen.

(2) Für die Übernahme der vollen wirtschaftlichen (finanziellen) Betreuung eines Bauvorhabens ist eine Gebühr nur dann als angemessen anzusehen, wenn sie den Betrag nicht übersteigt, der nach § 8 Abs. 3 bis 7 II. BV in Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen unter den Kosten der Verwaltungsleistungen angesetzt werden darf. Bei Erbringung nur einzelner wirtschaftlicher Betreuungsleistungen vermindert sich die Gebühr entsprechend. Erbringt der Betreuer auch die Architekten- oder Ingenieurleistungen, so ist die Gebühr hierfür nur angemessen, wenn sie den Betrag nicht übersteigt, der nach den jeweils in Betracht kommenden Gebührenordnungen zulässig ist.

(3) Für das Entgelt eines Beauftragten gelten die Absätze 1 und 2 sinngemäß.

20. Anforderungen an Betreuer und Beauftragte

(1) Bedient sich der Bauherr bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens eines Betreuers oder eines Beauftragten, so muß dieser die für die übernommenen Aufgaben erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen. Erfüllt der vom Bauherrn gewählte Betreuer oder Beauftragte diese Voraussetzungen nicht, so ist dem Bauherrn mitzuteilen, daß ihm öffentliche Mittel nur bewilligt werden können, wenn er sich eines anderen geeigneten und zuverlässigen Betreuers oder Beauftragten bedient. Satz 2 gilt entsprechend, wenn gegen die Tätigkeit des vom Bauherrn gewählten Betreuers oder Beauftragten aus anderen Gründen (z. B. wegen Interessenkollision mit einem Bauunternehmen) Bedenken erhoben werden können.

(2) Die erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit eines Betreuers, der kein Betreuungsunternehmen ist, oder eines Beauftragten ist bei jeder Vorlage eines neuen Antrages auf Bewilligung von öffentlichen Mitteln zu prüfen. Bei Betreuungsunternehmen (Nummer 19 a Abs. 2) bedarf es in der Regel im Einzelfall keiner näheren Prüfung der erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit.

(3) Der Betreuer muß sich verpflichten, für die ordnungsgemäße Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens sowie die bestimmungsgemäße Verwendung der für das Bauvorhaben gewährten Finanzierungsmittel, insbesondere des öffentlichen Baudarlehens, einzustehen. Er hat mit dem Bauherrn einen

Bauherrn-Betreuer-Vertrag nach dem Muster Anlage 7 a WFB 1967 abzuschließen. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen haben anstelle des Musters Anlage 7 a WFB 1967 das vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen aufgestellte und gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 WGG-DV im Land Nordrhein-Westfalen genehmigte Muster eines Betreuungs-Vertrages — Ausgabe Dezember 1960 — zu verwenden.

(4) Der Beauftragte hat mit dem Bauherrn einen Bauherren-Beauftragten-Vertrag nach dem Muster Anlage 7 b WFB 1967 abzuschließen.

21. Prüfung der Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit

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

(2) Ein Bauherr kann als leistungsfähig angesehen werden, wenn der Bewilligungsbehörde bei pflichtmäßiger Prüfung keine Umstände bekannt geworden sind, nach denen anzunehmen ist, daß er nach seinen gesamten Einkommens- und Vermögensverhältnissen unter Berücksichtigung seiner Verpflichtungen aus den in der Baudurchführung begriffenen und aus den fertiggestellten Bauvorhaben nicht das Bauherrenwagnis für das geplante Bauvorhaben tragen kann. Er kann als zuverlässig angesehen werden, wenn die eingehende Prüfung keine Anhaltspunkte dafür ergibt, daß er nicht die Gewähr für eine ordnungsgemäßige und wirtschaftliche Baudurchführung des Vorhabens, für eine zweckentsprechende und bestimmungsgemäße Verwendung der Baugelder sowie für eine den gesetzlichen Vorschriften und Verwaltungsbestimmungen entsprechende Verwaltung und Nutzung der öffentlich geförderten Wohnungen bietet. Bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit des Bauherrn kann als wichtiger Anhaltspunkt gelten, daß der Bewilligungsbehörde keine Tatsachen bekannt geworden sind, aus denen geschlossen werden kann, daß der Bauherr in der Vergangenheit seinen privaten und öffentlich-rechtlichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen ist.

(3) Zur Prüfung der in den Absätzen 1 und 2 genannten Voraussetzungen können die Bewilligungsbehörden und die Wohnungsbauförderungsanstalt alle ihnen geeignet erscheinenden Auskünfte einholen und Nachweise über Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie über vorhandenes Eigenkapital, insbesondere die Vorlage eines zeitnahen Prüfungsberichtes, Beratungsbogens oder eines Kreditgutachtens, fordern. Bei Gemeinden und Gemeindeverbänden kann die Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit unterstellt werden.

(4) Die Wohnungsbauförderungsanstalt führt ein Verzeichnis der überörtlich tätigen Bauherren und Betreuer/Beauftragten und über sendet eine Abschrift dieses Verzeichnisses, das stets auf dem neuesten Stand zu halten ist, den Bewilligungsbehörden.

(5) Die Wohnungsbauförderungsanstalt führt eine zentrale Kartei der Bauherren und Betreuer/Beauftragten. Die Bewilligungsbehörden sind verpflichtet, der Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn sie Kenntnis von Umständen erhalten, aus denen geschlossen werden könnte, daß ein überörtlich tätiger Bauherr, Betreuer/Beauftragter nicht die erforderliche Zuverlässigkeit, Leis-

stungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit besitzt. In Zweifelsfällen sind die Bewilligungsbehörden gehalten, aus der zentralen Kartei Auskünfte bei der Wohnungsbauförderungsanstalt einzuholen.

(6) Für die Prüfung der erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit von Betreuern und Beauftragten gelten die Absätze 1 bis 3 sinngemäß.

VII. Städtebauliche Voraussetzungen, Bauland, Erschließung

22. Städtebauliche Voraussetzungen der Förderung

Nach dem Nordrhein-Westfalen-Programm 1975 (NWP 75) — RdErl. v. 7. 4. 1970 (SMBI. NW. 13) — ist das Ziel des Städtebaues eine Verbesserung der baulichen Entwicklung durch geordnetere und intensivere Nutzung vorhandener Bauflächen und Freiräume. Dabei muß mehr als bisher der Zersiedlung der Landschaft entgegengetreten und bei Entscheidungen über die bauliche Nutzung der langfristig wirtschaftlichen Lösung der Vorzug gegeben werden. Deshalb ist grundsätzlich nur der Bau von Wohnungen mit zukunftssicherem Wohnungsstandard und an zukunfts-sicheren Standorten zu fördern. Hinsichtlich der Standortförderung ist dabei Nummer 5.32 NWP 75 zu beachten.

23. Bauland und Erschließung

(1) Bei den Gemeinden nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz obliegenden Verpflichtung, Baugebiete auszuweisen und zu erschließen sowie geeignete Baugrundstücke zu beschaffen und bereitzustellen, haben sie die in Nummer 22 genannten Grundsätze zu beachten. Ihnen gehörige Baugrundstücke sollten die Gemeinden möglichst im Erbbaurecht für die Bebauung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen.

(2) Die Gemeinden dürfen im sozialen Wohnungsbau Erschließungskosten nur bis zu der Höhe verlangen oder vereinbaren, die die Eigentümer der anliegenden Grundstücke nach den für Anliegerleistungen geltenden Vorschriften als Beiträge zu entrichten verpflichtet sind (§ 90 Abs. 2 II. WoBauG). Eine Förderung ist daher unzulässig, wenn die Gemeinden höhere Beiträge für die Erschließung vereinbaren, als die Eigentümer nach §§ 127 ff. des Bundesbaugesetzes (in Verbindung mit den Ortssatzungen nach § 132 des Bundesbaugesetzes) oder nach sonstigen Vorschriften, insbesondere nach § 9 des Kommunalabgrabgesetzes, im abgabenrechtlichen Heranziehungsverfahren als Erschließungsbeiträge zu entrichten verpflichtet wären.

VIII. Technische Förderungsvoraussetzungen

24. Planung der Bauvorhaben

(1) Bauvorhaben dürfen nur gefördert werden, wenn ihre Planung neuzeitlichen Anforderungen an den Wohnungsstandard entspricht und die Grundrißanordnung wohntechnisch zweckmäßig ist.

(2) Bei der Planung von Bauvorhaben sind in ausreichendem Umfang verkehrsabgewandte Kinderspielflächen und Kraftwageneinstellplätze oder Garagen vorzusehen. Bei größeren Bauvorhaben ist ferner der Bedarf an Einzelhandelsgeschäften, Handwerksbetrieben und sonstigen Einrichtungen, vor allem der Bedarf an Praxis- und Geschäftsräumen für Ärzte, Zahnärzte, Rechtsanwälte, Architekten usw. zu berücksichtigen.

(3) Hochhäuser (§ 2 Abs. 4 BauO NW) bedürfen vor Baubeginn unter Vorlage der Planungsunterlagen der schriftlichen Zustimmung des Innenministers.

(4) Es sollen in der Regel nur Wohnungen gefördert werden, deren Wohn- und Schlafräume ausreichende Besonnung erhalten. Die Förderung von Miet- und

Genossenschaftswohnungen ist unzulässig, wenn der Wohnraum oder die Räume für Kinder nur nach Norden gelegene Fenster haben.

(5) Alle Wohnungen müssen Querlüftung, mindestens Diagonallüftung aufweisen. Bei Ein- und Zweizimmer-Wohnungen in Drei- und Mehrspännern genügt ausnahmsweise die Querlüftung durch über Dach geführte Lüftungsrohre in Innenwänden, soweit dies nach den bauaufsichtlichen Bestimmungen zulässig ist. Dreispänner im Zeilenbau können in der Regel nur gefördert werden, wenn die eingeschobenen Wohnungen für ältere Ehepaare oder Alleinstehende bestimmt sind, die Wohnfläche 60 Quadratmeter nicht überschreitet und kleiner als die der übrigen Wohnungen ist. Vier- und Mehrspänner sollen nur ausnahmsweise in freistehenden höheren Gebäuden gefördert werden. Bei Laubengangshäusern dürfen am Laubengang nur Nebenräume und Küchen liegen. Bei Hochhäusern sind offene Laubengänge unzulässig.

(6) Bei Geschoßwohnungen sind ausreichend bemessene, als Freisitz geeignete und nicht unmittelbar nebeneinanderliegende Loggien oder Balkone vorzusehen. Ausnahmen von Satz 1 sind zulässig:

- a) bei Erdgeschoßwohnungen, wenn Freisitze angeordnet werden;
- b) bei Dachraumwohnungen, wenn in einfachen Bauten aus wirtschaftlichen Gründen auf Dacheinschnitte verzichtet werden muß;
- c) bei Appartementhäusern, wenn wegen der geringen Breite der Kleinwohnungen eine Anordnung von unmittelbar nebeneinander liegenden Loggien oder Balkonen nicht zu umgehen ist.

(7) Bei der Grundrißplanung sind die DIN 18022 — Küche, Bad, WC, Hausarbeitsraum — und die DIN 18011 — Stellflächen, Abstände und Bewegungsflächen im Wohnungsbau — als Mindestforderungen zugrunde zu legen. Die beabsichtigte Möblierung ist unter Beachtung dieser DIN-Bestimmungen in die Bauzeichnungen einzutragen.

25. Mitwirkung von Architekten

Es dürfen nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen die Architektenleistungen (§ 19 der Anlage zur VO PR. Nr. 66/50 über die Gebühren für Architekten — GOA 1950 — vom 13. Oktober 1950 — mit den Änderungen durch die VO PR. Nr. 13/58 vom 11. November 1958 — BAnz. 1950 Nr. 216/1958 Nr. 219 —) von fachkundigen, im sozialen Wohnungsbau erfahrenen und zuverlässigen Architekten erbracht werden. Für die Planung der Außenanlagen von größeren Bauvorhaben sollen in der Regel Landschafts- oder Gartenarchitekten hinzugezogen werden.

26. Ausstattung der Wohnungen

(1) Mit öffentlichen Mitteln darf nur der Bau von Wohnungen gefördert werden, für die folgende Mindestausstattung vorgesehen ist (§ 40 II. WoBauG):

- a) Wohnungsabschluß, in der Regel mit Vorraum in der Wohnung;
- b) Küchen mit Wasserzapfstelle und Spülbecken, Anschlußmöglichkeit für Gas- oder Elektroherde; Arbeitsküchen bis zu 10 qm Grundfläche und Esseküchen bis zu 14 qm Grundfläche sollen möglichst mit den erforderlichen eingebauten Schränken und Arbeitsplatten ausgestattet werden, Küchen bis zu 8 qm Grundfläche und Kochnischen mit Lüftungseinrichtung zusätzlich zur Fensterlüftung;
- c) in Geschäftwohnungen ausreichender Abstellraum und Besenschrank;
- d) Abort, Waschbecken und eingerichtetes Bad (in Kleinwohnungen mindestens Sitzbadewanne oder Dusche), in Wohnungen mit mehr als 2 Schlafräumen ist ein Spülabort in einem gesonderten Abortraum, bei Wohnungen mit mehr als 3 Schlafräumen sind 2 Spülabora und 2 Waschbecken in getrennten Räumen anzurufen;

- e) elektrische Brennstelle in allen Räumen; in Küche, Wohn- und Schlafräumen außerdem mindestens je zwei Steckdosen und im Badezimmer eine Steckdose;
- f) notwendiger Nebenraum, wie ausreichender Keller oder entsprechender Ersatzraum, Waschküche, Wäschetrockenraum, bei Mehrfamilienhäusern außerdem Abstellraum für Kinderwagen, Fahrräder und Müllbehälter; bei Mietwohnungen sind die Waschküche und der Trockenraum auf dem gleichen Geschoß anzutreffen; auf die Waschküche kann verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, daß in jeder Wohnung eine Waschmaschine aufgestellt und angeschlossen werden kann; auf den Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder kann verzichtet werden, wenn die Kellerräume der zukünftigen Wohnungsbesitzer mindestens je 8 qm groß sind;
- g) zentrale Beheizung, Gemeinschaftsanlage, Leerrohr für Fernsprechanschluß.

(2) Bei einer an eine zentrale Beheizung — Zentralheizung oder Blockheizung — oder an eine Fernheizung angeschlossenen oder mit einer als zentrale Beheizung anerkannten Stockwerksheizung ausgestatteten Wohnung ist der bauliche Wärmeschutz über den bauaufsichtlich notwendigen Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 zu erhöhen. Der durch die Wärmebedarfsberechnung nach DIN 4701 vor Bewilligung der öffentlichen Mittel nachzuweisende mittlere spezifische Wärmebedarf darf — bezogen auf die Gesamtwohnfläche des Gebäudes — folgende Werte je qm Wohnfläche nach DIN 283 (einschließlich Loggia und Balkon) nicht überschreiten:

dere Beachtung zu schenken. Die Erschließungsarbeiten sollen den Hochbauarbeiten vorangehen. Bei sonst gleicher Bewertung sind solche Bauvorhaben bevorzugt zu fördern, die nach Planung und Vorbereitung geeignet scheinen, die Baukostenentwicklung günstig zu beeinflussen.

(2) Die DIN-Wohnungsbaunormen sind — bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung nach Möglichkeit — anzuwenden. Dies gilt insbesondere für die Normblätter

DIN 4172 Maßordnung im Hochbau

DIN 4174 Geschoßhöhen und Treppensteigungen

DIN 18050 Fensteröffnungen für den Wohnungsbau

DIN 18100 Türöffnungen für den Wohnungsbau.

(3) Die Wohnungsbauten der verschiedensten Art sind mit dem möglichst geringsten Aufwand zu schaffen. Der Wert ist bei gleichbleibendem Aufwand zu steigen. Der Einsatz rationeller Bauarten und Arbeitsverfahren ist zu ermöglichen. Deshalb sollte der Planung ein Raster zugrunde gelegt werden, dessen Maße zwischen den Systemachsen der tragenden Konstruktionen dem Modul = 25 cm oder dem Modul = 30 cm oder dem Vielfachen davon entsprechen. Zum Begriff „Systemachse“ ist der Abschnitt 2.4 der DIN 4171 zu beachten.

28. Bauaufsichtliche Forderungen

(1) Die Bauvorhaben müssen den Anforderungen genügen, die an gesunde und solide gebaute Dauerwohnungen zu stellen sind. Die verwendeten Baustoffe, Bauteile und Bauarten müssen den Bestimmungen der als Einheitliche Technische Baubestim-

	spezifischer Wärmebedarf in kcal/h je qm Wohnfläche		
	Stockwerks-, Zentral- Blockheizungen mit Heizöl, Koks, Ferngas, Erdgas	Stockwerksheizungen mit Schwachlaststrom/ Nachtstrom	Fernheizungen mit Kohle, Heizöl, Erdgas
Mehrfamilienhaus	100	80	100
Einfamilienhäuser als Reihenhaus	110	85	110
als Reihenendhaus, mehr als ein Drittel versetztes Reihenhaus,			
Doppelhaus	120	90	120
als freistehendes Haus	130	95	130

Es bleibt vorbehalten, für die jährlichen Heizungsbetriebskosten je qm Wohnfläche in einem besonderen RdErl. Höchstbeträge bekanntzugeben. Die Wärmeabgabepreise für Warmwasserbereitung sollen bei Fernwärmeversorgung und Gasversorgung für Raumheizung und Warmwasserbereitung auf der gleichen Kostenbasis wie für Raumheizung errechnet werden und dürfen in der Regel unter Berücksichtigung der Meßkosten die Kosten für Warmwasserbereitung mittels Strom bei den vergleichbaren örtlichen Haushaltstarifen nicht überschreiten.

(3) Heizungen mit einzelnen schornsteingegebundenen Öfen gelten unabhängig vom System sowie der Brennstoff- und Energieart nicht als Stockwerksheizungen.

27. Baukostensenkung, Normung und Rationalisierung

(1) Alle vertretbaren Möglichkeiten der Baukostensenkung sind auszuschöpfen; der Wettbewerb zwischen gleichwertigen Baustoffen, Bauarten und Baumethoden darf nicht eingeschränkt werden. Die Fristsetzungen sollen eine gründliche Vorbereitung und rationelle Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen. Umfang und Bedingungen der Baustelle, die planerische Lösung und die vorgesehenen Bauarten sollen den Erfordernissen eines rationalen Bauablaufs entsprechen. Dabei ist der Vorfertigung beson-

mungen eingeführten Normblätter entsprechen. Neue Baustoffe, Bauteile und Bauarten dürfen nur verwendet werden, wenn ihre Brauchbarkeit für den Verwendungszweck durch eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung nach § 24 BauO NW oder im Einzelfalle durch eine Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde nach § 23 Absatz 2 Satz 2 BauO NW nachgewiesen ist. Insbesondere sind die Forderungen des Wärme- und Schallschutzes (DIN 4108 — Wärmeschutz im Hochbau — und DIN 4109 — Schallschutz im Hochbau —) sorgfältig zu beachten. Die in den DIN-Bestimmungen genannten Mindestforderungen sollten überschritten werden.

(2) Die Bauherren haben dafür zu sorgen, daß normgerechte Baustoffe verwendet werden. Die Erfüllung dieser Forderung ist in geeigneter Weise durch Stichproben zu überwachen.

(3) Für die Zusammenarbeit von Bewilligungsbehörden und Bauaufsichtsbehörden sind die Bestimmungen des RdErl. v. 29. 5. 1970 (SMBI. NW. 23212) zu beachten. Teilt die Bauaufsichtsbehörde der Bewilligungsbehörde gemäß Nummer 2 Satz 5 des RdErlusses v. 29. 5. 1970 mit, daß der Erteilung der Baugenehmigung baurechtliche Hindernisse entgegenstehen, die, obwohl behebbar, doch vorerst nicht beseitigt werden können, so soll zunächst kein Bewilligungsbescheid erteilt werden. Der Antrag auf Bewilligung

öffentlicher Mittel ist zurückzustellen und erst dann wieder bei einer Verplanung öffentlicher Mittel zu berücksichtigen, wenn die Bauaufsichtsbehörde bestätigt, daß der Erteilung der Baugenehmigung nunmehr keine baurechtlichen Hindernisse mehr entgegenstehen. Dem Bauherrn ist ein Zwischenbescheid gemäß Nummer 69 Abs. 2 zu erteilen.

(4) Tragendes Holzwerk ist gemäß DIN 68800 — Holzschutz im Hochbau — gegen Wurmfräb, Schwammbildung und Fäulnis mit einem mit Prüfzeichen versehenen Holzschutzmittel zu behandeln.

29. Ausschreibung und Vergabe

(1) Ausschreibungen sind nach Möglichkeit so zu gestalten, daß auch neue Baustoffe, Bauteile und Bauarten, soweit sie den Forderungen der Nummer 28 Abs. 1 genügen, zum Wettbewerb mit den üblichen herangezogen werden. Die Verdüngung muß auf der Grundlage der „Allgemeinen Bestimmungen über die Vergabe von Bauleistungen“ (VOB) Teil A DIN 1960 Ausgabe 1965 erfolgen. Die Vergabepreise müssen bei Anlegung eines strengen Maßstabes angemessen sein.

(2) Der Erfolg der gesetzlichen und tariflichen Regelungen zur Förderung der ganzjährigen Beschäftigung in der Bauwirtschaft hängt u. a. davon ab, daß dieses Ziel auch im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau bei der Vergabe der Bauaufträge berücksichtigt wird. Der Termin für den Baubeginn, besonders bei Bauvorhaben in größeren Städten, soll unter Beachtung der Lage am Baumarkt so festgesetzt werden, daß keine Auftragsballungen auftreten können und die Bautätigkeit sich möglichst gleichmäßig über das ganze Jahr verteilt. Die Baufristen sind nach rationellem Bauablauf zu bemessen; dabei soll ein größerer Teil der Bauten im Rohbau so vorangetrieben werden, daß in den Wintermonaten auch das Ausbaugewerbe möglichst ausgelastet wird. Die Bewilligungsbehörden dürfen Termin- und Fristsetzungen, die mit diesen Forderungen nicht vereinbar sind, in den Bewilligungsunterlagen weder dulden noch gar fordern.

(3) Bei der Ausschreibung und Vergabe der Bauarbeiten dürfen auswärtige Unternehmer, Handwerksbetriebe und Lieferanten nicht ausgeschlossen werden. Die Bewilligungsbehörde soll bei größeren Bauvorhaben die Beteiligung auswärtiger Bewerber an der Ausschreibung verlangen. Aufträge dürfen nur an selbständige Gewerbetreibende erteilt und nicht in Schwarzarbeit ausgeführt werden.

(4) Die Vorschriften über die bevorzugte Berücksichtigung von Notstandsgebieten sowie von Vertriebenen und Sowjetzonenflüchtlingen sind zu beachten.

(5) Bei Bauvorhaben nicht öffentlicher Auftraggeber, bei denen der Bund, das Land, Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts überwiegend Mittel zur Durchführung zur Verfügung stellen oder die Finanzierung durch Übernahme von Bürgschaften vorwiegend fördern, unterliegen die Bauleistungen der „VO.PR. Nr. 8/55 über die Preise bei öffentlichen Aufträgen für Bauleistungen“ vom 19. Dezember 1955 (BAnz. Nr. 249). In diesen Fällen hat der Bauherr (Betreuer, Beauftragter) den Auftragnehmer bereits bei der Ausschreibung der Bauleistungen, spätestens jedoch bei Abschluß des Vertrages, davon in Kenntnis zu setzen, daß die genannte Verordnung Anwendung findet.

30. Bauausführung und Baukontrolle

(1) Die Durchführung der Bauvorhaben und die Verantwortung für die Einhaltung der Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen, die bei der Durchführung von Bauvorhaben des mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbaues zu beachten sind, obliegen den Bauherren (Bauträgern) und ihren Betreuern, Beauftragten und Architekten. Ihnen obliegt auch die Verpflichtung, die Auflagen

und Bedingungen des Bewilligungsbescheides zu erfüllen bzw. einzuhalten. Zu den Bedingungen des Bewilligungsbescheides gehören insbesondere auch die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Gesamtkosten, der Finanzierungsplan und die genehmigte Durchschnittsmiete bzw. Belastung. Muß der Bauherr, sein Betreuer, sein Beauftragter oder sein Architekt schon vor Baubeginn erkennen, daß eine Überschreitung der Gesamtkosten, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt worden sind, und damit eine Änderung des Finanzierungsplanes, der Durchschnittsmiete oder Belastung nicht zu vermeiden sein wird, so hat er dies der Bewilligungsbehörde unverzüglich anzugeben. Dabei hat er zugleich mitzuteilen, welche Änderungen in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten und Bestandteil des Bewilligungsbescheides bildenden Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung voraussichtlich erforderlich sein werden, und hat mit der Bewilligungsbehörde zu klären, ob das Bauvorhaben unter den nunmehr neuen Bedingungen durchgeführt werden kann. Die sich nach den Sätzen 4 und 5 ergebenden Verpflichtungen sind dem Bauherrn im Bewilligungsbescheid noch ausdrücklich aufzuerlegen.

(2) Die Bewilligungsbehörden sind dem Land gegenüber verpflichtet zu überwachen, daß die mit öffentlichen Mitteln geförderten Bauvorhaben ordnungsgemäß durchgeführt und bei der Durchführung die für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltenden Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen beachtet werden. Liegt zwischen Antragstellung und Bewilligung der öffentlichen Mittel ein langerer Zeitraum, so hat die Bewilligungsbehörde besonders sorgfältig zu prüfen, ob das Bauvorhaben zu den veranschlagten Gesamtkosten und mit der vorgenommenen Durchschnittsmiete oder Belastung errichtet werden kann. Sie hat sich den Widerruf des Bewilligungsbescheides für den Fall der Verletzung der in Absatz 1 Sätze 4 und 5 vorgesehenen Verpflichtungen des Bauherrn sowie für den Fall vorzubehalten, daß bereits vor Baubeginn feststeht, daß das Bauvorhaben nicht zu den der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Gesamtkosten, insbesondere nur mit einer höheren Durchschnittsmiete oder Belastung errichtet werden kann. Die Bewilligungsbehörden haben ferner zu überwachen und sicherzustellen, daß die geförderten Bauvorhaben nach den von der Baugenehmigungsbehörde genehmigten und von der Bewilligungsbehörde anerkannten Bauplänen und Baubeschreibungen erstellt werden. Von der Bezugsfertigkeit haben sie die Wohnungsbauförderungsanstalt (Nummer 74) unter Angabe des Tages der Bezugsfertigkeit unverzüglich zu unterrichten und dabei mitzuteilen, ob die geförderten Wohnungen gemäß den der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegenden Unterlagen erstellt worden sind bzw. welche Abweichungen von diesen Unterlagen festgestellt worden sind. Aus den den Bewilligungsbehörden dem Land gegenüber obliegenden Verpflichtungen erwächst dem Bauherrn oder sonstigen Dritten kein Rechtsanspruch gegen die Bewilligungsbehörde oder das Land.

(3) Wesentliche Abweichungen von den technischen Antragsunterlagen bedürfen unbeschadet der zunächst erforderlichen bauaufsichtlichen Genehmigung der Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

(4) Die Bewilligungsbehörde kann sich — unbeschadet ihrer fortbestehenden Verantwortung gegenüber dem Land — nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen bei der Erfüllung ihrer Verpflichtungen nach Absatz 2 anderer Behörden und Dienststellen, insbesondere der Bauaufsichtsbehörden, bedienen.

(5) Ergeben sich bei der Prüfung der Bauvorhaben Beanstandungen, wird insbesondere festgestellt, daß die Bauausführung von den genehmigten Bauvorlagen abweicht, von denen bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel ausgegangen wurde, so hat die Bewilligungsbehörde dies unverzüglich der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nummer 74) mitzuteilen.

(6) Der Innenminister behält sich die Befugnis vor, die Durchführung der Bauvorhaben nachzuprüfen und — soweit erforderlich — auch von sich aus einzuschreiten, namentlich anzuordnen, daß die Auszahlung der Raten des öffentlichen Baudarlehens bis zur Behebung der getroffenen Beanstandungen ausgesetzt wird, daß erhöhte Zinsen erhoben werden und daß erforderlichenfalls die Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft (Nummer 71) oder die Wohnungsbauförderungsanstalt den Darlehsvertrag und die Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel kündigt.

B. Finanzierung

I. Allgemeine Grundsätze

31. Allgemeine Grundsätze

(1) Bauvorhaben sollen in der Regel nur gefördert werden, wenn zur Deckung der Gesamtkosten Fremdmittel in angemessener Höhe in Anspruch genommen werden und der Bauherr eine angemessene Eigenleistung erbringt. Fremdmittel können ganz oder teilweise durch zusätzliche Eigenleistungen ersetzt werden.

(2) Öffentliche Mittel dürfen nur für Bauvorhaben bewilligt werden, bei denen die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint.

(3) Auf die Bewilligung von öffentlichen Mitteln besteht — vorbehaltlich der Regelung in Nummer 40 — kein Rechtsanspruch.

II. Eigenleistung

32. Höhe der angemessenen Eigenleistung

(1) Als angemessen soll nur eine echte Eigenleistung (Nummer 33) von in der Regel 15 vom Hundert der Gesamtkosten angesehen werden.

(2) Sind bei dem Bau von Familienheimen die Kosten des Baugrundstücks ohne Erschließungskosten höher als 15 vom Hundert der Gesamtkosten, so soll die echte Eigenleistung so hoch sein, daß sie die Kosten des Baugrundstücks ohne Erschließungskosten deckt. Satz 1 gilt nicht für den Bau von Kleinsiedlungen (§ 35 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG).

(3) Für Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen, land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes als Bauherrn zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes geschaffen werden (Betriebs- und Werkswohnungen), soll in der Regel eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 35 v. H. der Gesamtkosten der öffentlich geförderten Betriebs- und Werkswohnungen erbracht werden.

33. Begriff der Eigenleistung

(1) Eigenleistungen im Sinne der Nummer 32 sind unbeschadet der Regelung in Nummer 34 die vom Bauherrn zur Deckung der Gesamtkosten erbrachten Leistungen, namentlich

a) Geldmittel (einschließlich der Kapitalabfindungen nach § 72 des Bundesversorgungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung und der Kapitalabfindungen nach §§ 43 bis 45 des Gesetzes zur Regelung der Rechtsverhältnisse der unter Artikel 131 des Grundgesetzes fallenden Personen in der jeweils geltenden Fassung);

b) der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen, vor allem der Wert vorhandener, bezahlter Baustoffe und der Wert der Selbsthilfe (§ 36 II. WoBauG);

c) der Wert des eigenen, bezahlten Baugrundstücks, der verwendbaren Gebäudereste sowie verwendbarer Gebäude und Gebäudeteile nach Abzug der Belastungen;

d) Forderungen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Wohnungsunternehmen, insbesondere auch

die auf Grund von Bausparverträgen angesammelten Guthaben bei Bausparkassen einschließlich eventueller Wohnungsbauprämiens nach dem Wohnungsbauprämiengesetz in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Soll die Eigenleistung ganz oder teilweise durch Selbsthilfe erbracht werden, so gilt dies als sicher gestellt, wenn nach der schriftlichen Erklärung des Betreuungsunternehmens, welches das Familienheim betreut, oder der Gemeinde des Bauortes die Gewähr besteht, daß die Selbsthilfe in dem im Finanzierungsplan vorgesehenen Umfang geleistet wird (§ 36 Abs. 1 II. WoBauG).

(3) Sach- und Arbeitsleistungen sind mit dem Wert der dadurch ersparten Unternehmerleistungen als Eigenleistung anzusetzen (§ 36 Abs. 3 II. WoBauG).

34. Ersatz der Eigenleistung

(1) Als Ersatz der nach Nummer 32 vorgeschriebenen echten Eigenleistung sind, soweit der Bauherr nichts anderes beantragt, anzuerkennen (§ 34 Abs. 3 II. WoBauG):

- a) ein der Restfinanzierung dienendes Familiensatzdarlehen (§ 45 II. WoBauG);
- b) ein Aufbaudarlehen an den Bauherrn nach § 254 LAG oder ein ähnliches Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts;
- c) ein Darlehen an den Bauherrn zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 KgfEG;
- d) ein Zuschuß zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien (Nummern 51 a ff.).

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

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

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

III. Fremdmittel

35. Art der Fremdmittel

(1) Fremdmittel sind

- a) Fremddarlehen (einschließlich Mieterdarlehen und Arbeitgeberdarlehen),
- b) gestundete Restkaufgelder,
- c) gestundete öffentliche Lasten des Baugrundstücks (außer der Hypothekengewinnabgabe),
- d) kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden, und
- e) Mietvorauszahlungen,

die zur Deckung der Gesamtkosten dienen (§ 13 Abs. 1 II. BV). Vor der Bebauung vorhandene Verbindlichkeiten, die auf dem Baugrundstück dinglich gesichert sind (einschließlich umgestellter Rechte Dritter), gelten als Fremdmittel, soweit sie den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäude teile nicht übersteigen (§ 13 Abs. 2 II. BV). Soweit die vor der Bebauung vorhandenen, am Bau-

grundstück dinglich gesicherten Verbindlichkeiten den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile übersteigen, dürfen sie im Finanzierungsplan nicht als Fremdmittel angesetzt werden. Derartig belastete Bauvorhaben dürfen nur in Ausnahmefällen und nur dann gefördert werden, wenn die Sicherheit der öffentlichen Mittel nicht gefährdet erscheint.

(2) Sollen Fremddarlehen oder Restkaufgelder (Absatz 1 Satz 1 Buchst. a und b) am Baugrundstück vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert werden, so soll das Bauvorhaben in der Regel nur dann mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, wenn der Bewilligungsbehörde glaubhaft gemacht wird, daß diese Fremdmittel durch Hypotheken gesichert werden. Ist eine Sicherung dieser Fremdmittel durch Grundschulden vorgesehen, die den Rang vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel erhalten sollen, so darf das Bauvorhaben nur gefördert werden, wenn sich der Bauherr verpflichtet, der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nummer 74) gegenüber eine Erklärung nach dem Muster Anlage 5 WFB 1967 abzugeben, die vom Grundschuldgläubiger und vom Grundstückseigentümer bzw. vom Erbbauberechtigten vollzogen sein muß.

(3) Bauvorhaben sollen mit öffentlichen Mitteln nur gefördert werden, wenn glaubhaft gemacht wird, daß die zur Finanzierung der Gesamtkosten des Bauvorhabens vorgesehenen Fremddarlehen oder Restkaufgelder (Absatz 1 Satz 1 Buchst. a und b) nicht zu ungünstigeren Bedingungen gewährt werden, als sie im Zeitpunkt der Antragstellung auf Bewilligung der öffentlichen Mittel (§ 4 Abs. 1 II. BV) für Fremdmittel der vorgesehenen Art marktüblich sind. Für die Förderung von Bauvorhaben, zu deren Finanzierung Mieter- oder Arbeitgeberdarlehen vorgesehen sind, gilt Satz 1 nur insoweit, wie in den Nummern 37 und 37 a nicht etwas anderes bestimmt ist.

(4) Bauvorhaben, zu deren Finanzierung Fremddarlehen oder Restkaufgelder (Absatz 1 Satz 1 Buchst. a und b) vorgesehen sind, die mit dem Rang vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert werden sollen, sollen nur gefördert werden, wenn glaubhaft gemacht wird, daß diese Fremdmittel grundsätzlich unkündbar sind und mit dem für Mittel der vorgesehenen Art marktüblichen Tilgungssatz — ggf. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen — getilgt oder in gleichbleibenden festen Beträgen jährlich abgezahlt werden sollen. Das Recht, Fremddarlehen oder Restkaufgelder aus den nach den Geschäftsbedingungen der Kreditinstitute üblichen Gründen (z.B. wegen Zahlungsverzug, Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, Eröffnung des Vergleichs- oder Konkursverfahrens oder zum Zwecke der Zinsregulierung) zu kündigen, wird durch Satz 1 nicht berührt. Für die von öffentlichen Sparkassen gewährten Darlehen können Schuldurkunden verwendet werden, die hinsichtlich der Kündigungsbedingungen den von dem früheren Reichswirtschaftsminister genehmigten Schuldurkunden entsprechen. Bei Fremddarlehen von Kreditgesellschaften, die nach ihrer Satzung zur Kündigung eines gewährten Darlehns im Falle des Ausscheidens des Darlehnsnehmers aus der Gesellschaft verpflichtet sind, steht die Vereinbarung eines entsprechenden Kündigungsrechtes der Förderung nicht entgegen. Bei Vereinbarung einer Tilgungsstreckung zur Erhöhung des Auszahlungsbetrages von Fremddarlehen muß in jedem Falle sichergestellt sein, daß nach Ablauf von 5 Jahren — gerechnet von dem Zeitpunkt, von dem an die Tilgung des Fremddarlehens (Hauptdarlehen) beginnen würde, wenn keine Tilgungsstreckung vereinbart wäre — die planmäßige Tilgung in Höhe von mindestens 1 vom Hundert des Ursprungskapitals zugleich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen bei den gewährten Fremddarlehen einsetzt.

(5) Sollen zur Finanzierung der Gesamtkosten eines Bauvorhabens Fremddarlehen oder Restkaufgelder

(Absatz 1 Satz 1 Buchst. a und b) in Anspruch genommen und vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert werden, die zu einem im voraus bestimmten Zeitpunkt ohne vorherige Kündigung fällig werden, oder die — außer in den Fällen des Absatzes 4 Sätze 2 bis 4 — unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden können, so darf das Bauvorhaben nur gefördert werden, wenn glaubhaft gemacht wird, daß diese Fremdmittel nicht vor Ablauf von 10 Jahren fällig werden oder vom Gläubiger nicht vor Ablauf von 10 Jahren gekündigt werden können.

(6) Bauvorhaben, zu deren Finanzierung Fremddarlehen von Versicherungsunternehmen in Anspruch genommen werden sollen, dürfen nur gefördert werden, wenn glaubhaft gemacht wird, daß diese Fremddarlehen auch bei einer Aufhebung des Versicherungsvertragsverhältnisses oder bei der Umwandlung in eine beitragsfreie Versicherung oder bei Nichtzahlung der Versicherungsprämien nicht gekündigt werden können. Satz 1 gilt nicht bei Fremddarlehen zur Finanzierung der Gesamtkosten von Familienheimen (außer Vorratseigenheimen) und bei Tilgungsdarlehen von Versicherungsunternehmen, wenn vereinbart worden ist, daß für die Dauer der Versicherung die vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Tilgungsbeträge nicht erhoben werden.

(7) Die Absätze 2 bis 6 finden auch auf solche Fremddarlehen und Restkaufgelder Anwendung, die zur Deckung der Gesamtkosten von nicht öffentlich geförderten oder gewerblichen Räumen in Anspruch genommen und im Rang vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert werden sollen. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch Bedingungen, die von den vorstehenden Absätzen 2 bis 6 abweichen, die Sicherung der Dauerfinanzierung des Vorhabens und seine Wirtschaftlichkeit nicht in Frage gestellt werden; sie bedürfen der Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt.

(8) Tatsachen und Umstände, die nach den Absätzen 2 bis 6 der Bewilligungsbehörde zunächst nur glaubhaft zu machen sind, sind der Wohnungsbauförderungsanstalt gegenüber nachzuweisen.

36. Umgestellte Rechte Dritter

Ein Rangrücktritt umgestellter Grundpfandrechte zugunsten des Grundpfandrechts, das zur Sicherung der öffentlichen Mittel bestellt wird, darf nicht gefordert werden.

IV. Finanzierungsbeiträge

37. Finanzierungsbeiträge der Wohnungsuchenden oder zugunsten von Wohnungsuchenden

(1) Wohnungen, zu deren Finanzierung von Wohnungsuchenden oder von Dritten zugunsten bestimmter Wohnungsuchender Finanzierungsbeiträge gefördert oder geleistet werden sollen, dürfen nur nach Maßgabe der Absätze 2 bis 6 gefördert werden.

(2) Fremdmittel, die von Wohnungsuchenden oder von Dritten zugunsten bestimmter Wohnungsuchender als Finanzierungsbeiträge geleistet werden sollen, sind im Finanzierungsplan auszuweisen und als Finanzierungsbeiträge besonders zu bezeichnen.

(3) Finanzierungsbeiträge der Wohnungsuchenden in der Form verlorener Baukostenzuschüsse darf der Bauherr nicht annehmen (§ 50 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG). Verlorene Baukostenzuschüsse, die von Dritten zugunsten von Wohnungsuchenden geleistet werden und keine Verbindlichkeiten für die Wohnungsuchenden begründen, sind zulässig (§ 50 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG).

(4) Sind im Finanzierungsplan keine Finanzierungsbeiträge in Form von Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen ausgewiesen, so hat die Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid die Annahme

von Finanzierungsbeiträgen in dieser Form auszuschließen. Sind im Finanzierungsplan Finanzierungsbeiträge in der Form von Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen ausgewiesen, so kann die Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid die Annahme dieser Finanzierungsbeiträge ausschließen oder nur bis zu einem Höchstbetrag zulassen. Der Ausschluß oder die Beschränkung der Annahme von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungssuchenden als Mietvorauszahlungen oder als Mieterdarlehen kann ganz oder teilweise widerrufen werden. Bei der Entscheidung über den Ausschluß oder die Beschränkung der Annahme von Finanzierungsbeiträgen oder den Widerruf des Ausschlusses oder der Beschränkung der Annahme von Finanzierungsbeiträgen ist den Erfordernissen der Finanzierung des Bauvorhabens Rechnung zu tragen (§ 50 Abs. 2 II. WoBauG).

(5) Die Bestimmungen des Absatzes 4 finden gemäß § 50 Abs. 5 II. WoBauG keine Anwendung auf

- a) Mietvorauszahlungen oder Darlehen, die von Dritten zugunsten von Wohnungssuchenden geleistet werden und keine Verbindlichkeiten für die Wohnungssuchenden begründen;
- b) die nach dem Lastenausgleichsgesetz gewährten Aufbaudarlehen oder ähnliche Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts;
- c) Einzahlungen auf die in der Satzung vorgeschriebenen Geschäftsanteile bei Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder ähnliche Mitgliedsbeiträge.

(6) Finanzierungsbeiträge der Wohnungssuchenden oder von Dritten zugunsten von Wohnungssuchenden können sowohl in Sach- oder Arbeitsleistungen als auch in Geld erbracht werden. Werden Finanzierungsbeiträge als Fremddarlehen gewährt, so muß der Bewilligungsbehörde glaubhaft gemacht werden, daß diese Fremddarlehen den Bestimmungen der Nummer 35 Abs. 2 bis 7 entsprechen; Nummer 35 Abs. 8 gilt entsprechend. Fremddarlehen der Wohnungssuchenden oder von Dritten zugunsten bestimmter Wohnungssuchender sind jedoch in der Regel nach der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich zu sichern. Die Bewilligungsbehörde kann zulassen, daß das Fremddarlehen abweichend von Satz 3 vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel gesichert wird, wenn das Fremddarlehen unverzinslich oder mit einem Zinssatz von höchstens 4 v. H. jährlich gewährt wird.

(7) Die Bewilligungsbehörde hat im Bewilligungsbescheid anzugeben, ob der Finanzierungsbeitrag, der von einem Wohnungssuchenden oder von einem Dritten zugunsten eines Wohnungssuchenden in zulässiger Weise erbracht werden soll, als angemessener Finanzierungsbeitrag (§ 5 Abs. 2 Satz 3 WoBindG 1965) anzusehen ist.

37a. Finanzierungsbeitrag des Inhabers eines Betriebes (Arbeitgebers)

(1) Wohnungen, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben zur Verfügung zu halten sind (werkgeförderte Wohnungen), dürfen mit öffentlichen Mitteln nur gefördert werden, wenn der Inhaber des Betriebes (Arbeitgeber) einen Finanzierungsbeitrag in angemessener Höhe leistet. Angemessen ist ein Finanzierungsbeitrag nur, wenn er in der Regel mindestens 20 v. H. der Gesamtkosten der werkgeförderten Wohnungen beträgt. Der Finanzierungsbeitrag kann auch in der Weise erbracht werden, daß der Inhaber des Betriebes für ein Darlehen des Kapitalmarktes in Höhe von regelmäßig mindestens 20 v. H. der Gesamtkosten der werkgeförderten Wohnungen Zinszuschüsse leistet, vorausgesetzt, daß

a) die Zinszuschüsse nicht geringer sind, als sich nach einem Zinssatz in Höhe des Unterschiedes zwischen dem vereinbarten Zinssatz und einem Zinssatz von 4 v. H. jährlich ergibt, und daß

b) der Zinszuschuß solange geleistet wird, wie der Inhaber des Betriebes ein Besetzungsrecht an den zu fördernden Wohnungen hat, mindestens aber auf die Dauer von 10 Jahren.

(2) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zur Förderung von Wohnungen, zu deren Finanzierung der Arbeitgeber einen Finanzierungsbeitrag in der Form des Fremddarlehens (Arbeitgeberdarlehen) leistet, ist — unbeschadet des Absatzes 3 — nur zulässig, wenn das Arbeitgeberdarlehen den Bestimmungen der Nummer 35 Abs. 2 bis 7 entspricht. Die weitergehenden Bestimmungen der Nummer 54 bleiben unberührt.

(3) Die Bewilligungsbehörde kann zulassen, daß das Arbeitgeberdarlehen vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert wird, wenn

- a) das Arbeitgeberdarlehen unverzinslich oder zu einem Zinssatz von höchstens 4 v. H. jährlich gewährt wird und wenn
- b) der Arbeitgeber sich verpflichtet, der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nummer 74) gegenüber eine Erklärung des Inhalts abzugeben, daß er das Darlehen im Falle einer Zwangsversteigerung trotz seiner mit Rücksicht auf die Zwangsvollstreckungsmaßnahme etwa inzwischen herbeigeführten Fälligkeit zu den gleichen Bedingungen stehenlassen wird, falls das belastete Grundstück in der Zwangsversteigerung von der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen erworben wird, und daß er diese Verpflichtungen im Falle der Abtretung seiner Forderung auch seinen Rechtsnachfolgern auferlegen wird; diese Verpflichtung ist als Auflage in den Bewilligungsbescheid aufzunehmen.

(4) Soll zum Bau von Miet- oder Genossenschaftswohnungen oder von zweiten Wohnungen in Familienheimen ein Arbeitgeberdarlehen gewährt werden, das mit dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen zu verzinsen ist und im Range vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel gesichert werden soll, so ist eine Förderung nur zulässig, wenn der Arbeitgeber ausdrücklich schriftlich auf das Besetzungsrecht an den zu fördernden Wohnungen verzichtet.

38. Wirkungen der Forderung unzulässiger Finanzierungsbeiträge

Fordert der Bauherr öffentlich geförderter Wohnungen Finanzierungsbeiträge, obwohl die Forderung von Finanzierungsbeiträgen nach Nummer 37 Abs. 3 bis 6 unzulässig ist, so ist die Wohnungsbauförderungsanstalt (Nummer 74) zur Kündigung der gewährten öffentlichen Baudarlehen, zur Rückforderung sonstiger öffentlicher Mittel und ggf. zur Forderung von Strafzinsen für gewährte öffentliche Baudarlehen berechtigt. Der Bauherr ist verpflichtet, Finanzierungsbeiträge, deren Annahme unzulässig ist, zurückzuzahlen und vom Empfang an zu verzinsen (§ 9 Abs. 5 WoBindG 1965):

V. Öffentliches Baudarlehen

39. Höhe des der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehens

Das Nähere über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen regelt ein besonderer Runderlaß des Innenministers (Darlehnssatzbestimmungen).

40. Familienzusatzdarlehen

(1) Dem Bauherrn eines Familienheimes (Nummer 1 Abs. 1 Buchst. a), dem Bauherrn einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder dem Bauherrn einer Kaufeigentumswohnung ist auf Antrag ein zusätzliches öffentliches Baudarlehen (Familienzusatzdarlehen) in der in Absatz 2 bezeichneten Höhe zu bewilligen, wenn dem Bauherrn für sein Bauvorhaben erstmalig nach dem 31. August 1965 ein nachstelliges öffentliches Baudarlehen, eine Aufwendungsbeihilfe oder

eine Annuitätshilfe gemäß § 42 Abs. 6 II. WoBauG bewilligt wird und wenn das Familienheim, die Eigentumswohnung oder die Kaufeigentumswohnung durch Neubau, durch Wiederaufbau eines zerstörten oder durch Ausbau eines bestehenden Gebäudes neu geschaffen werden soll. Voraussetzung ist ferner, daß

- a) das Familienheim in der Form des Eigenheims oder der Eigensiedlung dazu bestimmt ist, dem Eigentümer und seiner Familie oder einem Angehörigen des Eigentümers und seiner Familie als Heim zu dienen oder daß
- b) die eigengenutzte Eigentumswohnung zum Bewohnen durch den Eigentümer oder durch Angehörige des Eigentümers bestimmt ist oder daß
- c) sich der Bauherr eines Familienheimes in der Form des Kaufeigenheimes (einschließlich des Vorratseigenheimes) oder der Trägerkleinsiedlung (einschließlich der Trägerkleinsiedlung auf Vorrat) oder der Bauherr von Kaufeigentumswohnungen verpflichtet, einen Vertrag oder Vorvertrag nach § 45 Abs. 6 II. WoBauG mit einem geeigneten Bewerber (§ 55 II. WoBauG) abzuschließen, in dessen Person die Voraussetzungen für die Bewilligung eines Familienzusatzdarlehens erfüllt sein würden, wenn er selbst Bauherr eines Familienheimes in der Form des Eigenheims oder der Eigensiedlung oder Bauherr einer eigengenutzten Eigentumswohnung wäre.

(2) Das Familienzusatzdarlehen zum Bau von Familienheimen beträgt für Bauherren (Bewerber) mit zwei Kindern 2.000 Deutsche Mark; für jedes weitere Kind erhöht es sich um 3.000 Deutsche Mark. Das Familienzusatzdarlehen zum Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen beträgt für Bauherren (Bewerber) mit zwei Kindern 1.500 Deutsche Mark; für jedes weitere Kind erhöht es sich um 1.500 Deutsche Mark.

(3) Bei der Berechnung des Familienzusatzdarlehens nach Absatz 2 sind diejenigen Kinder zu berücksichtigen, die zum Familienhaushalt gehören und für die dem Bauherrn (dem Angehörigen des Bauherrn, dem Bewerber) Kinderfreibeträge nach den einkommensteuerlichen Vorschriften zustehen oder gewährt werden. Maßgebend sind im Falle des Absatzes 1 Satz 2 Buchstaben a) und b) die Verhältnisse des Eigentümers bzw. die Verhältnisse des Angehörigen des Eigentümers (Wohnungseigentümers) in dem Zeitpunkt, in welchem der Antrag auf Bewilligung der öffentlichen Mittel gestellt wird. Ändern sich die Verhältnisse bis zum Ablauf des dritten Kalendermonats nach Bezugsfertigkeit des geförderten Familienheimes bzw. der Eigentumswohnung zugunsten des Bauherrn (des Angehörigen), so sind die geänderten Verhältnisse zu berücksichtigen.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Buchstabe c) sind die Verhältnisse des Bewerbers im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des geförderten Familienheimes bzw. der Kaufeigentumswohnung maßgebend. Lag der Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages oder Vorvertrages im Sinne des § 45 Abs. 6 II. WoBauG vor der Bezugsfertigkeit und waren die Verhältnisse des Bewerbers bei Abschluß des Vertrages oder Vorvertrages für die Berechnung des Familienzusatzdarlehens günstiger, so sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgebend. Ändern sich die Verhältnisse bis zum Ablauf des dritten Kalendermonats nach Bezugsfertigkeit des geförderten Familienheimes zugunsten des Bewerbers, so sind die geänderten Verhältnisse zu berücksichtigen. Wird der Vertrag oder Vorvertrag im Sinne des § 45 Abs. 6 II. WoBauG erst nach der Bezugsfertigkeit des geförderten Familienheimes bzw. der Kaufeigentumswohnung abgeschlossen, so sind die Verhältnisse bei Vertragsabschluß maßgebend.

(5) Gehört zum Familienhaushalt ein Schwerbehinderter (Nummer 3 Abs. 1 Satz 3) oder eine Kriegerwitwe, so erhöht sich das Familienzusatzdarlehen für diese bei Familienheimen um je 2.000 Deutsche Mark,

bei eigengenutzten Eigentumswohnungen und bei Kaufeigentumswohnungen um je 1.500 Deutsche Mark. Gehört der Vater oder die Mutter des Bauherrn (des Angehörigen des Bauherrn, des Bewerbers) oder seines Ehegatten zum Familienhaushalt, so ist bei der Berechnung des Familienzusatzdarlehens nach Absatz 2 auf Antrag die Zahl der zu berücksichtigenden Kinder um die Zahl der zu berücksichtigenden Elternteile zu erhöhen; dies gilt auch, wenn der Bauherr nur ein zu berücksichtigendes Kind hat. Abweichend von Satz 2 ist ein Elternteil nicht zu berücksichtigen, wenn sein Jahreseinkommen den Betrag von 3.000 Deutsche Mark übersteigt. Absatz 3 Sätze 2 und 3 und Absatz 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) Das Familienzusatzdarlehen ist in der Regel zugleich mit den sonstigen öffentlichen Mitteln zu beantragen. Es kann jedoch noch bis zur Bewilligung der sonstigen öffentlichen Mittel und, wenn nach den Absätzen 3 und 4 für die Berechnung des Familienzusatzdarlehens spätere Verhältnisse zu berücksichtigen sind, noch längstens bis zu folgenden Zeitpunkten beantragt werden:

- a) in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Buchstabe a) und b) bis zum Ablauf des vierten Kalendermonats nach Bezugsfertigkeit des Familienheimes;
- b) in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Buchstabe c) bis zu einem Jahr nach Bezugsfertigkeit des Familienheimes.

Die in Satz 2 angegebenen Fristen sind Ausschlußfristen mit der Wirkung, daß später eingehende Anträge abzulehnen sind.

(7) Familienzusatzdarlehen sind auf Antrag für die Restfinanzierung oder für die erststellige Finanzierung zu bewilligen. Öffentliche Mittel nach § 42 Absatz 2 oder Absatz 6 II. WoBauG dürfen nicht deshalb gekürzt werden, weil ein Familienzusatzdarlehen zu bewilligen ist.

(8) Vor der Bewilligung von Familienzusatzdarlehen ist der Bewilligungsbehörde durch Erklärungen des Bauherrn und der zum Familienhaushalt gehörenden oder in ihn aufzunehmenden volljährigen Personen, die bei der Bemessung des Familienzusatzdarlehens berücksichtigt werden sollen, zu versichern, daß alle diese Personen das Familienheim bzw. die Eigentumswohnung beziehen werden.

41. Zinssatz für das öffentliche Baudarlehen

(1) Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat sich im Darlehnsvertrag (Nummer 75 Abs. 2) das Recht vorzubehalten, für das öffentliche Baudarlehen eine Verzinsung bis zu 6 vom Hundert jährlich zu fordern. Dieses Recht kann — unbeschadet der Vorschriften des Wohnungsbundungsgesetzes 1965 — nicht vor Ablauf von sieben Jahren — gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres — und nur mit Zustimmung des Innenministers ausgeübt werden. Ist das öffentliche Baudarlehen zur Deckung der Gesamtkosten eines Familienheimes oder von Eigentumswohnungen gewährt worden, so gelten die Sätze 1 und 2 nur, wenn und soweit die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugetzes eine Erhöhung des für ein öffentliches Baudarlehen bestimmten Zinssatzes oder die Forderung von Zinsen für ein zinslos gewährtes öffentliches Baudarlehen gestatten.

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

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für ein Familienzusatzdarlehen (Nummer 40). Familienzusatzdar-

lehen werden ohne Rücksicht auf den Rang ihrer dinglichen Sicherung zinslos gewährt.

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

42. Verwaltungskostenbeiträge für öffentliche Baudarlehen

(1) Zur Deckung des Verwaltungsaufwandes bei der Gewährung und Verwaltung von öffentlichen Baudarlehen — außer Familienzusatzdarlehen — ist vom Darlehnsnehmer ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 vom Hundert des bewilligten öffentlichen Baudarlehens. Er ist bei der Auszahlung der ersten Rate des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens (Nummer 77 Abs. 2) von dem auszuzahlenden Betrag abzuziehen.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt jährlich 0,5 vom Hundert des Ursprungskapitals des bewilligten öffentlichen Baudarlehens. Er ist vom Ersten des Kalendervierteljahres an zu entrichten, der auf die Bezugsfertigkeit der öffentlich geförderten Wohnungen folgt. Die Leistungstermine für den Verwaltungskostenbeitrag regelt der Darlehnsvertrag mit der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nummer 77 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe a). Nummer 43 Abs. 4 gilt entsprechend.

(4) Nach Tilgung von 50 vom Hundert des Ursprungskapitals des bewilligten öffentlichen Baudarlehens ist der laufende Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 vom Hundert jährlich, abweichend von Absatz 3 Satz 1, nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu entrichten.

43. Tilgung des öffentlichen Baudarlehens

(1) Die der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehen sind vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres oder — wenn sich die Bezugsfertigkeit der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat — vom 1. Januar des auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgenden Kalenderjahres an mit 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der durch die fortlaufende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. So weit nach Nummer 41 Abs. 2 Satz 2 für das zur Dekkung der Gesamtkosten von Familienheimen oder von Eigentumswohnungen gewährte der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen Zinsen nicht erhoben werden, ist es nach Ablauf von 30 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns gemäß Satz 1 an mit 5 vom Hundert jährlich zu tilgen.

(2) Familienzusatzdarlehen sind während der ersten 15 Jahre ihrer Laufzeit mit 1 v. H., danach mit 2 v. H. jährlich zu tilgen. Die Tilgung beginnt mit dem 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres oder — wenn sich die Bezugsfertigkeit der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat — mit dem 1. Januar des auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgenden Kalenderjahres.

(3) Tilgungsbeträge sind nur jährlich einmal am Ende eines Kalenderjahres vom Kapital abzuschreiben.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten auch dann, wenn im Zeitpunkt des Tilgungsbeginns nach Absatz 1 oder 2 das bewilligte nachstellige öffentliche Baudarlehen oder das Familienzusatzdarlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt worden sein sollte. In diesen Fällen ist der Tilgungsbetrag, der auf den Zeitraum von dem in den Absätzen 1 und 2 genannten Zeitpunkt bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung in Abzug zu bringen.

44. Kündigung des öffentlichen Baudarlehens

(1) Das öffentliche Baudarlehen kann nur aus den im Darlehnsvertrag vorgesehenen Gründen zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden. Die Vorschrift des § 25 WoBindG 1965 bleibt unberührt.

(2) Die Bewilligungsbehörden sind verpflichtet, die Wohnungsbauförderungsanstalt von Tatsachen zu unterrichten, die eine Kündigung des gewährten öffentlichen Baudarlehens zur Folge haben könnten.

VI. Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (Eigenkapitalbeihilfen)

45. bis 51. entfallen

VII. Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien

51a. Zweck der Zuschüsse

Durch die Bewilligung von nicht rückzahlbaren (verlorenen) Zuschüssen soll die Neuschaffung von Wohnungen, die nach Art, Größe und Lage (auch der Lage innerhalb des Gebäudes) sowie nach ihrer Ausstattung zur Unterbringung kinderreicher Familien bestimmt und geeignet sind, gefördert werden. Als für kinderreiche Familien geeignet sind nur Wohnungen anzusehen, die mindestens enthalten:

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

51b. Art der Bauvorhaben

Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien können im Rahmen der jeweils verfügbaren Mittel bewilligt werden:

- dem Bauherrn eines Familienheimes, wenn er in seinem Bauvorhaben eine zweite selbständige, abgeschlossene öffentlich geförderte Wohnung (keine Einliegerwohnung) für eine kinderreiche Familie errichtet;
- dem Bauherrn von öffentlich geförderten Miet- oder Genossenschaftswohnungen für kinderreiche Familien.

Für die Wohnung des Bauherrn selbst kann kein Zuschuß bewilligt werden.

51c. Zuteilungsvorbehalt der geförderten Wohnungen

(1) Die mit einem Zuschuß zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien geförderte Wohnung darf für die Dauer von zehn Jahren von ihrer Bezugsfertigstellung an nur einer kinderreichen Familie i. S. der Nummer 8 Abs. 2 zur Nutzung überlassen werden. Der Bauherr hat sich im Zuschußvertrag (Nummer 51 e) entsprechend zu verpflichten.

(2) Die Verpflichtung nach Absatz 1 entfällt, wenn der Bauherr den empfangenen Zuschuß vor Ablauf der Zweckbindung zu dem Teil zurückzahlt, der, ausgehend von der Zweckbindung von 10 Jahren, ante-

lig auf den Zeitraum vom Tage des Auszuges der kinderreichen Familie bis zum Tage des Ablaufs der vereinbarten Zweckbindung entfällt.

51d. Höhe des Zuschusses

- (1) Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien sind in folgender Höhe zu bewilligen:
 - a) für Familien mit 3 Kindern in Höhe von 2 500 Deutsche Mark;
 - b) für Familien mit 4 Kindern in Höhe von 4 000 Deutsche Mark;
 - c) für Familien mit 5 Kindern in Höhe von 5 500 Deutsche Mark.

Für Familien mit mehr als 5 Kindern erhöht sich der in Satz 1 Buchst. c) angegebene Betrag um je 2 250 Deutsche Mark für das sechste und jedes weitere Kind.

(2) Maßgebend für die Bemessung des Zuschusses sind die Verhältnisse der kinderreichen Familie im Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung und die zum Familienhaushalt gehörenden Kinder, für die ausreichend bemessene Schlafplätze in der Wohnung vorhanden sind, und für die dem Haushaltsvorstand Kinderfreibeträge nach den einkommensteuerlichen Vorschriften zustehen oder gewährt werden.

(3) Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien sollen in der Regel gleichzeitig mit den sonstigen öffentlichen Mitteln beantragt werden. Sie können aber auch noch längstens bis zum Ablauf eines Jahres vom Tage der Bezugsfertigkeit an beantragt werden. Wird der Antrag gemäß Satz 2 erst nach der Bewilligung der sonstigen öffentlichen Mittel gestellt, so ist über ihn spätestens bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zu entscheiden.

51e. Zuschußvertrag

Der Bauherr ist verpflichtet, vor Auszahlung des Zuschusses mit der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nummer 74) einen Zuschußvertrag nach einem Muster abzuschließen, das der Innenminister der Wohnungsbauförderungsanstalt genehmigt hat. In diesem Zuschußvertrag ist insbesondere vorzusehen, daß

- a) der bewilligte Zuschuß in einer Summe ausgezahlt wird, wenn der Bauherr eine Bescheinigung der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle über den Bezug der Wohnung durch eine kinderreiche Familie mit der Höhe des Zuschusses entsprechenden Kinderzahl vorgelegt hat, daß
- b) der Bauherr verpflichtet ist, jeden innerhalb des in Nummer 51 c genannten Zeitraumes eintretenden Wechsel in der Belegung der geförderten Wohnung unter Angabe der Kinderzahl des neuen Wohnungsbewohners anzugeben, und daß
- c) bei einer Verletzung der nach Nummer 51 c Abs. 1 übernommenen Verpflichtung der Teil des Zuschusses, der sich nach Nummer 51 c Abs. 2 ergibt, in ein Darlehen umgewandelt wird, das vom Zeitpunkt der Vertragsverletzung an mit 6 v. H. jährlich zu verzinsen und mit 10 v. H. jährlich zu zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung er-sparten Zinsen zu tilgen ist.

In den Fällen des § 4 Abs. 5 WoBindG 1965 tritt anstelle der in Satz 2 Buchstabe a) vorgesehenen Bescheinigung eine Anzeige gemäß § 77 Abs. 9.

C. Sonderbestimmungen

I. Sonderbestimmungen für Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen

52. Eigentumsbindungen

Die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Eigenheimen, Kaufeigenheimen (§ 9 II. WoBauG) und Kleinsiedlungen (§ 10 II. WoBauG) darf nicht

von Eigentumsbindungen abhängig gemacht werden, die über den nach § 52 II. WoBauG zugelassenen Umfang hinausgehen. Sie ist mit der Auflage zu verbinden, daß die Gebäude oder Wohnungen, solange sie als öffentlich gefördert gelten, mindestens aber bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen veräußert werden, deren Jahreseinkommen die in Nummer 3 Abs. 1 und 4 bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.

53. Kaufeigenheime

(1) Kaufeigenheime können mit öffentlichen Mitteln gefördert werden,

- a) entweder als Kaufeigenheime, die ein Bauherr (Träger) im eigenen Namen, aber für Rechnung bereits feststehender Bewerber errichtet (Träger-eigenheime), oder
- b) als Kaufeigenheime, die ein Bauherr im eigenen Namen und für eigene Rechnung errichtet (Vor-ratseigenheime).

(2) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zur Förderung von Kaufeigenheimen ist mit der Auflage zu verbinden, daß der Bauherr das Kaufeigenheim einem geeigneten Bewerber im Sinne des § 55 II. WoBauG zu angemessenen Bedingungen zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu übertragen hat. Sie ist ferner mit der Auflage zu verbinden, daß der Bauherr Auflassungs-vormerkungen zugunsten der Bewerber in das Grundbuch eintragen läßt, wenn die Wohnungsbau-förderungsanstalt dies fordert.

(3) Scheidet ein Bewerber, der bei der Stellung des Antrages auf Bewilligung der öffentlichen Mittel feststand, vor der Übertragung des Trägereigenheimes an diesen Bewerber aus, so richtet sich die Zugehörigkeit eines neuen Bewerbers zu dem in § 55 II. WoBauG genannten Bewerberkreis nach seinen Verhältnissen im Kalenderjahr vor dem Tage, an welchem mit ihm ein auf Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteter Vertrag oder Vorvertrag abgeschlossen worden ist. Entsprechendes gilt für die Zugehörigkeit zu dem in Nummer 8 bezeichneten Personenkreis.

53a. Förderung von Trägereigenheimen

(1) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zur Förderung von Trägereigenheimen (Nummer 53 Abs. 1 Buchst. a) ist mit der Auflage zu verbinden, daß der Bauherr die Trägereigenheime bis zum Ablauf eines Jahres nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nummer 80 Abs. 6), spätestens jedoch bis zum Ablauf des dritten auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Jahres auf die Bewerber zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu übertragen hat, sofern diese bis dahin ihre Verpflichtungen dem Träger gegenüber erfüllt und das Kaufeigenheim bestimmungsgemäß genutzt haben.

(2) Im Bewilligungsbescheid ist dem Träger aufzuerlegen, als Kaufpreis höchstens den Betrag zu vereinbaren, der zur Deckung der Gesamtkosten erforderlich ist.

(3) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zur Förderung von Trägereigenheimen ist ferner mit der Auflage zu verbinden, den Bewerbern als wirtschaftlichen Eigentümern für die Zeit von der Bezugsfertigstellung bis zum Eigentumsübergang (Übergang des Erbbaurechtes) die Nutzungen und Lasten einschließlich der Instandhaltung zu übertragen und ihnen gleichzeitig einen Anspruch auf Übertragung des Grundstücks zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Anrechnung des Wertes der geleisteten Selbst- und Nachbarhilfe sowie der sonst erbrachten Eigenleistungen einzuräumen.

53b. Förderung von Vorratseigenheimen

(1) Vorratseigenheime dürfen nur gefördert werden, wenn die Förderung bei der Zuteilung eines Bewil-

ligungsrahmens ausdrücklich zugelassen worden ist, oder wenn bei einem Gruppenvorhaben (Nummer 58) die Bewerber nur für etwa 25 v. H. der vorgesehenen Kaufeigenheime noch nicht feststehen, aber im Interesse einer wirtschaftlichen Durchführung des ganzen Gruppenvorhabens auch bei diesen schon mit der Baudurchführung begonnen werden soll.

(2) Vorratseigenheime dürfen ferner nur dann gefördert werden, wenn

- a) der Bauherr die erforderliche Eigenleistung ohne Beteiligung zukünftiger Erwerber erbringt und Bewerber zum Abschluß eines Kaufvertrages noch nicht verpflichtet worden sind und auch nicht früher als 6 Wochen vor Bezugsfertigkeit verpflichtet werden sollen, und wenn
- b) die Bewilligungsbehörde unter Abwägung aller Umstände (Wohnungsbedarf, Gesamtkosten, spätere Belastung usw.) davon ausgehen kann, daß bei Bezugsfertigkeit der Vorratseigenheime geeignete Bewerber (Kaufanwärter) vorhanden sein werden.

(3) Der Förderung eines Vorratseigenheimes und seiner Abrechnung gegenüber der Bewilligungsbehörde ist keine Lastenberechnung, sondern eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den für Mietwohnungen geltenden Grundsätzen zugrunde zu legen.

(4) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zur Förderung von Vorratseigenheimen ist mit der Auflage zu verbinden, daß der Bauherr sich um im Sinne des § 55 II, WoBauG geeignete und zum Kauf der Vorratseigenheime bereite Bewerber (Kaufanwärter) bemüht und die Vorratseigenheime unter Berücksichtigung der §§ 54 und 56 II, WoBauG sobald wie möglich zu Eigentum oder in Erbbaurecht überträgt. Bei der Auswahl geeigneter Bewerber als Kaufanwärter hat der Bauherr die Vorschriften des § 56 II, WoBauG zu beachten. Im Bewilligungsbescheid ist die Möglichkeit einer Kürzung der bewilligten öffentlichen Mittel auf den Betrag, der nach den Darlehnsatzbestimmungen für entsprechende Mietwohnungen bewilligt werden kann, vorzusehen für den Fall, daß die Vorratseigenheime nicht bis zum Ablauf des dritten auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres an Kaufanwärter zu Eigentum oder in Erbbaurecht übertragen worden sind.

(5) Im Bewilligungsbescheid ist den Bauherren aufzuerlegen, als Kaufpreis höchstens den Preis zu vereinbaren, der folgenden Voraussetzungen entspricht:

- a) Der Kaufpreis darf den Betrag nicht übersteigen, der zur Deckung der Gesamtkosten erforderlich ist zuzüglich eines Zuschlags von 5 vom Hundert der Gesamtkosten;
- b) sofern der Veräußerungsvertrag vor Ablauf des dritten auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres abgeschlossen wird, darf der Kaufpreis auch so bemessen werden, daß er die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten zuzüglich eines Zuschlags von 5 vom Hundert der Baukosten nicht übersteigt, wobei solche Änderungen des Verkehrswertes des Baugrundstücks berücksichtigt werden können, die bis zum Abschluß des Veräußerungsvertrages eingetreten sind;
- c) sofern der Veräußerungsvertrag erst nach Ablauf der in Buchstabe b) bezeichneten Frist abgeschlossen wird, so ist auch die tatsächliche Wertminderung zu berücksichtigen, die seit Bezugsfertigkeit bis zu dem Tage eingetreten ist, an dem die Nutzungen und die Lasten aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung auf den Bewerber übergegangen sind; dabei ist die Wertminderung wegen des Alters des Gebäudes mindestens mit jährlich 1 vom Hundert der Baukosten einzusetzen.

53c. Vertragsmuster

(1) Der Träger ist zu verpflichten, der Nutzungsüberlassung von Trägereigenheimen das Muster eines

Träger-Bewerber-Vertrages — Anlage 11 WFB 1967 — und der Übertragung von Trägereigenheimen das Muster eines Kauf- und Übereignungs-Vertrages — Anlage 12 WFB 1967 — bzw. das Muster eines Erbbaurechtsübertragungsvertrages — Anlage 13 WFB 1967 — zugrunde zu legen. Bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen treten anstelle der in Satz 1 genannten Vertragsmuster die vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen aufgestellten und im Lande Nordrhein-Westfalen gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 WGGDV genehmigten Muster

eines Bewerber-Vertrages — Ausgabe Dezember 1960 — bzw. eines Kauf-Vertrages — Ausgabe Januar 1959 —.

(2) Der Bauherr eines Vorratseigenheims ist zu verpflichten, der Übertragung das Muster eines Kauf- und Übereignungs-Vertrages — Anlage 12 WFB 1967 — bzw. das Muster eines Erbbaurechtsübertragungsvertrages — Anlage 13 WFB 1967 — zugrunde zu legen. Bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen tritt anstelle der in Satz 1 genannten Vertragsmuster das in Absatz 1 Satz 2 genannte Kaufvertragsmuster des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen — Ausgabe Januar 1959 —.

(3) Bauherren, die keine gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind, können der Übertragung von Trägereigenheimen und Vorratseigenheimen entweder das Muster eines Kauf- und Übereignungsvertrages — Anlage 12 WFB 1967 — oder das vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen aufgestellte Muster eines Kauf-Vertrages — Ausgabe Januar 1959 — zugrunde zu legen.

53d. Ersterwerb von Vorratseigenheimen

(1) Öffentliche Mittel können auch dem Ersterwerber eines Vorratseigenheimes bewilligt werden, wenn der Ersterwerber zum begünstigten Personenkreis (Nummer 3 Abs. 1 und 4) gehört und der Bauherr selbst für das Vorratseigenheim weder öffentliche Mittel beantragt hat noch beantragen will. Die für die Bewilligung öffentlicher Mittel an den Bauherrn eines Familienheimes geltenden Bestimmungen sind sinngemäß anzuwenden, soweit in den Absätzen 2 bis 4 nicht etwas anderes bestimmt ist.

(2) Der Antrag des Ersterwerbers auf Bewilligung öffentlicher Mittel muß spätestens bis zur Bezugsfertigstellung des Vorratseigenheimes gestellt werden. Dem Antrag ist eine Lastenberechnung nach den Vorschriften des § 40 b II, BV beizufügen. Sie muß daher enthalten:

- a) anstelle einer gegliederten Angabe der Gesamtkosten den angemessenen Erwerbspreis, die auf ihn fallenden Erwerbskosten und gegebenenfalls die nach dem Erwerb entstandenen Kosten gemäß § 11 II, BV;
- b) den vollständigen Finanzierungsplan mit Angabe der Finanzierungsmittel, die der Ersterwerber zur Deckung der in Buchstabe a) bezeichneten Kosten in Anspruch nehmen will; soweit an dem Grundstück dinglich gesicherte Finanzierungsmittel unter Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen werden, sind sie im Finanzierungsplan auszuweisen;
- c) die Aufstellung der Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung.

(3) Dem Antrag des Ersterwerbers auf Bewilligung öffentlicher Mittel sind beizufügen:

- a) der auf Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) an dem Vorratseigenheim gerichtete Vertrag oder Vorvertrag; ist ein Vertrag oder Vorvertrag noch nicht abgeschlossen worden, so ist der Entwurf eines solchen Vertrages mit der verbindlichen Erklärung des Bauherrn, daß ein Vertrag nach diesem Muster abgeschlossen wird, vorzulegen;
- b) die Bauvorlagen, die Baubeschreibung und eine Wohnflächenberechnung;

c) die Erklärung des Bauherrn, daß der vereinbarte Kaufpreis in Höhe des Betrages der als Baudarlehen beantragten öffentlichen Mittel (nachstehliche öffentliche Baudarlehen, Familienzusatzdarlehen, Kleinsiedlungszusatzdarlehen) bis zur Auszahlung dieser öffentlichen Mittel gestundet wird, oder der Nachweis, daß insoweit eine Vorfinanzierung gesichert ist.

(4) Die Bestimmungen über die Einrichtung eines Baugeldkontos und über die Verpflichtung zur Vorlage einer Schlußabrechnungsanzeige finden bei der Bewilligung öffentlichen Mittel zum Ersterwerb eines Vorratseigenheimes an den Ersterwerber keine Anwendung. Einer Prüfung der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit des Bauherrn des Vorratseigenheimes bedarf es nicht.

54. Werkgeförderte Eigenheime und Kaufeigenheime

(1) Trägt ein wirtschaftliches Unternehmen zur Errichtung von Eigenheimen oder Kaufeigenheimen für seine Betriebsangehörigen durch Hergabe eines Baugrundstücks oder durch eigene Mittel bei, so ist eine Förderung mit öffentlichen Mitteln nicht zulässig, wenn die Verträge vorsehen, daß der Betriebsangehörige bei Ausscheiden aus dem Betrieb das Eigentum am Eigenheim bzw. das Erbbaurecht verliert.

(2) Der Förderung von Kaufeigenheimen mit öffentlichen Mitteln steht nicht entgegen, wenn die Verträge eine Regelung enthalten, nach der das Unternehmen von dem Bauherrn verlangen kann, daß die Übertragung des Eigenheims zu Eigentum bzw. Erbbaurecht auf höchstens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit hinausgeschoben wird, oder vor der Übertragung der Kaufanwartschaftsvertrag gekündigt wird, wenn

- a) der Eigenheimbewerber freiwillig seine Arbeitsstelle aufgibt oder
- b) dem Eigenheimbewerber wegen eigenen Verschuldens das Arbeitsverhältnis rechtswirksam gekündigt wird.

Satz 1 gilt nicht, wenn das Unternehmen zur Errichtung des Kaufeigenheims aus eigenen Mitteln nicht mindestens 20 v. H. der Gesamtkosten aufbringt oder der Bewerber zu den Gesamtkosten mehr als 10 v. H. in tätiger Selbst- und Nachbarhilfe beiträgt.

(3) Eine Förderung der in Absatz 1 genannten Eigenheime und Kaufeigenheime ist unzulässig, wenn das Unternehmen das Darlehen im Fall eines von dem Betriebsangehörigen nicht zu vertretenden Ausscheidens aus dem Betrieb kündigen kann. Der Förderung stehen jedoch Vereinbarungen nicht entgegen, nach denen das Darlehen — ggf. auch abweichend von der Bestimmung der Nummer 35 Abs. 5 — gekündigt werden kann, wenn der Betriebsangehörige aus den in Absatz 2 Satz 1 Buchst. a) und b) genannten Gründen aus dem Betrieb ausscheidet.

55. Kleinsiedlungen

(1) Die Errichtung von Kleinsiedlungen (§ 10 II. Wo-BauG) dient dazu, siedlungswilligen und -fähigen Familien die Verbindung mit dem Grund und Boden zu ermöglichen und sie wirtschaftlich zu festigen; sie ist daher im besonderen Maße zu fördern.

(2) Als für Kleinsiedlungen angemessene Landzulage gilt eine Stellengröße von mindestens 600 Quadratmeter. Bei einer Teilung der Landzulage muß die Stammstelle allein mindestens 600 Quadratmeter groß sein. Im ganzen soll eine Siedlerstelle die Größe von 2.500 Quadratmeter nicht übersteigen. Die Bewilligungsbehörde kann in besonderen begründeten Fällen eine Überschreitung ausnahmsweise zu lassen.

(3) Die Kleinsiedlung soll einen Wirtschaftsteil enthalten, der die Haltung von Kleintieren ermöglicht; er soll mindestens 8 Quadratmeter groß sein. Übersteigt die Siedlerstelle die Mindestgröße von 600 Quadratmeter wesentlich, so soll auch der Wirtschaftsteil

entsprechend größer sein. Der Wirtschaftsteil soll nach Möglichkeit in einem besonderen angebauten oder freistehenden Baukörper untergebracht werden.

(4) Zur Beschaffung der erforderlichen Erstausstattung (Gartengeräte, Obstbäume, Sträucher, Saatgut, Dünger) ist ein Einrichtungszuschuß von 500 Deutsche Mark je Siedlerstelle zu bewilligen. Soll auf der Siedlerstelle gemäß Absatz 3 ein Wirtschaftsteil geschaffen werden, so ist je Siedlerstelle ein Kleinsiedlungszusatzdarlehen von 1.500 Deutsche Mark zu bewilligen. Für dieses Kleinsiedlungszusatzdarlehen gelten die gleichen Bedingungen wie für das nachstellige öffentliche Baudarlehen.

56. Trägerkleinsiedlungen

(1) Zum Bau einer Trägerkleinsiedlung (§ 10 Abs. 3 II. WoBauG) dürfen öffentliche Mittel nur einem Bauherrn bewilligt werden, der Kleinsiedlungsträger ist. Kleinsiedlungsträger sind

- a) Gemeinden und Gemeindeverbände,
- b) Organe der staatlichen Wohnungspolitik, zu deren Aufgaben nach ihrer Satzung der Bau und die Betreuung von Kleinsiedlungen gehören,
- c) andere Unternehmen, die von dem Regierungspräsidenten (im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk durch die Landesbaubehörde Ruhr in Essen) als Kleinsiedlungsträger zugelassen sind. Unternehmen, die bis zum 31. Dezember 1956 Trägerkleinsiedlungen ohne wesentliche Beanstandungen errichtet haben, gelten als zugelassen, sofern ihre Zulassung nicht widerrufen wird.

(2) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zur Förderung von Trägerkleinsiedlungen ist mit der Auflage zu verbinden, daß der Siedlungsträger die Kleinsiedlung für Rechnung eines als Kleinsiedler geeigneten (§ 58 Abs. 3 II. WoBauG) bereits feststehenden oder auch künftigen Bewerbers zu errichten, ihm zur Bewirtschaftung zu überlassen und ihm sechs Monate nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nummer 80 Abs. 6), spätestens jedoch zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu übertragen hat.

(3) Der Kleinsiedlungsträger kann die Übertragung des Eigentums nur verweigern und den Bewerber durch einen anderen geeigneten Bewerber ersetzen, wenn

- a) der Bewerber seinen Verpflichtungen gegenüber dem Kleinsiedlungsträger oder der Kleinsiedlergruppe innerhalb eines Monats nach schriftlicher Mahnung nicht nachkommt,
- b) der Bewerber die Kleinsiedlung trotz Abmahnung nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet hat oder
- c) im Verhalten des Bewerbers ein sonstiger wichtiger Grund dafür vorliegt.

57. Geltung der Bestimmungen über Eigenheime und Kaufeigenheime

Soweit in diesen Bestimmungen oder in Musterverträgen für Kleinsiedlungen nichts besonderes bestimmt ist, gelten im übrigen die Bestimmungen über die Förderung von Eigenheimen und Kaufeigenheimen sinngemäß.

58. Familienheime in geschlossenen Gruppen (Gruppenvorhaben)

(1) Familienheime in geschlossenen Gruppen (Gruppenvorhaben) dürfen aus hierfür zweckgebunden bereitgestellten öffentlichen Mitteln nur unter Beachtung der folgenden Absätze 2 bis 9 gefördert werden.

(2) Als Gruppenvorhaben gelten nur solche einheitlich geplante, städtebaulich in sich geschlossene Bauvorhaben oder Abschnitte solcher Bauvorhaben, zu denen wenigstens 10 Eigenheime oder 7 Kleinsiedlungen gehören. Soll ein bereits früher in Teilen durchgeführtes Gruppenvorhaben endgültig abge-

schlossen werden, so kann die Abschlußmaßnahme ausnahmsweise dann als Gruppenvorhaben gefördert werden, wenn sie wenigstens 7 — bei Kleinsiedlungen 5 — Häuser umfaßt; Gruppenvorhaben, zu denen mehr als 20 — bei Kleinsiedlungen mehr als 16 — Häuser gehören, sollen in der Regel nur in Abschnitten mit nicht mehr als 20 Eigenheimen bzw. 16 Kleinsiedlungen und auch nur dann gefördert werden, wenn damit gerechnet werden kann, daß das gesamte Vorhaben innerhalb von 3 Jahren abgeschlossen wird. Die Förderung größerer Gruppen ist jedoch nicht ausgeschlossen, wenn für die weiteren Familienheime andere Wohnungsbaumittel eingesetzt werden.

(3) Aus den zur Förderung von Gruppenvorhaben bereitgestellten Sondermitteln dürfen nur solche Gruppenvorhaben gefördert werden, denen der zuständige Regierungspräsident bzw. die Landesbaubehörde Ruhr in Essen in städtebaulicher und planerischer Hinsicht schriftlich zugestimmt hat. Diese städtebauliche Beurteilung muß sich mindestens auf die Bebaubarkeit des Grundstücks, auf die städtebauliche Gestaltung des Gruppenvorhabens und auf die Erschließung des Baugeländes erstrecken; sie ist stets Voraussetzung für den Einsatz der Sondermittel, also auch dann, wenn es sich etwa nur um die Fortsetzung oder den Abschluß eines bereits früher in Teilen fertiggestellten Gruppenvorhabens handelt oder wenn das für die Durchführung des Gruppenvorhabens vorgesehene Baugrundstück in einem ausgewiesenen Baugebiet liegt.

(4) Da Kleinsiedlungen in besonderem Maße zu fördern sind (Art. 29 Abs. 3 der Verfassung für das Land NW / § 57 II. WoBauG), sind Sondermittel in erster Linie zur Förderung von Kleinsiedlungen in geschlossenen Gruppen zu verwenden; dabei sind vor allem auch solche Gruppenvorhaben zu berücksichtigen, die als Ergänzung zu Altsiedlungen geplant und bei denen Kleinsiedlungen für Jungsiedler (Nachkommen von Altsiedlern) vorgesehen sind.

(5) Gruppenvorhaben, mit denen bereits früher in Teilen durchgeführte Gruppenvorhaben endgültig abgeschlossen werden sollen, sind vor neuen Gruppenvorhaben und auch vor solchen Gruppenvorhaben bevorzugt zu fördern, die lediglich fortgesetzt, jedoch noch nicht abgeschlossen werden sollen. Andererseits sind Gruppenvorhaben, mit denen ein bereits früher begonnenes Gruppenvorhaben fortgesetzt, wenn auch nicht abgeschlossen werden soll, vor neuen Gruppenvorhaben bevorzugt zu berücksichtigen.

(6) Gruppenvorhaben, deren Ausführung bereits durch umfangreiche Selbst- und Nachbarhilfe vorbereitet ist, sind vor solchen Gruppenvorhaben bevorzugt zu berücksichtigen, bei denen diese Voraussetzungen nicht oder nur in geringem Maße gegeben sind.

(7) Unbeschadet der bestehenden Förderungsränge (§ 26 II. WoBauG) ist aus den zur Förderung von Gruppenvorhaben bereitgestellten Sondermitteln der Bau von Familienheimen in geschlossenen Gruppen für kinderreiche und junge Familien sowie für Schwerbehinderte bevorzugt zu fördern.

(8) Es sind auch Bauvorhaben für solche Wohnungssuchenden zu berücksichtigen, die nicht im Bereich der Bewilligungsbehörde des Bauortes wohnen; ein Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel darf nicht deshalb abgelehnt werden, weil der Wohnungssuchende nicht im Bereich der Bewilligungsbehörde des Bauortes wohnt.

(9) Sofern zugeteilte Sondermittel nicht ausreichen sollten, um sämtliche Gruppenvorhaben fördern zu können, sind Gruppenvorhaben, deren Förderung nach wie vor von besonderer Bedeutung ist, nach Möglichkeit auch aus Schlüsselmitteln zu berücksichtigen.

59. Kleinsiedlungen für Landarbeiter und ländliche Handwerker

(1) Die Bestimmungen der Nummern 55 bis 58 gelten auch für Sondermaßnahmen zur Förderung von Landarbeiter- und Handwerkerstellen im Rahmen der Kleinsiedlung für solche Personen, die hauptberuflich als Landarbeiter, Waldarbeiter (Forstarbeiter) oder ländliche Handwerker tätig sind. Die Tätigkeit eines Land- und Forstarbeiters ist als hauptberuflich anzusehen, wenn der Siedler selbst oder seine Ehefrau oder eine sonstige mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebende Person wenigstens 150 Tage im Jahr gegen Entgelt in einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb arbeitet.

(2) Zu den Land- und Forstarbeitern rechnen auch die land- und forstwirtschaftlichen Angestellten sowie die den sachlichen Bedürfnissen der Land- und Forstwirtschaft dienenden ländlichen Arbeiter, wie z. B. Torf-, Drainage- und Wegearbeiter, außerdem Gärtner in ländlichen Gärtnereibetrieben, Fischer, Schäfer u. ä. m. Ausnahmsweise können auch Arbeiter solcher gewerblichen Betriebe, die — wie z. B. Brennereien, Molkereien, Sägewerke, unter Umständen auch Ziegeleien — mit der Land- und Forstwirtschaft eng zusammenhängen, berücksichtigt werden, wenn sie nach ihrer Lebenshaltung zur ländlichen Bevölkerung gehören.

(3) Handwerker sind als ländliche Handwerker anzusehen, wenn sie — z. B. als Maurer, Zimmerer, Schmiede, Schlosser und Stellmacher, unter Umständen auch Sattler und Schuhmacher — mit ihrer Tätigkeit den sachlichen Bedürfnissen der Landwirtschaft dienen.

59a. Förderung von Wohnteilen ländlicher Siedlungen

(1) Der Wohnteil einer ländlichen Siedlung kann aus öffentlichen Mitteln nur gefördert werden, wenn die Wohnung auf einer bereits vorhandenen Bauernstelle errichtet werden soll. In einem solchen Fall ist die Förderung jedoch nur zulässig, wenn das zuständige Amt für Flurbereinigung und Siedlung gegen die Durchführung des Bauvorhabens keine Bedenken erhoben hat. Die Förderung einer Wohnung, die auf einer erst neu zu schaffenden Bauernstelle gleichzeitig mit dem Wirtschaftsteil errichtet werden soll, ist dagegen keine Maßnahme des sozialen Wohnungsbaues, sondern eine ländliche Siedlungsmaßnahme, zu deren Förderung öffentliche Wohnungsbaumittel nicht eingesetzt werden dürfen.

(2) Der Wohnteil einer ländlichen Siedlung kann bei Vorliegen aller sonstigen Voraussetzungen ohne Rücksicht auf den Umfang des vorhandenen Wirtschaftsteiles als Familienheim gefördert werden, wenn er in einem räumlichen Abstand zum Wirtschaftsteil errichtet werden soll. In den Fällen, in denen Wohnteil und Wirtschaftsteil ohne räumlichen Abstand aneinandergebaut werden sollen, ist eine Förderung des Wohnteils als Familienheim dann zulässig, wenn Wohnteil und Wirtschaftsteil selbständige, voneinander klar unterscheidbare Bauteile bilden. Soll auch das Wohngebäude einen Wirtschaftsteil enthalten, so kann der Wohnteil nur dann als Familienheim gefördert werden, wenn der Umfang des in dem Wohngebäude vorgesehenen Wirtschaftsteils nicht die in § 7 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG / Nummer 1 Abs. 4 festgelegte Grenze übersteigt.

II. Sonderbestimmungen für Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

60. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

(1) Eigentumswohnungen können als eigengenutzte Eigentumswohnungen, als Kaufeigentumswohnungen oder als Vorratskauf-eigentumswohnungen (§ 12 II. WoBauG) gefördert werden. Der Inhalt des Wohnungseigentums (vgl. § 5 Absatz 4 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 — BGBl. I S. 175) muß nach den Grundsätzen der Muster-

erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum des Bundesministers für Wohnungsbau (Bundesbaublatt 1955 S. 490) gestaltet werden. Das vom Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen herausgegebene Muster einer „Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum“ — Ausgabe Januar 1964 — entspricht diesen Voraussetzungen. Bedarf die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters, so ist die Teilungserklärung dahingehend zu ergänzen, daß diese Zustimmung nicht erforderlich ist, wenn im Falle der Zwangsversteigerung das Wohnungseigentum durch die Wohnungsbauförderungsanstalt erworben wird und wenn es durch diese weiterveräußert wird.

(2) Für Kaufeigentumswohnungen gelten im übrigen die Nrn. 52, 53, 53 a, 53 b Abs. 2 bis 4, 53 c, 53 d und 54 sinngemäß. Für Gemeinnützige Wohnungsunternehmen treten anstelle amtlicher Vertragsmuster die nachfolgend aufgeführten vom Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen aufgestellten Muster mit den sich aus dem RdErl. vom 9. August 1965 (SMBL. NW. 2370) ergebenden Ergänzungen:

- a) Bewerber-Vertrag für Wohnungseigentum/Teileigentum/Wohnungserbbaurecht/Teilerbbaurecht — Ausgabe Januar 1964 —;
- b) Kaufvertrag zur Übertragung eines Wohnungseigentums — Ausgabe September 1962 —.

(3) Sollen Darlehen von Kapitalsammelstellen zum Bau von Eigentumswohnungen gewährt werden, so ist darauf hinzuwirken, daß von einer Gesamtbelabung der Wohnungseigentumsrechte abgesehen wird, sofern nicht wichtige Gründe entgegenstehen (§ 103 II. WoBauG). Falls bei den im Range vorgehenden Grundpfandrechten trotzdem eine Gesamtbelabung erfolgt, ist auch hinsichtlich der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel entsprechend zu verfahren (§ 62 II. WoBauG).

III. Sonderbestimmungen für andere Wohnungen

61. Dauerwohnrecht

Wohnungen, die in der Rechtsform von Dauerwohnrechten überlassen werden, sind hinsichtlich der Förderung wie Mietwohnungen zu behandeln. Im übrigen ist zur Voraussetzung zu machen, daß die in § 39 des Wohnungseigentumsgesetzes vorgesehene Vereinbarung über das Bestehenbleiben der Dauerwohnrechte im Falle der Zwangsversteigerung getroffen wird und daß die Dauerwohnrechte bei Feststehen der Berechtigten grundsätzlich vor Baubeginn eingetragen werden.

62. Verkaufsverpflichtung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

(1) Die Förderung von Mietwohnungen in Einfamilienhäusern von Organen der staatlichen Wohnungspolitik, von gemeinnützigen oder freien Wohnungsunternehmen oder von Bauherren, die den Wohnungsbau unternehmerisch betreiben, ist mit der Auflage zu verbinden, daß der Bauherr mit dem Mieter auf dessen Verlangen einen Veräußerungsvertrag zu angemessenen Bedingungen mit dem Ziel abschließt, das mit dem Wohngebäude bebaute Grundstück dem Mieter als Eigenheim zu übertragen.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für die Förderung von Mietwohnungen in Zweifamilienhäusern. In diesem Falle ist die Förderung mit der Auflage zu verbinden, daß

- a) das mit dem Wohngebäude bebaute Grundstück als Eigenheim zu übertragen ist, wenn nur einer der Mieter dies verlangt, und daß
- b) die Wohnungen als eigengenutzte Eigentumswohnungen zu übertragen sind, wenn beide Mieter dies verlangen.

Das Verlangen des Mieters einer Einliegerwohnung ist dabei nicht zu berücksichtigen (§ 64 Abs. 2 Satz 2 letzter Halbsatz II. WoBauG).

(3) Von einer Auflage nach Absatz 1 oder 2 soll abgesehen werden, wenn die beabsichtigte Zweckbestimmung der Mietwohnungen die Übertragung ausschließt oder wenn der Übertragung sonst ein wichtiger Grund, insbesondere ein Besetzungsrecht zu Gunsten Dritter, entgegensteht.

(4) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 gelten nicht für die Förderung von Genossenschaftswohnungen.

63. Betriebs- und Werkwohnungen

(1) Wohnungen des Inhabers eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes dürfen nur mit der Auflage gefördert werden, daß mit den Betriebsangehörigen Mietverhältnisse zu vereinbaren sind, die nach Ablauf von fünf Jahren von dem Bestehen der Dienst- oder Arbeitsverhältnisse unabhängig werden.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für die Förderung von Wohnungen, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines bestimmten gewerblichen Betriebes oder einer bestimmten Art von gewerblichen Betrieben zur Verfügung zu halten sind (werkgeförderte Wohnungen). Bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für die in Satz 1 genannten Wohnungen ist dem Bauherrn die Verpflichtung aufzuerlegen, sie an natürliche Personen, die die Voraussetzungen der Nummer 3 Abs. 1 und 4 erfüllen, nicht aber an den Inhaber des Betriebes bzw. an den Betrieb zu vermieten, der zur Deckung der Gesamtkosten der werkgeförderten Wohnungen einen Finanzierungsbeitrag geleistet hat oder leisten wird.

IV. Sonderbestimmungen für Wohnheime

64. Wohnheime

Für die Förderung von Wohnheimen sind die Wohnheimbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

V. Sonderbestimmungen für den Ausbau und die Erweiterung bestehender Gebäude

65. Schaffung von Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung

Der Ausbau oder die Erweiterung bestehender Gebäude (§ 17 II. WoBauG) soll — soweit in Nummer 65 a nichts anderes bestimmt ist — nur gefördert werden, wenn selbständige, abgeschlossene Wohnungen geschaffen werden, die die erforderlichen Nebenräume besitzen.

VI. Sonderbestimmungen für einzelne Wohnräume

65a. Schaffung einzelner Wohnräume

(1) Einzelne Wohnräume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses neu zu schaffender oder bereits vorhandener Wohnungen durch Neubau, Wiederaufbau zerstörter, Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude errichtet werden sollen, dürfen mit öffentlichen Mitteln nur in Ausnahmefällen gefördert werden, wenn ein dringendes Bedürfnis für die Schaffung derartiger Einzelräume besteht. In Familienheimen mit zwei Wohnungen sollen einzelne Wohnräume außerhalb der Wohnungsabschlüsse der Wohnungen nur gefördert werden, wenn nicht die Gefahr besteht, daß eine dritte Wohnung entsteht.

(2) Absatz 1 Satz 1 gilt sinngemäß für die Förderung einzelner Wohnräume innerhalb des Wohnungsabschlusses vorhandener Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude.

(3) Ein dringendes Bedürfnis für die Schaffung einzelner Wohnräume soll in der Regel nur anerkannt werden, wenn damit die ausreichende wohnungsmäßige Versorgung kinderreicher Familien oder eine Auflösung überbelegter Wohnungen erreicht werden kann.

D. Bewilligungsverfahren

I. Antragstellung und Vorprüfung der Anträge

66. Antragstellung

(1) Anträge auf Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln sind von dem Bauherrn (im Falle der Nummer 53 d von dem Ersteverwerber) unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters (Muster Anlagen 1 a bis 1 e WFB 1967) und unter Beifügung der darin aufgeführten Antragsunterlagen bei der für den Bau zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung einzureichen. Die Antragsannahmestelle hat den Antragsunterlagen eine Erklärung der Gemeinde, in welcher das Baugrundstück liegt, nach vorgeschriebenem Muster (Muster Anlage 9 a WFB 1967) beizufügen, daß kein Vorkaufsrecht nach §§ 24 bis 26 des Bundesbauugesetzes besteht bzw. daß bei Bestehen eines solchen Vorkaufsrechts dieses bei Verkaufsfällen nicht ausgeübt werden wird, die vor der Eintragung der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel (Nummer 76) liegen. Ist die Antragsannahmestelle nicht selbst Bewilligungsbehörde (Nummer 68), so ist der Antrag nach Prüfung der Vollständigkeit der Antragsunterlagen und gegebenenfalls nach ihrer Vervollständigung an die zuständige Bewilligungsbehörde weiterzureichen.

(2) Die Antragsannahmestelle hat dem Antragsteller den Eingang seines Antrages unverzüglich zu bestätigen und ihn dabei darauf hinzuweisen, daß auch bei Vorliegen der Baugenehmigung mit den Bauarbeiten nicht vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel begonnen werden darf, sofern nicht die Bewilligungsbehörde auf einen entsprechenden Antrag gemäß Nummer 2 a Abs. 2 in den vorzeitigen Baubeginn schriftlich eingewilligt hat.

(3) Die Annahme eines Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel darf nicht deshalb verweigert werden, weil im Zeitpunkt der Antragstellung keine Mittel zur Förderung des Bauvorhabens zur Verfügung stehen.

67. Vorprüfung der Anträge

Soweit die Wohnungsbauförderungsanstalt als Bewilligungsbehörde zuständig ist (Nummer 68 Buchst. c), sind die in Nummer 68 Buchst. a) und b) bezeichneten Stellen zur Vorprüfung der Anträge in städtebaulicher und technischer Hinsicht sowie zur Baukontrolle verpflichtet (Nummern 22 bis 30). Nach Abschluß der Vorprüfung hat die vorprüfende Stelle den Antrag mit ihrer Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt zur Entscheidung vorzulegen.

II. Bewilligung

68. Bewilligungsbehörden

Bewilligungsbehörden für die Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln sind:

- die kreisfreien Städte und die Kreise (§ 2 Abs. 1 Satz 1 WoBauFördNG);
- die Ämter und kreisangehörigen Gemeinden, die durch Rechtsverordnung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 WoBauFördNG zu Bewilligungsbehörden erklärt worden sind;
- die Wohnungsbauförderungsanstalt, wenn und soweit sie nach § 2 Abs. 2 Satz 2 WoBauFördNG Bewilligungsbehörde ist oder wenn und soweit ihr nach § 2 Abs. 3 bzw. nach § 4 Abs. 2 WoBau-

FördNG die Bewilligungszuständigkeit durch Rechtsverordnung übertragen oder soweit sie nach § 4 Abs. 1 Satz 2 WoBauFördNG ersatzweise für die Bewilligung zuständig ist.

69. Aufgaben der Bewilligungsbehörden

(1) Die Bewilligungsbehörde hat zu prüfen, ob die Anträge auf Bewilligung von öffentlichen Mitteln den maßgeblichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften, namentlich den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) und seiner Durchführungsverordnungen, diesen Bestimmungen und den in den Mittelbereitstellungserlassen erteilten besonderen Weisungen entsprechen.

(2) Kann über einen Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel nicht innerhalb von zwei Monaten entschieden werden, so sind dem Antragsteller in einem Zwischenbescheid die Gründe für die Verzögerung mitzuteilen. Ist die Verzögerung von dem Antragsteller verschuldet, so kann der Antrag ohne weitere Begründung abgelehnt werden, wenn die Ursachen der Verzögerung nicht innerhalb einer angemessenen Nachfrist vom Antragsteller beseitigt werden.

(3) Die Bewilligungsbehörde darf einen Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel nicht lediglich deshalb ablehnen, weil zur Förderung des Bauvorhabens keine Mittel zur Verfügung stehen. Kann dem Antrag wegen Fehlens entsprechender Mittel zur Zeit nicht entsprochen werden, so ist dem Antragsteller ein Zwischenbescheid über die Aussichten und die voraussichtliche Weiterbearbeitung des Antrages zu erteilen.

(4) Beabsichtigt die Bewilligungsbehörde, aus den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln ein Bauvorhaben zu fördern, für welches das erforderliche erststellige Hypothekendarlehen noch nicht beschafft ist, so hat sie zur Erleichterung der Beschaffung eines erststelligen Hypothekendarlehens bei den Kreditinstituten auf Antrag des Bauherrn einen Vorbescheid zu erteilen. Der Vorbescheid gibt dem Bauherrn jedoch keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung öffentlicher Mittel. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für die Erteilung von Vorbescheiden, mit denen den Bauherren die Beschaffung von Fremddarlehen erleichtert werden soll, welche durch Annuitätshilfen verbilligt werden sollen.

(5) Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Antrag im eigenen Namen — in den Fällen der Nummer 68 Buchstaben a) und b) für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt (§ 5 Abs. 1 Satz 2 WoBauFördNG) — durch einen Bewilligungsbescheid nach vorgeschriebenem Muster (Muster Arlagen 2 a bis 2 e WFB 1967). Es ist unzulässig, über einen Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel nur zu einem Teil zu entscheiden und die Bewilligung der übrigen öffentlichen Mittel für einen späteren Zeitpunkt in Aussicht zu stellen (Teilbewilligung); dies gilt nicht in den Fällen der Nummer 51 d Abs. 3.

(6) Die Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen an kreisfreie Städte oder Kreise sowie an Wohnungsgesellschaften, an denen die vorgenannten Gebietskörperschaften mit mehr als 50 v. H. beteiligt sind oder in deren Organen Bedienstete oder Ratsmitglieder bzw. Kreistagsabgeordnete tätig sind, bedarf der Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt (§ 2 Abs. 4 Satz 1 WoBauFördNG). Bei Ämtern und kreisangehörigen Gemeinden, die gemäß Nummer 68 Buchstabe b) zu Bewilligungsbehörden erklärt worden sind, ist für die Zustimmung unter den gleichen Voraussetzungen der Kreis zuständig (§ 2 Abs. 4 Satz 2 WoBauFördNG). Die Zustimmung ist unter Beifügung des Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel nebst Unterlagen und dem Entwurf des Bewilligungsbescheides zu beantragen. Über den Antrag ist durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Die Entscheidung soll in der Regel innerhalb von drei Wochen getroffen werden.

- (7) Die Ablehnung eines Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel ist dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen. Sie ist im Ablehnungsbescheid zu begründen.
70. Auflagen im Bewilligungsbescheid, Zuteilungsvorbehalt
- (1) Der Bewilligungsbescheid kann besondere Auflagen und Bedingungen enthalten. Auflagen und Bedingungen, von deren Erfüllung bzw. Eintritt die Auszahlung der bewilligten öffentlichen Mittel abhängig ist, sind — soweit diese Bestimmungen nicht ausdrücklich etwas anderes vorsehen — unzulässig.
- (2) Soweit nicht durch die Förderung von Familienheimen oder von Eigentumswohnungen eine ausreichende Wohnraumversorgung der Familien mit Kindern erreicht werden kann, ist die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in angemessenem Umfang davon abhängig zu machen, daß Wohnungen, die nach Größe und Miete für Familien mit Kindern, insbesondere für kinderreiche Familien, geeignet sind, für diese Familien vorbehalten werden (§ 28 Abs. 2 II. WoBauG).
- (3) Dürfen öffentlich geförderte Wohnungen nach diesen Bestimmungen (Nummer 51 c), nach den Aufwendungsbeihilfebestimmungen, nach den Darlehnssatzbestimmungen, nach der Art der öffentlichen Mittel oder nach den in Mittelbereitstellungserlassen erteilten besonderen Weisungen nur Angehörigen eines bestimmten begrenzten Personenkreises vermietet oder sonst zum Gebrauch überlassen werden, so muß der Bewilligungsbescheid hinsichtlich dieser Wohnungen ausdrücklich einen entsprechenden Vorbehalt enthalten. Die Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, sind dabei im Bewilligungsbescheid nach ihrer Lage im Gebäude besonders zu bezeichnen. Der Bewilligungsbescheid muß ferner Angaben darüber enthalten, ob der Vorbehalt nur für die erstmalige Überlassung der geförderten Wohnung oder für die erste und jede weitere Überlassung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes oder ob er für jede Überlassung auf unbestimmte Zeit gilt.
71. Aufhebung und Widerruf des Bewilligungsbescheides
- (1) Der Bewilligungsbescheid kann mit Zustimmung des Bauherrn jederzeit geändert oder aufgehoben werden (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WoBauFördNG).
- (2) Eine Änderung des Bewilligungsbescheides zum Nachteil des Bauherrn oder sein Widerruf ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 2 WoBauFördNG ohne Zustimmung des Bauherrn nur zulässig, wenn
- a) der Bauherr der Bewilligungsbehörde oder — im Falle der Nummer 67 — der vorprüfenden Stelle vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, die im Zusammenhang mit der Förderung des Bauvorhabens von Bedeutung sind;
 - b) der Bauherr die der Bewilligung zugrunde liegenden Bestimmungen nicht einhält oder die Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides nicht erfüllt;
 - c) bis zum Abschluß des Darlehnsvertrages (Nummer 75 Abs. 2 Buchst. a) Tatsachen eintreten oder bekanntwerden, aus denen sich ergibt, daß der Bauherr nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig und kreditwürdig ist;
 - d) Tatsachen eintreten oder bekanntwerden, die dem Bauherrn auf die Dauer oder für einen nicht bestimmaren Zeitraum die Erfüllung von Verpflichtungen unmöglich machen, die er auf Grund gesetzlicher Vorschriften, allgemeiner Rechts- und Verwaltungsverordnungen oder der Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides übernommen hat, soweit die Tatsachen von ihm zu vertreten sind;
 - e) die Bewilligungsbehörde sich den Widerruf unter bestimmten Voraussetzungen im Bewilligungsbescheid ausdrücklich vorbehalten hat.
- (3) Wird ein Bewilligungsbescheid mit Zustimmung des Bauherrn ersatzlos aufgehoben, so steht dies einem Widerruf des Bewilligungsbescheides im Sinne von § 13 Abs. 2 WoBindG 1965 gleich. Entsprechendes gilt, wenn im Einvernehmen mit dem Bauherrn ein Bewilligungsbescheid in der Weise geändert wird, daß eine oder mehrere Wohnungen, deren Förderung im Bewilligungsbescheid vorgesehen war, aus der Förderung herausgenommen werden.
72. Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde
- (1) Die Bewilligungsbehörde hat die Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich — spätestens innerhalb von acht Tagen — von der Bewilligung öffentlicher Mittel zu benachrichtigen, indem sie ihr folgende Unterlagen geordnet und geheftet übersendet:
- a) eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel;
 - b) einen Satz der Bauzeichnungen und der Berechnungsunterlagen (Wohnflächenberechnung, Raummeterberechnung);
 - c) eine Baubeschreibung;
 - d) eine Abschrift des technischen Prüfungsberichtes (Muster Anlage 6 a WFB 1967);
 - e) die Grundbuchblattabschrift, die Katasterhandzeichnung und den Auszug aus dem Liegenschaftsbuch.
- (2) Von der Aufhebung, dem Widerruf, der Änderung oder der Ergänzung eines Bewilligungsbescheides ist die Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich durch Übersendung einer Abschrift des entsprechenden Bescheides zu unterrichten.
- (3) Der Wohnungsbauförderungsanstalt (Abteilung Statistik) ist eine Abschrift des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel sowie gegebenenfalls dem zuständigen Ausgleichsamt eine Abschrift des Bewilligungsbescheides (ohne Abschrift des Antrages) zu übersenden.
- (4) Die Bewilligungsbehörde hat das für den Bauort zuständige Finanzamt von der Bewilligung öffentlicher Mittel für ein Bauvorhaben unter Verwendung des Musters Anlage 9 WFB 1967 zu benachrichtigen. Falls es sich um ein Bauvorhaben handelt, das nicht nur öffentlich geförderten Wohnraum enthält, müssen in der Benachrichtigung an das Finanzamt Angaben darüber enthalten sein, welcher Anteil der gesamten Wohn- und Nutzfläche auf öffentlich geförderten, auf nur steuerbegünstigten und auf freifinanzierten Wohnraum sowie auf anderen als Wohnzwecken dienenden Raum entfällt. Es ist ferner anzugeben, wieviel Garagen geschaffen werden sollen und zu welchem Anteil die Garagen dem öffentlich geförderten, dem steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnraum oder dem sonstigen Raum hinzuzurechnen sind. Die Aufhebung, der Widerruf, die Änderung oder die Ergänzung des Bewilligungsbescheides ist dem Finanzamt formlos mitzuteilen.
- (5) Auf Verlangen der Wohnungsbauförderungsanstalt hat ihr die Bewilligungsbehörde Auskünfte über Vorgänge zu erteilen, die im Zusammenhang mit der Ausübung des Beanstandungsrechts nach § 14 WoBauFördNG von Bedeutung sein könnten. Die Bewilligungsbehörde ist verpflichtet, der Wohnungsbauförderungsanstalt auf Anforderung die Bewilligungsakten vorzulegen.
73. Aktenführung
- Im Bewilligungsverfahren und gegebenenfalls im Vorprüfungsverfahren (Nummer 67) müssen alle Tatsachen von rechtserheblicher Bedeutung (z. B. ausnahmsweise zugelassene wesentliche Abweichungen von einer Sollbestimmung, Gründe für die Gestaltung von Ausnahmen) aktenkundig gemacht werden. Bei Schriftstücken, die urkundliche Bedeutung haben oder

erhalten können, insbesondere bei rechtsverbindlichen Erklärungen des Bauherrn, des Beauftragten, des Betreibers oder sonstiger Beteiligter, darf der Inhalt der abgegebenen Erklärung grundsätzlich nicht durch spätere Zusätze, durch Streichungen oder andere Korrekturen geändert werden. Soweit Korrekturen (z. B. Änderungen der Ansätze in der Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung) unvermeidlich sind, müssen sie stets so vorgenommen werden, daß die ursprüngliche Erklärung und die Korrektur oder Stellungnahme der vorprüfenden Stelle bzw. der Bewilligungsbehörde deutlich zu unterscheiden sind. Die Korrektur muß durch Datum und Namenszeichen desjenigen aktenkundig gemacht werden, der die Korrektur vorgenommen hat.

III. Auszahlung und Verwaltung öffentlicher Mittel

74. Darlehnsverwaltende Stelle

Darlehnsverwaltende Stelle ist gemäß § 12 Abs. 1 Buchstabe c) WoBauFördNG die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf.

75. Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt als darlehnsverwaltende Stelle

(1) Der Wohnungsbauförderungsanstalt obliegt — unbeschadet ihrer weitergehenden Aufgaben und Befugnisse gegenüber den Bewilligungsbehörden nach § 12 Abs. 1 Buchstabe d) und § 14 WoBauFördNG — die Darlehns- und Zuschußgewährung sowie die Darlehnsverwaltung.

(2) Zur Darlehns- und Zuschußgewährung gehören:

- der Abschluß des Darlehns- und Zuschußvertrages nach dem der Wohnungsbauförderungsanstalt vom Innenminister genehmigten Muster;
- die Herbeiführung der Sicherung der öffentlichen Mittel (Nummer 76) gemäß den Bedingungen des Bewilligungsbescheides und eines Änderungs- oder Ergänzungsbescheides;
- die Auszahlung bewilligter öffentlicher Mittel (Nummer 77).

(3) Zur Darlehnsverwaltung gehören bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nummer 80 Abs. 6) neben der Einziehung fälliger Leistungen auf das gewährte öffentliche Baudarlehen auch:

- die Abgabe von Rangrücktrittserklärungen, soweit solche erforderlich sind, um die von der Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid vorgesehene oder von ihr nachträglich genehmigte Rangfolge von Grundpfandrechten oder sonstigen dinglichen Rechten herbeizuführen;
- die Abgabe von Erklärungen über die Pfandhaftentlassung von Teilen des belasteten Grundstücks auf der Grundlage der Entscheidung der Bewilligungsbehörde;
- die Festsetzung und Erhebung zusätzlicher Leistungen (Nummer 41 Abs. 4) oder die Kündigung des Darlehnsvertrages und der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel.

(4) Nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung übt die Wohnungsbauförderungsanstalt ohne Mitwirkung der Bewilligungsbehörde alle Rechte aus dem Darlehnsvertrag und der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel aus, sofern nicht im Darlehnsvertrag noch eine Mitwirkung der Bewilligungsbehörde vorgesehen ist. Sie entscheidet insbesondere allein über Vorrangseinräumungen, Pfandhaftentlassungen, Zinsstundungen, Tilgungsaussetzungen und Zinsniederschlägungen.

76. Sicherung der öffentlichen Mittel

(1) Die mit einem Bewilligungsbescheid bewilligten öffentlichen Mittel (mit Ausnahme von Aufwendungs-

beihilfen und Annuitätshilfen) sind an dem Baugrundstück durch Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch an bereiterster Stelle in der Regel vor Fremddarlehen, die als Ersatz der Eigenleistung anerkannt sind (Nummer 34) sowie vor Grundpfandrechten zur Sicherung von Restkaufgeldforderungen und gestundeten Anliegerbeiträgen dinglich zu sichern, soweit nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt ist. Für die Hypothekenbestellung ist das der Wohnungsbauförderungsanstalt vom Innenminister genehmigte Muster einer Hypothekenbestellungskunde zu verwenden.

(2) Sollen die öffentlichen Mittel an einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück dinglich gesichert werden, so dürfen die aus öffentlichen Mitteln bewilligten Darlehen zusammen mit den vor ihnen gesicherten Darlehen 80 vom Hundert des nach den Beleihungsrichtlinien öffentlich-rechtlicher Sparkassen ermittelten Beleihungswertes nicht übersteigen.

(3) Bei der Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die bereits vorhandenen Belastungen den Beleihungswert nicht übersteigen, der für das Gebäude ohne Berücksichtigung des neu zu schaffenden Wohnraums nach den Beleihungsrichtlinien der öffentlich-rechtlichen Sparkassen ermittelt worden ist. Die Fälligkeits- oder Kündigungsbedingungen der im Rang vorgehenden Belastungen dürfen nicht zu einer Gefährdung der Sicherheit der öffentlichen Mittel führen (Nummer 35).

(4) Werden Familienzusatzdarlehen nicht gleichzeitig mit einem nachstelligen öffentlichen Baudarlehen bewilligt, so sind diese Darlehen im grundbuchlichen Rang unmittelbar nach der zur Sicherung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bestellten Hypothek dinglich zu sichern. Werden nachstellige öffentliche Baudarlehen und Familienzusatzdarlehen mit verschiedenen Bewilligungsbescheiden bewilligt, so ist für die Rangfolge der Darlehen untereinander die zeitliche Reihenfolge der Eintragung im Grundbuch maßgeblich. Für die Sicherung des Anspruchs auf Rückgewährung von Zuschüssen zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien gelten die Sätze 1 und 2 sinngemäß.

(5) In den Fällen, in denen Gemeinden oder Gemeindeverbände selbst Bauherren, Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehnsnehmer sind, kann von einer dinglichen Sicherung der öffentlichen Mittel abgesehen werden.

(6) Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert werden, wenn der Erbbauzins für die ganze Dauer der Laufzeit des Erbbaurechts im voraus bestimmt ist, Gleitklauseln nicht vereinbart sind und die Erbbauzinsen den Betrag von 4 vom Hundert des Verkehrswertes des Baugrundstücks im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht übersteigen.

(7) Die Bewilligungsbehörde kann in Ausnahmefällen auf Antrag des Bauherrn zulassen, daß ein Restkaufgeld mit dem Rang vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert wird, wenn die für das Restkaufgeld vereinbarten Bedingungen den Bedingungen für Fremddarlehen (Nummer 35) entsprechen. Zur Vermeidung unbilliger Härten können in Ausnahmefällen solche dem Veräußerer eingeräumten Rechte, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sind, den Rang vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel erhalten. Das gilt nicht für Auflassungsvormerkungen.

(8) Die Forderungen von Gemeinden und Gemeindeverbänden aus langfristig gestundeten Ansiedlungs- und Anliegerleistungen können in Ausnahmefällen vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert werden. Das gleiche gilt für die Forderungen Dritter (Mieter, Arbeitgeber) auf Rückzahlung von Finanzierungsbeiträgen. Jedoch können Fremdmittel, die vor der Hypothek zur Sicherung der

öffentlichen Mittel dinglich gesichert sind, nicht als Ersatz der Eigenleistung (Nummer 34 Abs. 2) anerkannt werden.

(9) Bei Zusammentreffen von Grundpfandrechten zur Sicherung der öffentlichen Mittel und Grundpfandrechten zur Sicherung von Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau nach § 254 LAG ist für die Rangfolge dieser Rechte untereinander die zeitliche Reihenfolge der Eintragung im Grundbuch maßgeblich. Satz 1 gilt sinngemäß auch beim Zusammentreffen von Grundpfandrechten zur Sicherung der öffentlichen Mittel und von Grundpfandrechten zur Sicherung von Darlehen zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 des Kriegsgefangenenentschädigungsgesetzes, zur Sicherung von Darlehen der Bundesbahn und der Bundespost, sowie zur Sicherung von Wohnungsfürsorgedarlehen und Besetzungsrechten des Bundes.

(10) Tankstellendienstbarkeiten dürfen den zur Sicherung öffentlicher Mittel bestellten Grundpfandrechten nicht im grundbuchlichen Range vorgehen.

77. Auszahlung der öffentlichen Mittel

(1) Das nachstellige öffentliche Baudarlehen ist — unbeschadet der Sonderregelung in Nummern 77 a und 78 — grundsätzlich erst auszuzahlen, wenn

- a) der Darlehnsvertrag mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abgeschlossen und die Hypothekenbestellungsurkunde in grundbuchmäßiger Form vollzogen ist;
- b) der Wohnungsbauförderungsanstalt nachgewiesen worden ist, daß andere nach diesen Bestimmungen erforderliche Verträge nach den vorgeschriebenen oder zugelassenen Mustern (vgl. z. B. Nummer 20 Abs. 3 und Nummer 53 c) abgeschlossen worden sind;
- c) der Wohnungsbauförderungsanstalt nachgewiesen worden ist, daß die zur Deckung der Gesamtkosten im Finanzierungsplan vorgesehenen Fremdmittel zu Bedingungen gewährt werden, die den Bestimmungen der Nummer 35 entsprechen;
- d) der Wohnungsbauförderungsanstalt nachgewiesen worden ist, daß die zur Sicherung der öffentlichen Mittel erforderlichen Grundpfandrechte, in diesen Bestimmungen oder den Darlehnssatzbestimmungen vorgesehene beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sowie etwa erforderliche Löschungsvormerkungen in das Grundbuch eingetragen worden sind und
- e) der Wohnungsbauförderungsanstalt eine Erklärung des Bauherrn, seines Beauftragten oder seines Betreuers abgegeben worden ist, daß die Finanzierung der entstehenden Gesamtkosten gesichert ist.

Anstelle des in Satz 1 Buchst. b) zu führenden Nachweises kann sich die Wohnungsbauförderungsanstalt bei bewährten Betreuern und Bauträgern mit der Erklärung des Betreuers bzw. des Bauträgers begnügen, daß die Verträge nach dem vorgeschriebenen oder zugelassenen Muster abgeschlossen worden sind und daß von diesem Vertragsmuster nicht ohne die erforderliche Zustimmung abgewichen worden ist.

(2) Sind die in Absatz 1 geforderten Voraussetzungen erfüllt, so wird das bewilligte nachstellige öffentliche Baudarlehen regelmäßig wie folgt ausgezahlt:

- a) Nachstellige öffentliche Baudarlehen bis zum Betrag von 50 000 Deutsche Mark werden regelmäßig in zwei Raten ausgezahlt, und zwar
 - aa) 50 v. H. bei Baubeginn und Vorlage der Baugenehmigung,
 - ab) 50 v. H. nach Rohbau fertigstellung (grundsätzlich gegen Vorlage des Rohbauabnahmescheines), Nachweis der Feuerversicherung gemäß Nummer 79 und Vorlage eines Grenzattestes.
- b) Nachstellige öffentliche Baudarlehen von mehr als 50 000 Deutsche Mark werden regelmäßig in drei Raten ausgezahlt; und zwar

- ba) 30 v. H. bei Baubeginn und Vorlage der Baugenehmigung,
- bb) 40 v. H. nach Rohbau fertigstellung (grundsätzlich gegen Vorlage des Rohbauabnahmescheines), Nachweis der Feuerversicherung gemäß Nummer 79 und Vorlage eines Grenzattestes und
- bc) 30 v. H. bei Vorlage des Schlussabnahmescheines.

Die Wohnungsbauförderungsanstalt ist ermächtigt, mit Rücksicht auf die Höhe des bewilligten nachstelligen öffentlichen Baudarlehens oder aus sonstigen Gründen das bewilligte nachstellige öffentliche Baudarlehen abweichend von Buchstaben a) und b) auszu zahlen.

(3) Der Antrag auf Auszahlung der einzelnen Raten des bewilligten nachstelligen öffentlichen Baudarlehens ist unmittelbar bei der Wohnungsbauförderungsanstalt unter Beifügung der gemäß Absatz 1 und 2 erforderlichen Unterlagen zu stellen. Die Zustimmung der Bewilligungsbehörde zur Auszahlung der einzelnen Darlehrsraten ist nicht erforderlich, jedoch kann die Wohnungsbauförderungsanstalt die Auszahlung davon abhängig machen, daß die Bewilligungsbehörde der Auszahlung zustimmt.

(4) Die einzelnen Darlehrsraten, sonstige öffentliche Baudarlehen, der Zuschuß zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien und der Einrichtungszuschuß sind auf das Baugeldkonto des Bauherrn (Nummer 19 Abs. 5) auszuzahlen. Ist der Bauherr gemäß Nummer 19 Abs. 5 Satz 5 von der Verpflichtung zur Einrichtung eines Baugeldkontos befreit, so sind die in Satz 1 genannten öffentlichen Mittel an den Bauherrn auszuzahlen.

(5) In den Fällen der Nummer 53 d sind die bewilligten öffentlichen Mittel in einer Summe nach Bezugsfertigkeit des Vorratseigenheimes und nach Abschluß des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbau rechts) gerichteten Vertrages an den Ersterwerber oder mit Zustimmung des Ersterwerbers an den Bauherrn des Vorratseigenheimes auszuzahlen, wenn die in Absatz 1 Buchstaben a), c), d) und e) angegebenen Voraussetzungen erfüllt sind.

(6) Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen sind nach Rohbau fertigstellung auszuzahlen.

(7) Das Familienzusatzdarlehen ist bei Baubeginn und Vorlage der Baugenehmigung, jedoch nicht vor Abschluß des Darlehensvertrages mit der Wohnungsbauförderungsanstalt, vor Vollzug der Hypothekenbestellungsurkunde in grundbuchmäßiger Form sowie vor Eintragung des zur Sicherung der öffentlichen Mittel erforderlichen Grundpfandrechts und erforderlicher Löschungsvormerkungen in das Grundbuch auszuzahlen.

(8) Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien werden nach Abschluß des in Nummer 51 e vorgesehenen Zuschußvertrages und nach Eintragung des den Anspruch auf Rückgewährung dieses Zuschusses sichernden Grundpfandrechtes sowie erforderlicher Löschungsvormerkungen in einer Summe ausgezahlt, wenn der Bauherr den Bezug der damit geförderten Wohnungen durch kinderreiche Familien mit der Höhe des Zuschusses entsprechenden Kinderzahl gemäß Nummer 51 e Satz 2 Buchst. a) nachgewiesen hat.

(9) Ist die Auszahlung bewilligter öffentlicher Mittel von dem Nachweis des Bezuges der geförderten Wohnungen durch Angehörige des Personenkreises abhängig, für den die Wohnungen allgemein bestimmt oder besonders vorbehalten sind, so gilt dieser Nachweis in den Fällen des § 4 Abs. 5 WoBindG 1965 als erbracht, wenn die Stelle, die für den Bau der Wohnung Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes gewährt hat, die ordnungsgemäße Belegung der geförderten Wohnungen anzeigt.

77a. Auszahlung öffentlicher Mittel zur Förderung von Fertighäusern

- (1) Für die Auszahlung öffentlicher Baudarlehen zur Förderung von Fertighäusern gilt folgendes:
- bei nachstelligen öffentlichen Baudarlehen bis zum Betrage von 50 000 Deutsche Mark wird die zweite Darlehnsrate in Höhe von 50 v. H. des bewilligten Betrages erst nach der Bezugsfertigkeit ausgezahlt;
 - bei nachstelligen öffentlichen Baudarlehen von mehr als 50 000 Deutsche Mark beträgt die zweite Darlehnsrate nicht 40 v. H., sondern 30 v. H. und die dritte Rate nicht 30 v. H., sondern 40 v. H.;
 - Familienzusatzdarlehen werden erst nach der Bezugsfertigkeit ausgezahlt.

Die Bestimmung der Nummer 77 Abs. 2 Satz 2 bleibt unberührt.

(2) Der Antrag auf Auszahlung der zweiten Rate bzw. auf Auszahlung der dritten Rate des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens und der Antrag auf Auszahlung des Familienzusatzdarlehens ist — abweichend von Nummer 77 Abs. 3 Satz 1 — über die zuständige Bewilligungsbehörde bei der Wohnungsbauförderungsanstalt zu stellen.

(3) Bei der Weiterleitung des Auszahlungsantrages für die letzte Rate an die Wohnungsbauförderungsanstalt hat die Bewilligungsbehörde zu bestätigen, daß das Bauvorhaben bezugsfertig ist. Zugleich mit dem Auszahlungsantrag ist der Bewilligungsbehörde ein Verwendungsnachweis hinsichtlich der für das Bauvorhaben in Anspruch genommenen Finanzierungsmittel zu erbringen, aus welchem ersichtlich sein muß, daß die zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens vorgesehenen Eigenleistungen erbracht sind. Ferner muß aus dem Verwendungsnachweis ersichtlich sein, ob und ggf. in welcher Höhe die Lieferfirma noch Ansprüche auf den Kaufpreis hat.

(4) Die Auszahlungsbedingungen sind dem Bauherrn im Bewilligungsbescheid mitzuteilen.

78. Auszahlung vor dinglicher Sicherung

(1) Die Grundbucheintragungen sind ausnahmsweise vor Auszahlung der ersten Rate des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens und des Familienzusatzdarlehens nicht erforderlich, wenn das Grundbuchamt oder der mit der Einreichung der Eintragungsanträge beauftragte Notar bestätigt, daß die Beurkundungen erfolgt sind, die Eintragungsanträge bei dem Grundbuchamt eingereicht worden sind, bei dem Grundbuchamt keine weiteren Anträge vorliegen und im Grundbuch keine Belastungen oder Verfügungsbeschränkungen eingetragen sind, die der Eintragung der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel zu dem vereinbarten Rang entgegenstehen.

(2) Stehen im Falle einer Neuschaffung von Kaufgenheimen oder Kaufeigentumswohnungen oder des Ersterwerbs von Vorratseigenheimen oder Vorratskauf-eigentumswohnungen den nach Nummer 77 Absätzen 1, 5 und 7 notwendigen Grundbucheintragungen Hinderungsgründe entgegen, ist die Wohnungsbauförderungsanstalt ermächtigt, erforderlichenfalls einer Auszahlung zuzustimmen, sofern ihr der Nachweis erbracht wird, daß der Bewerber auf Grund eines formgerechten Kaufvertrages einem Anspruch auf Auflösung des Grundstücks oder des Wohnungseigentums bzw. Übertragung des Erbbaurechts erworben hat und außerdem eine Bankbürgschaft zur Sicherung der Verpflichtungen des Schuldners aus dem Darlehnsvertrag/Zuschußvertrag beigebracht wird. Auf eine Bankbürgschaft kann die Wohnungsbauförderungsanstalt nach pflichtgemäßem Ermessen verzichten, wenn eines der in Absatz 3 genannten Unternehmen Schuldner ist oder seinen Schuldbeitritt erklärt.

(3) Soweit Organe der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen, deren Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kredit-

würdigkeit außer Zweifel stehen, selbst Darlehnsnehmer sind, kann die Wohnungsbauförderungsanstalt nach pflichtgemäßem Ermessen von dem Erfordernis der dinglichen Sicherstellung bis zur Auszahlung der zweiten Rate des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens — bei Familienzusatzdarlehen bis zur Rohbau fertigstellung — absehen. In Ausnahmefällen kann auch die dingliche Sicherstellung eines nachstelligen öffentlichen Baudarlehens oder eines Familienzusatzdarlehens bis zur Bezugsfertigstellung zurückgestellt werden, namentlich dann, wenn andere gleichwertige Sicherheiten gestellt werden.

(5) Bedient sich der Bauherr eines Betreuers, so kann entsprechend Absatz 3 verfahren werden, wenn der Betreuer die Gewähr für die ordnungsmäßige Erfüllung der vom Bauherrn eingegangenen Verpflichtung übernimmt.

79. Feuerversicherung

Vor Auszahlung der zweiten Rate des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens — bei Familienzusatzdarlehen vor Rohbau fertigstellung — hat der Bauherr den Nachweis zu erbringen, daß das Gebäude bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder einer der öffentlichen Aufsicht unterliegenden privaten Versicherungsgesellschaft in Form einer gleitenden Neuversicherung gegen Brandschäden versichert ist. Die Bestimmungen über die Feuerversicherung der mit Landesmitteln geförderten Wohnungen, RdErl. v. 29. 9. 1955 (SMBl. NW. 2370), bleiben unberührt.

IV. Schlußabrechnung, Vordrucke

80. Schlußabrechnung

(1) Der Bauherr hat längstens bis zum Ablauf eines Jahres vom Tage der Bezugsfertigkeit an über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der Bewilligungsbehörde nach vorgeschriebenem Muster (Muster Anlagen 8 a und 8 b WFB 1967) anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die Bewilligungsbehörde bereitgehalten wird. Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag des Bauherrn die in Satz 1 für die Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige festgesetzte Frist um bis zu einem Jahr verlängern, wenn die Einhaltung dieser Frist dem Bauherrn aus Umständen nicht möglich ist, die er nicht zu vertreten hat. Eine Fristverlängerung nach Satz 2 ist der Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich mitzuteilen. Wird ein Antrag nach Satz 2 nicht oder nicht rechtzeitig gestellt, so hat die Bewilligungsbehörde dies der Wohnungsbauförderungsanstalt zum Zweck der Prüfung gem. Nummer 41 Abs. 4 mitzuteilen.

(2) Die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung muß eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung enthalten, die auch erkennen läßt, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe sich die Gesamtkosten gegenüber den Ansätzen im Darlehsantrag verringert oder erhöht haben. Bei Familienheimen in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung muß die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung neben einer Aufstellung der Gesamtkosten, die die Veränderungen gegenüber den ursprünglich veranschlagten Gesamtkosten erkennen läßt, den Finanzierungsplan und eine neue Lastenberechnung enthalten. Auf Verlangen der Bewilligungsbehörde sind mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung auch das Baubuch und die abgeschlossenen Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge vorzulegen. In den Fällen der Nummer 19 Abs. 4 Satz 2 sind die entsprechenden Buchungsunterlagen zur Einsichtnahme durch die Bewilligungsbehörde bereitzuhalten.

(3) Für die Aufstellung von Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen sind die „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung“ in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden; sie sind Bestandteil dieser Bestimmungen.

- (4) Die Vorlage der Schlußabrechnung selbst darf von den Bewilligungsbehörden nur noch gefordert werden, wenn
- der Verdacht besteht, daß öffentliche Mittel ganz oder teilweise für andere Zwecke verwendet worden sind, als für die sie bewilligt worden sind;
 - die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung unrichtige Angaben enthält oder von den Kostenansätzen der vorläufigen Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung erheblich abweicht;
 - bei der Durchführung des Bauvorhabens von den der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung wesentlich abgewichen worden ist.

Die Bewilligungsbehörde kann in den Fällen des Satzes 1 auf die Vorlage der Schlußabrechnung verzichten, wenn das aus öffentlichen Mitteln gewährte Darlehen gekündigt wird.

(5) Wird die Vorlage der Schlußabrechnung gefordert, so muß sie alle für das Bauvorhaben entstandenen Auslagen in übersichtlicher Form nachweisen. Für alle Auslagen müssen ordnungsmäßige Rechnungs- und Zahlungsbelege vorhanden sein. Die Nachprüfung der Schlußabrechnung kann sich in der Regel auf Stichproben beschränken.

(6) Spätestens drei Monate nach Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung oder der Schlußabrechnung selbst ist dem Bauherrn mitzuteilen, ob die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung bzw. die Schlußabrechnung anerkannt wird oder welche Bedenken gegen sie bestehen. Von der Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung oder der Anerkennung der Schlußabrechnung selbst ist der Wohnungsbauförderungsanstalt unter Übersendung von zwei Abschriften der anerkannten Anzeigen über die Aufstellung der Schlußabrechnung und unter Bezugnahme auf den Bewilligungsbescheid unverzüglich Mitteilung zu machen.

81. Änderung der Gesamtkosten oder der Finanzierungsmittel

(1) Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich die Gesamtkosten des Bauvorhabens verringert haben, und ist das Bauvorhaben entsprechend den Bauzeichnungen und der Baubeschreibung, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegen haben, erstellt worden, so sind dem Bauherrn auf Antrag die bewilligten öffentlichen Mittel unter entsprechender Verringerung

sonstiger zur Deckung der Gesamtkosten im Finanzierungsplan vorgesehener Fremdmittel oder barer Eigenleistungen zu belassen; die nach Nummer 32 vorgeschriebene echte Eigenleistung darf jedoch nicht gekürzt werden.

(2) Bei Änderungen des Finanzierungsplanes ist ein Änderungsbescheid zu erteilen.

(3) Die Wohnungsbauförderungsanstalt ist von Änderungen bezüglich der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen, insbesondere von Änderungen des Zuteilungsvorbehaltens, unverzüglich zu unterrichten.

82. Vordrucke

(1) Die vom Innenminister vorgeschriebenen oder von ihm der Wohnungsbauförderungsanstalt genehmigten Vordrucke und Vertragsmuster dürfen ohne seine Zustimmung nicht abgeändert werden, sofern in diesen Bestimmungen, in den Vorbemerkungen oder in den Anmerkungen zu den Vordrucken und Vertragsmustern nicht etwas anderes bestimmt ist.

(2) Im Bewilligungsverfahren dürfen keine vom Antragsteller auszufüllenden oder zu unterschreibenden Vordrucke verwendet werden, deren Verwendung der Innenminister nicht ausdrücklich vorgeschrieben oder auf Antrag der Bewilligungsbehörde oder der Wohnungsbauförderungsanstalt gestattet hat.

E. Schlußbestimmungen

83. Ausnahmegenehmigungen

Abweichungen von zwingenden Bestimmungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Innenministers. Anträge auf Zustimmung zur Abweichung von zwingenden Bestimmungen hat die Bewilligungsbehörde mit der Bestätigung vorzulegen, daß die sonstigen Förderungsvoraussetzungen, insbesondere auch in technischer Hinsicht, gegeben sind.

84. Anwendung dieser Bestimmungen

(1) Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. März 1971 in Kraft.

(2) Soweit sich diese Bestimmungen nicht ausdrücklich oder dem Sinn nach auf nachstellige öffentliche Baudarlehen beziehen, finden sie auch auf Bauvorhaben Anwendung, die mit Annuitätshilfen oder Aufwendungsbeihilfen gemäß § 42 Abs. 6 II. WoBauG gefördert werden sollen, ohne daß gleichzeitig auch nachstellige öffentliche Baudarlehen in Anspruch genommen werden.

Anlage 2
z. RdErl. v. 26. 2. 1971
— VI A 1 — 4.020 — 196/71

**Bestimmungen
über die Gewährung von Annuitätshilfen
aus öffentlichen Mitteln
im Lande Nordrhein-Westfalen
(Annuitätshilfebestimmungen 1967 — AnhB 1967)
i. d. F. v. 26. 2. 1971**

Inhaltsübersicht

I. Allgemeines

1. Zweck der Förderungsmaßnahme
2. Art der Mittel, Rechtsanspruch
3. Gegenstand der Förderung
4. Verbilligungsfähige Fremddarlehen (Bankdarlehen)
5. Höhe des Bankdarlehens

II. Zinszuschüsse und Annuitätshilfedarlehen

6. Begünstigter Personenkreis
7. Höhe und Dauer der Annuitätshilfen
8. Zuschuß- und Darlehnsvertrag

III. Bewilligungsverfahren

9. Antragstellung
10. Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung
11. Bewilligung von Annuitätshilfen

IV. Auszahlung der Annuitätshilfen und Verwaltung des Annuitätshilfedarlehens

12. Auszahlung der Annuitätshilfen
13. Annuitätshilfevertrag
14. Verwaltung des Annuitätshilfedarlehens

V. Schlußabrechnung, Vordrucke

15. Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige
16. Vordrucke
17. Ausnahmegenehmigungen
18. Inkrafttreten

I. Allgemeines

1. Zweck der Förderungsmaßnahme

Nach Maßgabe dieser Bestimmungen und im Rahmen der verfügbaren Mittel werden gemäß § 42 Abs. 6 II. WoBauG an Stelle von öffentlichen Baudarlehen im Sinne der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu entrichtenden Zinsen und Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen oder Abzahlungen (Annuitätshilfen) gewährt, um die Kapitalkosten oder die Belastung aus dem Kapitaldienst für Wohnraum zu verringern, der nach Nummer 3 Gegenstand der Förderung ist.

2. Art der Mittel, Rechtsanspruch

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

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

3. Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung ist nur die Neuschaffung von selbständigen abgeschlossenen Wohnungen, die

durch Neubau, Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung geschaffen werden und die nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 in ihrer jeweils geltenden Fassung mit öffentlichen Mitteln gefördert werden können, die aber ohne die Inanspruchnahme eines öffentlichen Baudarlehens — mit Ausnahme gegebenenfalls eines Familienzusatzdarlehens oder eines aus Mitteln des Bundes oder der Bundesanstalt für Arbeit besonders bereitgestellten nachstelligen öffentlichen Baudarlehens — geschaffen werden sollen. Die Inanspruchnahme von verlorenen Zuschüssen zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien (Nummer 51 a WFB 1967), von Einrichtungszuschüssen für Kleinsiedlungen (Nummer 55 Abs. 4 Satz 1 WFB 1967) und von Aufwendungsbeihilfen neben Annuitätshilfen ist zulässig.

4. Verbilligungsfähige Fremddarlehen (Bankdarlehen)

(1) Verbilligungsfähige Fremddarlehen sind Tilgungsdarlehen oder Abzahlungsdarlehen von Kreditinstituten und Versicherungsunternehmen mit einer Laufzeit von zehn — bei Bausparkassendarlehen (Absatz 2 Satz 2) höchstens von zwölf — Jahren, die den in den Absätzen 2 bis 4 und Nummer 5 angegebenen Bedingungen entsprechen (Bankdarlehen). Fremddarlehen, die zu einem im voraus bestimmten Zeitpunkt ohne vorherige Kündigung fällig werden oder die — außer in den Fällen der sinngemäß anzuwendenden Nummer 35 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 WFB 1967 — unter Einhaltung einer Kündigungsfrist in einem Betrag zur Rückzahlung gekündigt werden können (Festdarlehen), dürfen nicht mit Annuitätshilfen verbilligt werden.

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

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

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

5. Höhe des Bankdarlehens

(1) Annuitätshilfen dürfen nur für solche Bankdarlehen (Nummer 4) bewilligt werden, deren Ursprungskapital folgende Beträge nicht übersteigt:

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

bis zu 60 qm	12 000 DM
von 61 bis 75 qm	16 600 DM
von 76 bis 90 qm	20 500 DM
von mehr als 90 qm	22 700 DM

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

bis zu 60 qm	13 200 DM
von 61 bis 75 qm	18 400 DM
von 76 bis 90 qm	22 600 DM
von 91 bis 110 qm	25 000 DM
von 111 bis 130 qm	27 500 DM
von mehr als 130 qm	30 300 DM

- c) bei Hauptwohnungen in Familienheimen in der Form der Kleinsiedlung mit einer Wohnfläche

bis zu 60 qm	13 900 DM
von 61 bis 75 qm	19 300 DM
von 76 bis 90 qm	23 700 DM
von 91 bis 110 qm	26 200 DM
von 111 bis 130 qm	29 200 DM
von mehr als 130 qm	32 200 DM

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

(2) Ein nach Absatz 1 Buchstabe a) bemessenes Bankdarlehen darf — außer bei zweiten Wohnungen in Familienheimen — nur dann mit Annuitätshilfen verbilligt werden, wenn der Bauherr (Vermieter) der Gemeinde (Gemeindeverband), die für die Bewilligung der Annuitätshilfen zuständig ist, für alle Vermietungsfälle in der Zeit von der Bezugsfertigkeit bis zum Ablauf von zehn Jahren seit der Bezugsfertigkeit (einschließlich der Erstvermietung) das Recht einräumt, die Mieter für die mit Annuitätshilfen geförderten Wohnungen zu benennen, und sich verpflichtet, mit den als Mietern (Nutzungsberechtigten) benannten Wohnungssuchenden Mietverträge (Nutzungsverträge) abzuschließen. Der Bauherr (Vermieter) muß sich ferner verpflichten, dieses Besetzungsrecht durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch sichern zu lassen.

(3) Soll kein Besetzungsrecht eingeräumt werden und sollen daher die in Absatz 2 aufgeführten Erklärungen vom Bauherrn (Vermieter) nicht abgegeben werden, so dürfen — außer für die Wohnung eines Bauherrn, der zum begünstigten Personenkreis der Nummer 3 Abs. 1 und 4 WFB 1967 gehört — nur solche Bankdarlehen mit Annuitätshilfen verbilligt werden, deren Ursprungskapital folgende Beträge nicht übersteigt:

bei einer Wohnfläche bis 60 qm	9 000 DM
bei einer Wohnfläche von 61 bis 75 qm	13 600 DM
bei einer Wohnfläche von 76 bis 90 qm	17 500 DM
bei einer Wohnfläche von mehr als 90 qm	19 700 DM

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

- a) Wohnungen, für welche ein Bauherr, dessen Jahreseinkommen die in Nummer 3 Abs. 1 WFB 1967 genannte Einkommensgrenze um mehr als 5 v. H.

übersteigt, einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Benutzungsgenehmigung nach § 6 Abs. 2 Satz 2 WoBindG 1965 hat;

- b) Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie von sonstigen Wohnungen (Nummer 1 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe e WFB 1967), die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben oder für Bedienstete öffentlich-rechtlicher Dienstherren zur Verfügung zu halten sind, oder zu deren Finanzierung ein wirtschaftliches Unternehmen wesentlich beigetragen hat, ohne sich ein Belegungsrecht an den Wohnungen zu sichern;

- c) Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet werden.

- (4) Können nach den bei der Mittelbereitstellung erteilten Weisungen nachstellige öffentliche Baudarlehen auch für mit Annuitätshilfen zu fördernde Bauvorhaben bewilligt werden, und ist nicht ausdrücklich bestimmt worden, daß das nachstellige öffentliche Baudarlehen nicht auf das nach Absatz 1 oder Absatz 3 ermittelte Bankdarlehen anzurechnen ist, dann darf das nachstellige öffentliche Baudarlehen zusammen mit dem Bankdarlehen den nach Absatz 1 oder Absatz 3 ermittelten Betrag nicht übersteigen.

- (5) Zur Ermittlung der Höhe des Bankdarlehens nach Absatz 1, 3 oder 4 ist die Wohnfläche der Wohnung auf volle Quadratmeter aufzurunden. Die Wohnflächen von Einzelräumen, die sich außerhalb des Wohnungsabschlusses befinden und gleichzeitig mit Wohnungen geschaffen werden, rechnen zur Wohnfläche derjenigen Wohnung, deren Wohnungsinhaber die Einzelräume im Zeitpunkt des Erstbezuges benutzen soll.

- (6) Im Rahmen der Höchstsätze nach den Absätzen 1, 3 oder 4 dürfen nur Bankdarlehen mit Annuitätshilfen verbilligt werden, deren Ursprungskapital auf volle 100 Deutsche Mark lautet. Für Bankdarlehen von weniger als 1 000 Deutsche Mark dürfen keine Annuitätshilfen bewilligt werden.

II. Zinszuschüsse und Annuitätshilfedarlehen

6. Begünstigter Personenkreis

- (1) Annuitätshilfen können zur Förderung der Schaffung von Wohnraum im Sinne der Nummer 3 bewilligt werden, wenn dieser Wohnraum für begünstigte Wohnungssuchende im Sinne der Nummer 3 Abs. 1 und 4 oder Nummer 4 WFB 1967 bestimmt ist.

- (2) Will der Bauherr eines Mehrfamilienwohnhauses mit mindestens vier öffentlich geförderten Mietwohnungen eine dieser Wohnungen selbst benutzen, so darf diese Wohnung — abweichend von Absatz 1 — auch dann mit Annuitätshilfen gefördert werden, wenn sein Jahreseinkommen die in Nummer 3 Abs. 1 WFB 1967 genannte Einkommensgrenze um mehr als 5 v. H. übersteigt.

7. Höhe und Dauer der Annuitätshilfen

- (1) Annuitätshilfen werden in Höhe der Jahresleistung (Zinsen, Verwaltungskosten, Tilgung oder Abzahlungsbetrag) bewilligt, die auf das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des Bankdarlehens vereinbartungsgemäß zu erbringen ist.

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

- (3) Der in den Annuitätshilfen enthaltene Zinszuschuß kann nur in den Fällen vom Bauherrn oder seinem Rechtsnachfolger zurückgefordert werden, die in dem Zuschuß- und Darlehnsvertrag festgelegt sind, welchen der Bauherr mit der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nummer 8) abzuschließen hat (verlorener Zuschuß).

(4) Die in den Annuitätshilfen enthaltenen Tilgungs- bzw. Abzahlungsbeträge werden als Darlehen (Annuitätshilfedarlehen) gewährt. Das Annuitätshilfedarlehen entsteht mit den laufenden Leistungen der Wohnungsbauförderungsanstalt an den Gläubiger des Bankdarlehens. Es besteht nach planmäßigen Tilgung bzw. Abzahlung des Bankdarlehens in dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital des Bankdarlehens zuzüglich des an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu leistenden einmaligen Verwaltungskostenbeitrages (Nummer 8 Abs. 5) und der Summe der vom Bauherrn nach Nummer 8 Abs. 3 an die Wohnungsbauförderungsanstalt geleisteten Tilgungsbeiträge. Für diese Annuitätshilfedarlehen gelten die in Nummer 8 Abs. 3, 4 und 6 sowie in Nummer 14 angegebenen Bedingungen.

8. Zuschuß- und Darlehensvertrag

(1) Über die Gewährung von Annuitätshilfen ist zwischen dem Bauherrn und der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen ein Zuschuß- und Darlehensvertrag abzuschließen.

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

(3) In dem in Absatz 1 genannten Vertrag hat sich der Bauherr zu verpflichten, vom Ersten des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalendervierteljahres oder — wenn sich die Bezugsfertigkeit aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat — vom Ersten des auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermins folgenden Kalendervierteljahres an bis zur völligen Tilgung des Annuitätshilfedarlehens einen Tilgungsbeitrag an die Wohnungsbauförderungsanstalt in Höhe von 1 v. H. des Ursprungskapitals des Bankdarlehens zu leisten. Dieser Tilgungsbeitrag ist halbjährlich jeweils am 1. 6. und 1. 12. eines jeden Jahres zu entrichten.

(4) Neben dem in Absatz 3 angegebenen Tilgungsbeitrag ist vom Bauherrn für die Gewährung der Annuitätshilfen sowie für die Verwaltung des Annuitätshilfedarlehens bis zur völligen Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehens an die Wohnungsbauförderungsanstalt ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des Bankdarlehens zu zahlen. Dieser Verwaltungskostenbeitrag ist vom Ersten des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalendervierteljahres oder — wenn sich die Bezugsfertigkeit aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat — vom Ersten des auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermins folgenden Kalendervierteljahres an in Halbjahresbeträgen zu den in Absatz 3 Satz 2 genannten Zeitpunkten zu entrichten. Ist das Annuitätshilfedarlehen so weit zurückgezahlt, daß es nur noch die Hälfte des Ursprungskapitals des Bankdarlehens beträgt, so ist der Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals des Bankdarlehens zu erheben.

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

(6) Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat sich im Zuschuß- und Darlehensvertrag das Recht vorzube-

halten, für das mit den laufenden Annuitätshilfleistungen entstandene Annuitätshilfedarlehen eine Verzinsung bis zu 6 v. H. jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von sieben Jahren — gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres — und nur mit Zustimmung des Innenministers ausgeübt werden. Ist das durch die Annuitätshilfen verbilligte Bankdarlehen zur Deckung der Gesamtkosten eines Familienheimes oder von Eigentumswohnungen gewährt worden, so gelten die Sätze 1 und 2 für das aus den laufenden Annuitätshilfen entstandene Annuitätshilfedarlehen nur, wenn und soweit die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugetzes eine Erhöhung des für ein öffentliches Baudarlehen bestimmten Zinssatzes oder die Forderung von Zinsen für ein zinslos gewährtes öffentliches Baudarlehen gestatten.

(7) Das von der Wohnungsbauförderungsanstalt verwendete Muster eines Zuschuß- und Darlehensvertrages bedarf der Genehmigung des Innenministers.

III. Bewilligungsverfahren

9. Antragstellung

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

10. Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung

(1) Die Bewilligung von Annuitätshilfen ist nur zulässig, wenn der Antragsteller in der dem Antrag (Nummer 9) beigefügten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung hinsichtlich des Bankdarlehens keine höheren Zinsen und Tilgungen angesetzt hat, als nach den Absätzen 2 und 5 zugelassen ist.

(2) Während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen dürfen in einer Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung für das Bankdarlehen (Nummer 4) unabhängig von den hierfür mit dem Gläubiger des Bankdarlehens tatsächlich vereinbarten Zinsbedingungen unter den Fremdkapitalkosten nur 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des Bankdarlehens angesetzt werden. Wird das in Nummer 8 Abs. 6 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen bis zum marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen ausgeübt, so können die tatsächlich geförderten Zinsen angesetzt werden.

(3) Soll in Wirtschaftlichkeitsberechnungen ein Zinsersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach § 22 II, BV angesetzt werden, so ist bei der Berechnung dieses Zinsersatzes nur von einer Tilgung des Bankdarlehens in Höhe von 1 vom Hundert des Ursprungskapitals auszugehen.

(4) In Lastenberechnungen ist unter den Fremdmitteltilgungen nur ein Betrag in Höhe von 1 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarlehens anzusetzen.

(5) Zinsen für das Bankdarlehen oder für Teile des Bankdarlehens, die auf die Zeit zwischen Baubeginn und Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens entfallen, sind Fremdkapitalkosten im Sinne der Ziffer II Nr. 3 Buchstabe d) Doppelbuchstabe bb) der Anlage 1 zur Zweiten Berechnungsverordnung und daher unter den Baunebenkosten anzusetzen, soweit sie nicht durch Erträge aus der Vermietung bereits bezugsfertiger Wohnungen oder — bei Gewährung der Annuitätshilfe vor Bezugsfertigkeit des gesamten Vorhabens — aus den in der Annuitätshilfe enthaltenen Zinsen gedeckt sind.

11. Bewilligung von Annuitätshilfen

(1) Über den Antrag auf Bewilligung von Annuitätshilfen entscheidet die Bewilligungsbehörde für den

öffentlicht geförderten sozialen Wohnungsbau (Nummer 68 WFB 1967) im eigenen Namen — in den Fällen der Nummer 68 Buchstaben a) und b) WFB 1967 für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt — durch einen Bewilligungsbescheid, für den das nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 vorgeschriebene Muster zu verwenden ist.

(2) Die Bestimmungen der Nummern 69 bis 73 WFB 1967 gelten sinngemäß.

IV. Auszahlung der Annuitätshilfen und Verwaltung des Annuitätshilfedarlehens

12. Auszahlung der Annuitätshilfen

(1) Bewilligte Annuitätshilfen werden nach Abschluß des Zuschuß- und Darlehnsvertrages (Nummer 8) mit dem Bauherrn, nach Abschluß eines Annuitätshilfevertrages (Nummer 13) und nach der Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens durch die Wohnungsbauförderungsanstalt an den Gläubiger des Bankdarlehens ausgezahlt.

(2) Bei einem Bauvorhaben, das mehrere Gebäude umfaßt, gilt als Bezugsfertigkeit im Sinne des vorstehenden Absatzes 1 sowie der Nummern 7 Abs. 2 und 13 Abs. 2 Buchstabe a)

- a) bei Miet- und Genossenschaftswohnungen die Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes,
- b) bei Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen die Bezugsfertigkeit der einzelnen Gebäude bzw. der einzelnen Eigentumswohnungen; in diesem Falle sind das Bankdarlehen und die Annuitätshilfe rechnerisch auf die einzelnen Gebäude bzw. die einzelnen Eigentumswohnungen aufzuteilen.

13. Annuitätshilfevertrag

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

(2) In dem Annuitätshilfevertrag ist insbesondere vorzusehen:

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

14. Verwaltung des Annuitätshilfedarlehens

(1) Sofern die Wohnungsbauförderungsanstalt mit Zustimmung des Innenministers nicht schon früher auf Grund des Vorbehaltes nach Nummer 8 Abs. 6 für das Annuitätshilfedarlehen Zinsen in Höhe von mindestens 4 vom Hundert jährlich fordert, ist das Annuitätshilfedarlehen nach Ablauf von dreißig Jahren, gerechnet vom 1. Januar des auf die Bezugsfer-

tigkeit der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres, mit 4 vom Hundert jährlich, zu verzinsen. Nummer 8 Abs. 6 Satz 3 bleibt unberührt.

(2) Der nach Nummer 8 Abs. 3 auf das Annuitätshilfedarlehen zu leistende Tilgungsbetrag des Bauherrn erhöht sich nach Ablauf von 30 Jahren, gerechnet vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres, um 4 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarlehens auf 5 vom Hundert jährlich, wenn

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

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

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

(5) Die vorzeitige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehens, insbesondere eine Ablösung in sinngemäßer Anwendung des § 69 II. WoBauG, ist erst möglich, wenn das Annuitätshilfedarlehen voll entstanden ist, d. h. in der Regel erst nach der planmäßigen Tilgung oder Abzahlung des Bankdarlehens. Soweit die Wohnungsbauförderungsanstalt nach dem Annuitätshilfevertrag (Nummer 13) zur außerplanmäßigen Rückzahlung des Bankdarlehens berechtigt ist, kann der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger der Wohnungsbauförderungsanstalt frühestens nach Ablauf von zwei Jahren seit der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen den zur völligen Rückzahlung des Bankdarlehens erforderlichen Restbetrag als Tilgungsbeitrag im Sinne der Nummer 7 Abs. 4 Satz 3 zur Verfügung stellen. Das dann in entsprechender Anwendung der Nummer 7 Abs. 4 entstandene Annuitätshilfedarlehen kann mit den Rechtswirkungen der §§ 16, 30 WoBindG 1965 freiwillig vorzeitig zurückgezahlt oder in sinngemäßer Anwendung des § 69 II. WoBauG abgelöst werden. Bei Anwendung der Verordnung über die Ablösung öffentlicher Baudarlehen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Ablösungsverordnung — AblVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. Februar 1966 (BGBl. I S. 107) gilt als Beginn des Leistungszeitraumes im Sinne von § 6 AblVO der Erste des Monats, der auf den Tag der vollen Rückzahlung des Bankdarlehens folgt.

V. Schlußabrechnung, Vordrucke

15. Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige

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

- (2) Nach der Bewilligung der Annuitätshilfe darf diese — außer in den Fällen der Absätze 3, 4 und 6 — weder erhöht noch gekürzt werden.
- (3) Die bewilligte Annuitätshilfe ist nur dann durch besonderen Nachtragsbewilligungsbescheid zu erhöhen, wenn die in Nummer 5 angegebenen Beträge nicht voll in Anspruch genommen waren und nunmehr nachträglich im Rahmen der Höchstsätze in Nummer 5 ein höheres Bankdarlehen in Anspruch genommen wird und die auf dieses Bankdarlehen zu erbringende Jahresleistung höher ist, als die der erstmaligen Bewilligung zugrunde gelegte Jahresleistung.
- (4) Die bewilligte Annuitätshilfe ist durch besonderen Änderungsbescheid zu kürzen, wenn ein Bankdarlehen in Anspruch genommen wird, dessen Betrag geringer ist als der Betrag, der der Bewilligung der Annuitätshilfe zugrunde gelegen hat, und sich die auf das Bankdarlehen zu erbringende Jahresleistung verringert hat.
- (5) Änderungen der bewilligten Annuitätshilfe nach den Absätzen 3 und 4 dürfen von der Bewilligungsbehörde nur bis zur Anerkennung der Schluffabrechnungsanzeige vorgenommen werden. Eine Ausfertigung und eine Abschrift des Nachbewilligungsbescheides oder des Änderungsbescheides sind der Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich — spätestens innerhalb von 8 Tagen — zu übersenden.
- (6) Ändert sich nach der erstmaligen Bewilligung der Annuitätshilfe infolge Änderung der Zins- und Tilgungsbedingungen die auf das Bankdarlehen zu erbringende Jahresleistung, so entscheidet die Wohnungsbauförderungsanstalt über eine Erhöhung oder Kürzung der Annuitätshilfe. Einer Mitwirkung der Bewilligungsbehörde bedarf es in diesen Fällen nicht.

16. Vordrucke

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

VI. S c h l u ß b e s t i m m u n g e n

17. Ausnahmegenehmigungen

Abweichungen von zwingenden Bestimmungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Innenministers. Nummer 83 Satz 2 WFB 1967 gilt entsprechend.

18. Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. März 1971 in Kraft. Sie sind nur auf Bauvorhaben anzuwenden, für die erstmalig nach dem 28. Februar 1971 öffentliche Mittel im Sinne der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 bewilligt werden sollen.

Anlage 3
z. RdErl. v. 26. 2. 1971
VI A 1 — 4.020 — 196/71

Bestimmungen

über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1971 — AufwBB 1971) vom 26. 2. 1971

Inhaltsübersicht**A. Allgemeines**

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

B. Höhe der Aufwendungsbeihilfen und Dauer ihrer Gewährung

4. Höchstbeträge für Aufwendungsbeihilfen
5. Dauer der Gewährung von Aufwendungsbeihilfen

C. Bewilligungsverfahren

6. Antragstellung
7. Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen
8. Auszahlung bewilligter Aufwendungsbeihilfen
9. Schlußabrechnung
10. Rückforderung von Aufwendungsbeihilfen

D. Maßnahmen bei Fehlbelegung geförderter Wohnungen

11. Begriff „Fehlbelegung“
12. Entziehung der Aufwendungsbeihilfe durch die Wohnungsbauförderungsanstalt

E. Schlußbestimmungen

13. Benachrichtigungspflicht der Bewilligungsbehörden
14. Ausnahmegenehmigungen
15. Inkrafttreten und Übergangsregelung

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

Aufwendungsbeihilfen sind nicht rückzahlbare (verlorene) Zuschüsse, die dazu bestimmt sind, die bei der Neuschaffung von Wohnraum für begünstigte Personen im Sinne der Nummern 3 und 4 WFB 1967 laufend entstehenden Aufwendungen bzw. die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung so zu verringern, daß sich Durchschnittsmieten oder Belastungen ergeben, die der Vorschrift des § 46 Satz 1 II. WoBauG entsprechen.

2. Art der Mittel, Rechtsanspruch

(1) Aufwendungsbeihilfen werden aus öffentlichen Mitteln im Sinne der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 gewährt. Die mit Aufwendungsbeihilfen geförderten Wohnungen und Wohnräume sind daher öffentlich geförderter Wohnraum im Sinne des § 5 Abs. 1 II. WoBauG.

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

3. Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung ist nur Wohnraum, der neu geschaffen wird und der den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 in der im Zeitpunkt der Bewilligung der Aufwendungsbeihilfen geltenden Fassung entspricht.

B. Höhe der Aufwendungsbeihilfen und Dauer ihrer Gewährung**4. Höchstbeträge für Aufwendungsbeihilfen**

(1) Die Aufwendungsbeihilfe darf — soweit in den Absätzen 2, 3 und 5 nicht etwas anderes bestimmt ist — 2,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht übersteigen.

(2) Der im Absatz 1 genannte Betrag erhöht sich

- a) bei Wohnungen in Familienheimen in der Form von Kleinsiedlungen um 0,33 Deutsche Mark und
- b) bei Wohnungen in sonstigen Familienheimen sowie bei eigengenutzten Eigentumswohnungen und bei Kaufeigentumswohnungen um 0,21 Deutsche Mark

je Quadratmeter Wohnfläche im Monat.

(3) Abweichend von den Absätzen 1 und 2 darf die Aufwendungsbeihilfe 1,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht übersteigen, wenn es sich um die Förderung folgender Wohnungen handelt:

- a) Wohnungen, für welche ein Bauherr, dessen Jahreseinkommen die in Nummer 3 Abs. 1 WFB 1967 genannte Einkommensgrenze um mehr als 5 v. H. übersteigt, einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Benutzungsgenehmigung nach § 6 Abs. 2 Satz 2 WoBindG 1965 hat;
- b) Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie sonstige Wohnungen (Nummer 1 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe e WFB 1967), die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben oder für Bedienstete öffentlich-rechtlicher Dienstherren zur Verfügung zu halten sind oder zu deren Finanzierung ein wirtschaftliches Unternehmen wesentlich beigetragen hat, ohne sich ein Belegungsrecht an den Wohnungen zu sichern;
- c) Wohnungen, die von dem Inhaber eines Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet werden.

(4) Absatz 3 gilt nicht, wenn die dort genannten Wohnungen nur mit Aufwendungsbeihilfen und ohne den Einsatz sonstiger öffentlicher Mittel im Sinne der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — mit Ausnahme gegebenenfalls von verlorenen Zuschüssen zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien (Nummer 51 a ff. WFB 1967) — geschaffen werden sollen.

(5) Soll Wohnraum für den in Nummer 4 WFB 1967 bezeichneten Personenkreis gefördert werden (Umsetzungsmaßnahmen aus öffentlichen Mitteln), so darf die Aufwendungsbeihilfe — abweichend von den Absätzen 1 bis 4 — den Betrag von 1,20 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht übersteigen.

(6) Zu bewilligen ist auf Antrag der Jahreshöchstbetrag. Dieser ergibt sich dadurch, daß der nach den Absätzen 1 bis 5 jeweils in Betracht kommende höchstzulässige Betrag der Aufwendungsbeihilfe mit der Summe der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnflächen der zu fördernden einzelnen Wohnungen und der Zahl 12 vervielfacht und der sich ergebende Betrag auf einen durch drei Deutsche Mark teilbaren Betrag aufgerundet wird.

(7) Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit Wohnungen, die mit nach Art und Höhe unterschiedlichen öffentlichen Mitteln gefördert werden sollen und für die daher nach den Erläuterungen 1971 Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen oder Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen aufzustellen sind, so gilt Absatz 6 jeweils für die Gruppe von Wohnungen, die mit nach Art und Höhe gleichen öffentlichen Mitteln gefördert werden sollen. Zu bewilligen ist in diesem Falle der Jahresbetrag der Aufwendungsbeihilfe, der sich aus der Zusammenrechnung der Aufwendungsbeihilfen ergibt, die für die einzelnen Gruppen von Wohnungen bewilligt werden können.

5. Dauer der Gewährung von Aufwendungsbeihilfen

Aufwendungsbeihilfen werden für die Dauer von zwölf Jahren, gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigkeit aller mit Aufwendungsbeihilfen geförderten Wohnungen eines Gebäudes folgenden

Monats an, mit der Maßgabe bewilligt und — vorbehaltlich der Nummern 8, 9 und 12 — gewährt, daß sich die nach Nummer 4 errechnete Aufwendungsbeihilfe nach Ablauf von jeweils vier Jahren um ein Drittel des ursprünglich bewilligten Betrages verringert.

C. Bewilligungsverfahren

6. Antragsstellung

Der Antrag auf Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen ist unter Verwendung des nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 vorgeschriebenen Antragsmusters bei der für den Bauort zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung (Nummer 66 Abs. 1 WFB 1967) zu stellen.

7. Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen

(1) Über den Antrag auf Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen entscheidet die Bewilligungsbehörde für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (Nummer 68 WFB 1967) im eigenen Namen — in den Fällen der Nummer 68 Buchstaben a) und b) WFB 1967 für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen — durch einen Bewilligungsbescheid, für den das nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 vorgeschriebene Muster zu verwenden ist.

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

8. Auszahlung bewilligter Aufwendungsbeihilfen

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

(2) Vor Auszahlung der ersten Halbjahresrate einer bewilligten Aufwendungsbeihilfe ist mit der Wohnungsbauförderungsanstalt ein Zuschußvertrag nach einem Muster abzuschließen, das der Innenminister der Wohnungsbauförderungsanstalt genehmigt hat. In diesem Vertrage hat sich der Bauherr auch zu verpflichten, die bewilligten Aufwendungsbeihilfen während des in Nummer 5 angegebenen Zeitraumes anzunehmen und die in Absatz 3 genannte Bescheinigung zu beschaffen. Er hat sich ferner zu verpflichten, in den Miet- oder sonstigen Überlassungsverträgen

a) zu vereinbaren, daß die Inhaber der öffentlich geförderten Wohnungen rechtzeitig zu den in Absatz 4 genannten Zeitpunkten die erforderlichen Bescheinigungen beantragen und vorlegen, und
b) darauf hinzuweisen, daß sich die vereinbarte Miete bzw. das vereinbarte Nutzungsentgelt nach Ablauf von jeweils vier Jahren um den Betrag erhöht, um den die Aufwendungsbeihilfe im Normalfall oder zusätzlich wegen Überschreitung der Einkommengrenze verringert wird.

(3) Vor Auszahlung der ersten Halbjahresrate einer bewilligten Aufwendungsbeihilfe hat der Bauherr der Wohnungsbauförderungsanstalt durch eine Bescheinigung der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle nachzuweisen,

a) daß die Wohnungen mit Zustimmung der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle, also auf Grund einer Wohnberechtigungsbescheinigung, einer Bezugsgenehmigung oder einer Freistellung nach §§ 5 bis 7 WoBindG 1965, und

b) zu welchem Zeitpunkt alle mit Aufwendungsbeihilfen geförderten Wohnungen eines Gebäudes bezogen worden sind. In den Fällen des § 4 Abs. 5 WoBindG 1965 gilt an Stelle des Satzes 1 die Regelung in Nummer 77 Abs. 9 WFB 1967 entsprechend.

(4) Die Auszahlung der nach vier Jahren auf zwei Dritteln und nach weiteren vier Jahren auf ein Drittel des ursprünglich bewilligten Betrages verringerten Aufwendungsbeihilfe ist — außer bei Wohnraum für den in Nummer 4 WFB 1967 bezeichneten Personenkreis — davon abhängig, daß der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger der Wohnungsbauförderungsanstalt einen Monat vor Ablauf des ersten bzw. zweiten Vierjahresbewilligungszeitraumes, mindestens jedoch zwei Monate vor Auszahlung der neunten bzw. siebzehnten Halbjahresrate, nachweist, daß die geförderten Wohnungen von Personen des im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau wohnungsberechtigten Personenkreises bewohnt werden. Dieser Nachweis ist — auch in den Fällen des § 4 Abs. 5 WoBindG 1965 — durch die Vorlage von Bescheinigungen der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle (Bescheinigung A) zu erbringen, die für den Zeitpunkt gültig sein müssen, in welchem der Nachweis nach Satz 1 zu erbringen ist.

(5) Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann den Anspruch des Bauherrn oder seines Rechtsnachfolgers auf Auszahlung der bewilligten Aufwendungsbeihilfe durch Aufrechnung mit Forderungen aus der Gewährung von sonstigen Wohnungsbaumitteln erfüllen.

9. Schlußabrechnung

(1) Der Bauherr ist verpflichtet, der Bewilligungsbehörde die Aufstellung der Schlußabrechnung gemäß Nummer 80 WFB 1967 auch dann anzuzeigen, wenn er für sein Bauvorhaben außer Aufwendungsbeihilfen keine sonstigen öffentlichen Mittel in Anspruch genommen hat. Zugleich mit der Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige hat er mitzuteilen, ob der in Nummer 8 Abs. 2 vorgesehene Zuschußvertrag abgeschlossen und der Antrag auf Auszahlung der Aufwendungsbeihilfen bei der Wohnungsbauförderungsanstalt gestellt worden ist. Der Schlußabrechnungsanzeige ist eine Abschrift der in Nummer 8 Abs. 3 Satz 1 genannten Bescheinigung beizufügen.

(2) Ist die Aufwendungsbeihilfe nicht gleichzeitig mit sonstigen öffentlichen Mitteln beantragt oder ist der Jahreshöchstbetrag der Aufwendungsbeihilfe bei der Erstbewilligung nicht ausgeschöpft worden, kann der Antrag auf Nachbewilligung längstens bis zum Ablauf eines Jahres nach der Bezugsfertigkeit gestellt werden. Hat die Bewilligungsbehörde gemäß Nummer 80 Abs. 1 Satz 2 WFB 1967 die Frist zur Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige verlängert, so kann der Antrag auf Nachbewilligung der Aufwendungsbeihilfe noch bis zur Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige — längstens bis zum Ablauf von 2 Jahren vom Tage der Bezugsfertigkeit an — gestellt werden. Über den Antrag auf Nachbewilligung von Aufwendungsbeihilfen ist spätestens bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zu entscheiden.

(3) Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich die der Berechnung der Aufwendungsbeihilfe bei Bewilligung zugrunde gelegte Wohnfläche bis zur Bezugsfertigkeit verringert hat, so ist die Aufwendungsbeihilfe erneut zu ermitteln und ggf. zu kürzen. Hat sich die Wohnfläche vergrößert und stimmt die Bewilligungsbehörde dieser Vergrößerung zu, ist eine Nachbewilligung zur Ausschöpfung des sich für die vergrößerte Wohnfläche ergebenden Höchstbetrages möglich. Absatz 2 gilt entsprechend.

10. Rückforderung von Aufwendungsbeihilfen

(1) Geleistete Aufwendungsbeihilfen kann die Wohnungsbauförderungsanstalt nur aus den Gründen zurückfordern, die in dem in Nummer 8 Abs. 2 genannten Zuschußvertrag angegeben sind. Werden geleistete Aufwendungsbeihilfen wegen schuldhafter

Verstöße gegen die Bestimmungen, die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder den Zuschußvertrag zurückgefordert, so ist der zurückzuzahlende Betrag von dem Tage an, an dem die Voraussetzungen für die sofortige Rückzahlung erfüllt waren, bis zum Eingang bei der Wohnungsbauförderungsanstalt mit 8 vom Hundert jährlich zu verzinsen. Die Wohnungsbauförderungsanstalt ist berechtigt, auf Antrag des Schuldners die Rückzahlung in Raten zu gestatten und dafür Stundungszinsen zu erheben.

(2) Absatz 1 gilt sinngemäß in den Fällen der Nummer 9 Abs. 3 sowie der Nummer 12.

D. Maßnahmen bei Fehlbelegung geförderter Wohnungen

11. Begriff „Fehlbelegung“

Eine mit Aufwendungsbeihilfen geförderte Wohnung gilt als fehlbelegt im Sinne der Nummer 12, wenn

- a) die Wohnung ohne die Zustimmung der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle oder — in den Fällen des § 4 Abs. 5 WoBindG 1965 — der das Besetzungsrecht ausübenden Stelle bezogen worden ist, oder wenn
- b) sich aus der in Nummer 8 Abs. 4 vorgesehenen Bescheinigung der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle ergibt, daß das Jahreseinkommen des Wohnungsinhabers die für die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau im Zeitpunkt der Ausstellung dieser Bescheinigung bestehende Einkommensgrenze überschreitet, oder wenn
- c) die nach Nummer 8 Abs. 4 erforderliche Bescheinigung nicht rechtzeitig vorgelegt wird.

In den Fällen des Satzes 1 Buchstabe b) ist bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze in der Bescheinigung anzugeben, ob die Einkommensgrenze um mehr als 5 vom Hundert bis zu 40 vom Hundert (Bescheinigung B) überschritten wird.

12. Entziehung der Aufwendungsbeihilfe durch die Wohnungsbauförderungsanstalt

(1) Ist eine Wohnung fehlbelegt im Sinne der Nummer 11, so ist die bewilligte oder gemäß Nummer 5 bereits verringerte Aufwendungsbeihilfe nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 zu entziehen. Die Entziehung gilt bis zum Ende des Monats, in welchem die Fehlbelegung endet.

(2) Die auf die fehlbelegte Wohnung entfallende Aufwendungsbeihilfe ist im Falle der Nummer 11 Abs. 1 Buchstabe a) mit Wirkung vom Ersten des Monats, in welchem die Wohnung bezogen worden ist, in voller Höhe zu entziehen. Ist der auf eine einzelne Wohnung entfallende Teil der Aufwendungsbeihilfe nicht bekannt, so ist er nach dem Verhältnis der Wohnflächen der geförderten Wohnungen zu ermitteln.

(3) Übersteigt das Jahreseinkommen des Wohnungsinhabers zu den in Nummer 8 Abs. 4 angegebenen Zeitpunkten die dann bestehende Einkommensgrenze für die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau um mehr als 5 vom Hundert, so ist die auf die fehlbelegte Wohnung entfallende Aufwendungsbeihilfe mit Wirkung vom Beginn des zweiten bzw. dritten Vierjahres-Bewilligungszeitraumes, also von der neunten bzw. siebzehnten Halbjahresrate ab, wie folgt zu entziehen:

- a) wenn die Einkommensgrenze um bis zu 40 vom Hundert überschritten wird (Bescheinigung B) um ein Drittel des ursprünglich bewilligten Betrages;
- b) wenn die Einkommensgrenze um mehr als 40 vom Hundert überschritten wird in voller Höhe des bewilligten Betrages.

(4) Die Bewilligungsbehörde ist von der Entziehung einer Aufwendungsbeihilfe zu unterrichten.

E. Schlüssebestimmungen

13. Benachrichtigungspflicht der Bewilligungsbehörden Eine Ausfertigung und eine Abschrift von Nachbewilligungsbescheiden (Nummer 9 Abs. 2) und von Änderungsbescheiden (Nummer 9 Abs. 3) sind der Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich — spätestens innerhalb von 8 Tagen — zu übersenden.

14. Ausnahmegenehmigungen

Abweichungen von zwingenden Bestimmungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Innenministers. Nummer 83 Satz 2 WFB 1967 gilt entsprechend.

15. Inkrafttreten und Übergangsregelung

(1) Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. März 1971 in Kraft. Soweit in Absatz 2 nicht etwas anderes bestimmt ist, sind sie nur auf Bauvorhaben anzuwenden, für die erstmalig nach dem 28. Februar 1971 öffentliche Mittel im Sinne der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 bewilligt werden sollen.

(2) Auf Bauvorhaben, für welche die öffentlichen Mittel vor dem 1. März 1971 bewilligt worden sind, können diese Bestimmungen auf Antrag des Bauherrn angewendet werden, wenn

a) mit den Ausschachtungsarbeiten zur Vorbereitung der Fundamentierung (Baubeginn) bei diesem Bauvorhaben nach dem 31. 12. 1969 begonnen worden ist,

b) die Schlussabrechnungsanzeige bzw. die Schlussabrechnung (Nummer 80 WFB 1967) noch nicht von der Bewilligungsbehörde anerkannt worden ist, und

c) wenn und soweit eine Aufwendungsbeihilfe nach diesen Bestimmungen erforderlich ist, damit die in Nummer 16. WFB 1967 angegebene Durchschnittsmiete bzw. die in Nummer 17 WFB 1967 angegebene tragbare Belastung nicht überschritten wird.

(3) Die in den Fällen des Absatzes 2 nachzubewilligende Aufwendungsbeihilfe ist wie folgt zu berechnen:

a) von den sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung vor Abzug bereits bewilligter Aufwendungsbeihilfen ergebenden Aufwendungen (Teilaufwendungen) bzw. von der sich aus der Lastenberechnung vor Abzug bereits bewilligter Aufwendungsbeihilfen ergebenden Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung ist der Jahresbetrag abzuziehen, der sich nach der Summe der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnflächen der Wohnungen und dem Betrage von 3,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat ergibt; der sich hiernach ergebende Betrag ist auf einen durch 3 Deutsche Mark teilbaren Betrag aufzurunden;

b) von dem sich nach Buchstabe a) ergebenden Betrag ist — wenn er kleiner ist als der Jahreshöchstbetrag der Aufwendungsbeihilfe (Nummer 4 Abs. 6) — eine bereits bewilligte Aufwendungsbeihilfe abzuziehen; ist der Jahreshöchstbetrag kleiner, so ist eine bereits bewilligte Aufwendungsbeihilfe von diesem abzuziehen;

c) der sich nach Buchstabe b) ergebende Betrag ist durch Nachtragsbewilligungsbescheid zu bewilligen.

Der ursprüngliche Bewilligungsbescheid und ein gegebenenfalls nach den Bestimmungen des RdErl. vom 26. 3. 1970 (SMBI. NW. 2370) erteilter Nachtragsbewilligungsbescheid sind nicht aufzuheben. Sie sind dahin zu ändern, daß für die insgesamt bewilligten Aufwendungsbeihilfen vom Zeitpunkte der Bezugsfertigkeit aller mit den Aufwendungsbeihilfen geförderten Wohnungen eines Gebäudes an diese Bestimmungen, insbesondere auch die Nummer 8 Abs. 4, sowie die Nummern 11 und 12, gelten.

Anlage 4
z. RdErl. v. 26. 2. 1971
VI A 1 — 4.020 — 196/71

**Bestimmungen
über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen
im Lande Nordrhein-Westfalen
(Darlehnssatzbestimmungen 1970 — DSB 1970)
i. d. F. v. 26. 2. 1971**

1. Zweckbestimmungen der nachstelligen öffentlichen Baudarlehen

Nach Maßgabe dieser Bestimmungen und im Rahmen der verfügbaren Mittel werden an Stelle von Annuitätshilfen nachstellige öffentliche Baudarlehen zur anteiligen nachstelligen Finanzierung der bei der Errichtung von Wohnraum entstehenden Gesamtkosten bis zu einer Höhe bewilligt, die sich aus den nachstehenden Bestimmungen ergibt.

2. Art der Mittel, Rechtsanspruch

(1) Nachstellige öffentliche Baudarlehen werden aus öffentlichen Mitteln i. S. der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 gewährt. Die mit nachstelligen öffentlichen Baudarlehen geförderten Wohnungen und Wohnräume sind daher öffentlich geförderter Wohnraum i. S. des § 5 Abs. 1 II. Wö-BauG.

(2) Auf die Bewilligung von nachstelligen öffentlichen Baudarlehen besteht kein Rechtsanspruch.

3. Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung ist nur die Neuschaffung von selbständigen abgeschlossenen Wohnungen und von einzelnen Wohnräumen, die nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 in ihrer jeweils im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel geltenden Fassung mit öffentlichen Mitteln gefördert werden können, die aber — soweit bei der Mittelbereitstellung nicht etwas anderes bestimmt ist — ohne die Inanspruchnahme von Annuitätshilfen geschaffen werden sollen. Die Inanspruchnahme von verlorenen Zuschüssen zur Wohnraumbeschaffung von kinderreichen Familien (Nummer 51 a WFB 1967), von Einrichtungszuschüssen für Kleinsiedlungen (Nummer 55 Abs. 4 Satz 1 WFB 1967) und von Aufwendungsbeihilfen neben nachstelligen öffentlichen Baudarlehen ist zulässig.

4. Höhe des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens

(1) Das nachstellige öffentliche Baudarlehen beträgt

a) bei Miet- und Genossenschaftswohnungen (einschließlich der zweiten Wohnungen in Familienheimen) und sonstiger Wohnungen (Nummer 1 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe e) WFB 1967) mit einer Wohnfläche

bis zu 60 qm	11 400 DM
von 61 bis 75 qm	15 800 DM
von 76 bis 90 qm	19 500 DM
über 90 qm	21 600 DM

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

bis zu 60 qm	12 600 DM
von 61 bis 75 qm	17 500 DM
von 76 bis 90 qm	21 500 DM
von 91 bis 110 qm	23 800 DM
von 111 bis 130 qm	26 200 DM
über 130 qm	28 800 DM

c) bei Hauptwohnungen in Familienheimen in der Form der Kleinsiedlungen mit einer Wohnfläche	
bis zu 60 qm	13 900 DM
von 61 bis 75 qm	19 300 DM
von 76 bis 90 qm	23 700 DM
von 91 bis 110 qm	26 200 DM
von 111 bis 130 qm	28 900 DM
über 130 qm	31 700 DM

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

(2) Werden einzelne Wohnräume gemäß Nummer 65 a WFB 1967 gleichzeitig mit öffentlich geförderten Wohnungen geschaffen, so rechnet die Wohnfläche der Einzelräume zur Wohnfläche derjenigen Wohnung, deren Wohnungsinhaber die Einzelräume im Zeitpunkte des Erstbezuges benutzen soll. Werden sie nicht gleichzeitig mit öffentlich geförderten Wohnungen geschaffen, so beträgt das nachstellige öffentliche Baudarlehen

a) bei einzelnen Wohnräumen in Mietwohngebäuden mit einer Wohnfläche bis 30 qm 4 000 DM mit einer Wohnfläche von mehr als 30 qm 6 500 DM

b) bei einzelnen Wohnräumen in Familienheimen und Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis 30 qm 5 000 DM mit einer Wohnfläche von mehr als 30 qm 8 000 DM

Bei der Bemessung des zulässigen nachstelligen öffentlichen Baudarlehens ist in den Fällen der Wohnungsergrößerung um mehrere Einzelräume die gesamte Wohnfläche der neu zu schaffenden Räume zugrunde zu legen.

(3) Ein nach Absatz 1 Buchstabe a) bemessenes nachstelliges öffentliches Baudarlehen darf — außer bei zweiten Wohnungen in Familienheimen — nur dann bewilligt werden, wenn der Bauherr (Vermieter) der Gemeinde (Gemeindeverband), die für die Bewilligung der nachstelligen öffentlichen Baudarlehen zuständig ist, für alle Vermietungsfälle in der Zeit von der Bezugsfertigstellung bis zum Ablauf von 10 Jahren seit der Bezugsfertigkeit (einschließlich der Erstvermietung) das Recht einräumt, die Mieter für die mit nachstelligen öffentlichen Baudarlehen geförderten Wohnungen zu benennen und sich verpflichtet, mit den als Mieter (Nutzungsberechtigten) benannten Wohnungssuchenden Mietverträge (Nutzungsverträge) abzuschließen. Der Bauherr (Vermieter) muß sich ferner verpflichten, dieses Besetzungsrecht durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch sichern zu lassen.

(4) Soll kein Besetzungsrecht eingeräumt werden und sollen daher die in Absatz 3 aufgeführten Erklärungen vom Bauherrn (Vermieter) nicht abgegeben werden, so dürfen — außer für die Wohnung eines Bauherrn, der zum begünstigten Personenkreis der Nummer 3 Abs. 1 und 4 WFB 1967 gehört — nachstellige öffentliche Baudarlehen nur in folgender Höhe gewährt werden:

bei einer Wohnfläche bis 60 qm	8 500 DM
von 61 bis 75 qm	13 000 DM
von 76 bis 90 qm	16 700 DM
über 90 qm	18 800 DM

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

a) Wohnungen, für welche ein Bauherr, dessen Jahreseinkommen die in Nummer 3 Abs. 1 WFB 1967 genannte Einkommensgrenze um mehr als 5 v. H. übersteigt, einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Benutzungsgenehmigung nach § 6 Abs. 2 Satz 2 WoBindG 1965 hat;

- b) Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie von sonstigen Wohnungen (Nummer 1 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe e) WFB 1967), die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben oder für Bedienstete öffentlich-rechtlicher Dienstherren zur Verfügung zu halten sind oder zu deren Finanzierung ein wirtschaftliches Unternehmen wesentlich beigetragen hat, ohne sich ein Belegungsrecht an den Wohnungen zu sichern;
- c) Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet werden.

(5) Zur Ermittlung der Höhe des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens ist die Wohnfläche der Wohnung bzw. des einzelnen Wohnraumes auf volle Quadratmeter aufzurunden.

5. Ausnahmegenehmigungen

Abweichungen von zwingenden Bestimmungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Innenministers. Nummer 83 Satz 2 WFB 1967 gilt entsprechend.

6. Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. März 1971 in Kraft. Sie sind nur auf Bauvorhaben anzuwenden, für die erstmalig nach dem 28. Februar 1971 öffentliche Mittel im Sinne der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 bewilligt werden sollen.

Anlage 5
z. RdErl. v. 26. 2. 1971
VI A 1 — 4.020 — 196/71

**Bestimmungen
über die Förderung des Baues von Altenwohnungen
im Lande Nordrhein-Westfalen
(Altenwohnungsbestimmungen 1971 — AWB 1971)
v. 26. 2. 1971**

Inhaltsübersicht

1. Zweck der Förderungsmaßnahme
2. Gegenstand der Förderung
3. Lage, Größe, Ausstattung der Altenwohnungen
4. Feststellung des Bedarfs
5. Sicherstellung der Betreuung
6. Art und Umfang der Förderung
7. Begünstigter Personenkreis
8. Dauer der Zweckbindung, Besetzungsrecht
9. Miete
10. Bewilligungsverfahren
11. Ausnahmegenehmigungen
12. Inkrafttreten, Übergangsregelung

1. Zweck der Förderungsmaßnahme

(1) Die Sorge für die wohnliche Unterbringung der alten Mitbürger gehört zu den vordringlichen Aufgaben von Staat und Gemeinden. Da viele alte Menschen zu eigener Haushaltsführung noch rüstig genug sind und den Wunsch haben, ihr Leben möglichst lange selbstständig und unabhängig zu gestalten, kommt dem Bau von **Altenwohnungen** besondere Bedeutung zu. Die Landesregierung hat in Nummer 7.72 des Nordrhein-Westfalen Programms (NWP 75) die Förderung von Altenwohnungen ausdrücklich zu einem Schwerpunkt des künftigen öffentlich zu fördernden Wohnungsbaues erklärt. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahre 1975 den Bau von 30 000 Altenwohnungen zu fördern.

(2) Für die Förderung von Altenwohnungen sind die folgenden Bestimmungen zugrundezulegen. Soweit darin nichts anderes bestimmt ist, sind die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967—WFB1967 in der zur Zeit der Bewilligung geltenden Fassung anzuwenden.

2. Gegenstand der Förderung

(1) Gegenstand der Förderung ist die Neuschaffung von Miet- und Genossenschaftswohnungen, die nach ihrer Art, Lage, Größe und Ausstattung für die Unterbringung älterer Personen geeignet und bestimmt sind (Altenwohnungen).

(2) Altenwohnungen können errichtet werden:

- a) in einem räumlichen Zusammenhang mit einem schon bestehenden oder gleichzeitig zu errichtenden Altenwohnheim oder Altenheim, dessen Träger mit seinem Personal auch die Betreuung der künftigen Bewohner der Altenwohnungen übernehmen wird (sog. **heimverbundene Altenwohnungen**);
- b) als **Altenwohnhaus**, also in einem ausschließlich Altenwohnungen enthaltenden Gebäude, das zwar nicht in einem räumlichen Zusammenhang mit einem Altenwohnheim oder Altenheim steht, das aber von einem kommunalen oder einem solchen Träger errichtet wird, der einem Spitzerverband der freien Wohlfahrtspflege angeschlossen ist und die Betreuung der künftigen Bewohner der Altenwohnungen übernehmen wird;

c) als sogenannte **eingestreute Altenwohnungen** zusammen mit anderen Miet- oder Genossenschaftswohnungen.

(3) Bei Förderung eines Altenwohnhauses und bei Förderung eingestreuter Altenwohnungen [Absatz 2 Buchstaben b) und c)] müssen mindestens vier Altenwohnungen in einem Gebäude geschaffen werden.

3. Lage, Größe, Ausstattung der Altenwohnungen

(1) Die Wohnlage darf nicht zu einer Isolierung der alten Menschen führen. Altenwohnungen müssen deshalb allgemeinen Wohngebieten zugeordnet und dürfen nur in angemessener Entfernung von Einkaufsstätten und Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel errichtet werden (vgl. dazu Nummer 7.72 NWP 75).

(2) Altenwohnungen dürfen nur gefördert werden, wenn sie nicht höher als im dritten Vollgeschoß liegen. Liegen in Fällen der vorstehenden Nummer 2 Abs. 2 Buchstaben a) und b) (heimverbundene Altenwohnungen, Altenwohnhaus) besondere Gründe vor, können — unter der Voraussetzung vorheriger Zustimmung des Innenministers — Altenwohnungen auch in höheren Geschossen gefördert werden.

(3) Liegen Altenwohnungen im dritten oder in einem höheren Geschoß, so dürfen sie nur gefördert werden, wenn ein Personenaufzug geschaffen wird.

(4) Altenwohnungen dürfen folgende Wohnflächen nicht unterschreiten:

- | | |
|--|--------|
| a) Wohnungen für alleinstehende Personen | 36 qm, |
| b) Wohnungen für Ehepaare | 45 qm. |

Dabei ist zu bedenken, daß die Mieter von Altenwohnungen in Zukunft einen immer länger werdenden Lebensabend in ihrer Wohnung verbringen werden. Dem sollte durch eine großzügigere Bemessung der Wohnfläche Rechnung getragen werden.

(5) Altenwohnungen müssen ausgestattet sein:

- a) mit Zentralheizung,
- b) mit geeigneten Loggien, Balkonen oder Freisitzen,
- c) mit Rolläden in Erdgeschoßwohnungen,
- d) mit zentraler Warmwasserbereitung, sofern Duschen vorgesehen sind,
- e) mit Türsprechanlagen.

(6) Werden in den Fällen der vorstehenden Nummer 2 Abs. 2 Buchstabe b (Altenwohnhaus) 12' oder mehr Altenwohnungen in einem Bauvorhaben errichtet, so soll im Zusammenhang mit den Wohnungen ein Gemeinschaftsraum angemessener Größe verbunden mit einer Teeküche und mit 2 getrennten WC-Anlagen geschaffen werden.

(7) Bei Altenwohnungen für alleinstehende Personen ist ein evtl. vorgesehener zweiter Raum möglichst als Schlafraum und nicht als Kochküche zu planen.

4. Feststellung des Bedarfs

(1) Vor Bewilligung der öffentlichen Mittel hat sich die Bewilligungsbehörde im Zusammenwirken mit dem zuständigen Sozialamt und dem nach Art. 6 des Preußischen Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918 (Pr. GS. NW. S. 75), geändert durch Gesetz vom 25. Juni 1962 (GV. NW. S. 373), — SCV. NW. 238 — für die Meldung von Wohnungssuchenden zuständigen Stelle davon zu vergewissern, daß ein entsprechender Bedarf besteht.

(2) Mindestens die Hälfte der im Zuständigkeitsbereich der Bewilligungsbehörde jährlich zur Förderung vorgesehenen Altenwohnungen soll so geplant sein, daß sie zur Unterbringung von Ehepaaren geeignet ist.

5. Sicherstellung der Betreuung

Die Betreuung der künftigen Bewohner der Altenwohnungen ist, insbesondere in den Fällen des Absatzes 2 Buchstabe c) (eingestreute Altenwohnungen), durch eine Abstimmung zwischen der Bewilligungsbehörde und dem zuständigen Sozialamt vor Erteilung des Bewilligungsbescheides, erforderlichenfalls durch geeignete Auflagen im Bewilligungsbescheid (zum Beispiel durch Auflage der Bestellung eines Hausmeisters und/oder der Beauftragung einer Krankenschwester durch den Vermieter) sicherzustellen.

6. Art und Umfang der Förderung

(1) Für die Altenwohnungen werden anstelle öffentlicher Baudarlehen öffentliche Mittel als Zuschüsse zur Deckung der für Fremddarlehen zu entrichtenden Zinsen und als Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen oder Abzahlungen (Annuitätshilfen) nach Maßgabe der Annuitäts hilfebestimmungen 1967 — AnhB 1967 — i. d. F. v. 26. 2. 1971 (Anlage 2 z. RdErl. v. 26. 2. 1971 — SMBL. NW. 2370) gewährt.

(2) Die durch Annuitätshilfen zu verbilligenden Bankdarlehen dürfen abweichend von Nummer 6 AnhB 1967 folgende Beträge nicht überschreiten:

- a) für die Wohnung einer alleinstehenden Person 21 500,— Deutsche Mark
- b) für die Wohnung eines Ehepaars 26 500,— Deutsche Mark

(3) Für die nach vorstehender Nummer 3 Abs. 6 zu schaffenden zusätzlichen Räume darf die Summe der nach Absatz 2 ermittelten Bankdarlehen um bis zu 600,— Deutsche Mark je Altenwohnung, für die die Gemeinschaftsräume geschaffen werden, erhöht werden.

(4) Zusätzlich zu den Annuitätshilfen nach vorstehenden Absätzen 2 und 3 darf für Altenwohnungen eine Aufwendungsbeihilfe bis zu einem Betrage von 0,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, jedoch nicht für die auf Gemeinschaftsräume und zu diesen gehörende Nebenräume entfallende Nutzfläche, bewilligt werden. Für die Bewilligung der Aufwendungsbeihilfe gelten die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1971 — AufwBB 1971 — (Anlage 3 z. RdErl. v. 26. 2. 1971 — SMBL. NW. 2370) mit Ausnahme der Nummer 4 Abs. 1 bis 4, Nummer 8 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 4, Nummer 11 Abs. 1 Satz 1 Buchstaben b) und c) und Satz 2, Nummer 12 Abs. 3 und 4, Nummer 15. Für die Ermittlung des Jahres höchstbetrages (vgl. Nummer 4 Abs. 5 AufwBB 1971) ist der vorstehend genannte Betrag von 0,60 Deutsche Mark je Quadratmeter und Monat zugunze zulegen. Der Nachweis nach Nummer 8 Abs. 3 Satz 1 Buchstabe a) AufwBB 1971 ist auch für die in nach stehender Nummer 7 Abs. 1 genannte Voraussetzung zu führen.

(5) Nach den Richtlinien des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen vom 23. 10. 1964 (GMBL 1965 S. 19) können Bundesmittel in Höhe bis zu 4 000,— Deutsche Mark je Altenwohnung als nach stellige Baudarlehen bereitgestellt werden, sofern entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Die Bundesmittel dürfen ohne Anrechnung auf das nach den vorstehenden Absätzen 2 und 3 ermittelte Bankdarlehen bewilligt werden. Stehen Bundesmittel nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung, werden sie vorrangig für Bauvorhaben nach vorstehender Nummer 2 Abs. 2 Buchstaben a) und b) (heim verbundene Altenwohnungen, Altenwohnhaus) eingesetzt werden.

(6) Auf die Bewilligung der in den vorstehenden Absätzen genannten Finanzierungsmittel besteht kein Rechtsanspruch.

7. Begünstigter Personenkreis

(1) Altenwohnungen sind bestimmt für Alleinstehende, die das 60. Lebensjahr vollendet haben und für Ehepaare, von denen mindestens ein Ehepartner das 60. Lebensjahr vollendet hat.

(2) Da die Finanzierungshilfen nach vorstehender Nummer 6 aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, sind die Wohnungen öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des § 1 WoBindG 1965. Die Wohnungen dürfen für die Dauer der Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz 1965 nur an Wohnungssuchende zum Gebrauch überlassen werden, die dem Verfügungs berechtigten vor Überlassung eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau übergeben (§ 5 WoBindG 1965), aus der sich auch die Voraussetzung des vorstehenden Absatzes 1 ergibt. (§§ 4 Abs. 3 und 5 Abs. 3 WoBindG 1965).

8. Dauer der Zweckbindung, Besetzungsrecht

(1) Die nach Maßgabe dieser Bestimmungen geförderten Altenwohnungen dürfen — unbeschadet der Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz 1965 — für die Dauer von 15 Jahren von ihrer Bezugs fertigstellung an nur an Personen zum Gebrauch über lassen werden, die zu dem in vorstehender Nummer 7 Abs. 1 genannten begünstigten Personenkreis gehören.

(2) Der Bauherr (Vermieter) muß der Gemeinde bzw. dem Gemeindevorstand, der für die Bewilligung der öffentlichen Mittel zuständig ist, für alle Vermietungsfälle bis zum Ablauf von 15 Jahren seit der Bezugs fertigstellung (einschließlich der Erstvermietung) das Recht einräumen, den Mieter für die Wohnung zu benennen. Er muß sich verpflichten, mit dem als Mieter benannten Wohnungssuchenden einen Mietvertrag abzuschließen. Er muß sich ferner verpflichten, dieses Besetzungsrecht durch die Eintragung einer be schränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundstück sichern zu lassen.

(3) Durch eine vorzeitige Rückzahlung der bewilligten öffentlichen Mittel wird die restliche Laufzeit des Besetzungsrechtes nicht berührt.

9. Miete

(1) Da es sich um öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des § 1 WoBindG 1965 handelt, dürfen sie nicht gegen ein höheres Entgelt als die nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 und der dazu ergangenen Durchführungsverordnungen ermittelte Kostenmiete zum Gebrauch überlassen werden.

(2) Für die Höchstdurchschnittsmiete zum Zeitpunkt der Bewilligung gilt die Nummer 16 WFB 1967. Der RdErl. v. 11. 6. 1969 (SMBL. NW. 2370) über die Behandlung von Verzichten auf den Ansatz laufender Aufwendungen findet entsprechende Anwendung.

(3) Für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt werden und für die üblicherweise ein besonderes Entgelt zu entrichten ist (zum Beispiel Beauftragung einer Krankenschwester), darf der Vermieter eine **angemessene** Vergütung neben der preis rechlich zulässigen Einzelmiete erheben (§ 27 der Neubaumietenverordnung 1970).

10. Bewilligungsverfahren

(1) Für die Beantragung und Bewilligung der öffentlichen Mittel sind die durch die Wohnungsbau förderungsbestimmungen 1967 vorgeschriebenen Muster zu verwenden. Im Bewilligungsbescheid ist zu vermerken, daß der Bewilligung die Altenwohnungsbestimmungen 1971 zugrunde liegen. Ferner sind im Bewilligungsbescheid die geförderten Wohnungen ausdrücklich dem Personenkreis nach vorstehender Nummer 7 Abs. 1 vorzubehalten, und zwar für die in Nummer 8 Abs. 1 angegebene Dauer. Auf das Erfordernis der Einräumung eines Besetzungsrechtes nach Maßgabe der Nummer 8 Abs. 2 ist im Bewilligungsbescheid hinzuweisen.

(2) Sofern auch die Bewilligung von Bundesmitteln beantragt wird, hat die Bewilligungsbehörde den Mittel

bedarf dem Innenminister zwecks Anforderung beim Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen zu melden. Dem Bericht ist ein ausgefülltes Formblatt laut Anlage beizufügen. Bericht und Formblatt sind in doppelter Ausfertigung vorzulegen.

Anlage

11. Ausnahmegenehmigungen

- (1) Von zwingenden Vorschriften dieses RdErl. darf die Bewilligungsbehörde nur mit vorheriger Zustimmung des Innenministers abweichen.
- (2) Die Überlassung von Altenwohnungen an Personen, die nicht zu dem nach vorstehender Nummer 7 begünstigten Personenkreis gehören, ist nur in den Ausnahmefällen des § 7 WoBindG 1965 und nach Maßgabe der Nutzungsrichtlinien RdErl v. 30. 9. 1965 (SMBI. NW. 238) zulässig.

12. Inkrafttreten, Übergangsregelung

- (1) Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. März 1971 in Kraft. Soweit in Absatz 2 nicht etwas anderes bestimmt ist, sind sie nur auf Bauvorhaben anzuwenden, für die erstmalig nach dem 28. Februar 1971 öffentliche Mittel bewilligt werden sollen.
- (2) Für Bauvorhaben, für welche die öffentlichen Mittel vor dem 1. März 1971 bewilligt worden sind, bei denen mit den Ausschachtungsarbeiten zur Vorbereitung der Fundamentierung nach dem 31. 12. 1969 begonnen und die Schlussabrechnung bzw. die Schlussabrechnungsanzeige (Nummer 80 WFB 1967) noch nicht von der Bewilligungsbehörde anerkannt worden ist, gilt folgende Übergangsregelung:
 - a) Für Bauvorhaben, für welche die öffentlichen Mittel **vor** dem 1. 2. 1970 bewilligt worden sind, kann auf Antrag eine nach Maßgabe der Nummer 9 Abs. 2 der Bestimmungen über die Förderung des Baues von Altenwohnungen — RdErl. v. 25. 2. 1968 (MBI. NW. S. 444) i. d. F. v. 30. 1. 1970 (MBI. NW. S. 368 — SMBI. NW. 2370) erhöhte Annuitätshilfe bewilligt werden, sofern und soweit eine erhöhte Finanzierungshilfe erforderlich ist, damit eine Durchschnittsmiete von 3,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht überschritten wird. Die Bewilligung der erhöhten Annuitätshilfe ist neben der Gewährung einer Aufwendungsbeihilfe nach Maßgabe der Nummer 2.2 des RdErl. v. 26. 3. 1970 (MBI. NW. S. 665/SMBI. NW. 2370) zulässig.
 - b) Für Bauvorhaben, für welche die öffentlichen Mittel **nach** dem 31. 1. 1970 bewilligt worden sind, darf eine Aufwendungsbeihilfe nach Maßgabe der vorstehenden Nummer 6 Abs. 4 bewilligt werden, sofern und soweit die Bewilligung erforderlich ist, damit eine Durchschnittsmiete von 3,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht überschritten wird.

Anlage 6
z. RdErl. v. 26. 2. 1971
VI A 1 — 4.020 — 196/71

**Bestimmungen
über die Gewährung von Festbetragsdarlehen
aus nicht öffentlichen Mitteln
(FestbetragsDB 1971)**
v. 26. 2. 1971

Inhaltsübersicht

1. Zweck der Maßnahme
- 2. Art der Mittel, Rechtsanspruch
3. Art der förderungsfähigen Vorhaben
4. Begünstigter Personenkreis
5. Höhe der Festbetragsdarlehen
6. Zins- und Tilgungsbedingungen
7. Auszahlung und Sicherung der Festbetragsdarlehen
8. Gewährung von Aufwendungsbeihilfen
9. Antragstellung
10. Vorprüfung
11. Endgültige Zusage
12. Darlehnsvertrag, Zuschußvertrag
13. Darlehnsverwaltung
14. Kontingentskontrolle
15. Anwendung der Bestimmungen im Rahmen der Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete
16. Ausnahmegenehmigungen
17. Inkrafttreten

1. Zweck der Maßnahme

(1) Im Rahmen der Wohnungsbauförderung kommt der Förderung der Neuschaffung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen besondere Bedeutung zu (§ 26 Abs. 1 II. WoBauG). Nicht alle Bauherren oder Bewerber aus dem begünstigten Personenkreis können jedoch mit der Bewilligung öffentlicher Mittel im Sinne der Vorbemerkung zu den Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — WFB 1967 —), für ihr Bauvorhaben rechnen; die vorhandenen Mittel reichen dazu nicht aus. Durch die Gewährung von Festbetragsdarlehen und Aufwendungsbeihilfen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen soll Bauherren und Bewerbern des begünstigten Personenkreises, für die eine solche Finanzierungshilfe ausreichend ist, die Durchführung ihres Bauvorhabens bzw. der Erwerb der Wohnung trotz des Verzichts auf die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel ermöglicht werden.

(2) Durch die Gewährung von Festbetragsdarlehen soll auch solchen Bauherren oder Bewerbern eine Finanzierungshilfe gegeben werden, deren Einkommen zwar die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gesetzte Grenze um bis zu 40 v. H. überschreitet, die aber eine öffentlich geförderte Wohnung freimachen.

(3) Durch die Gewährung von Festbetragsdarlehen soll schließlich Wohnungssuchenden, die zu dem im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau begünstigten oder zu dem in Absatz 2 bezeichneten Personenkreis gehören und in deren Haushalt fünf oder mehr Kinder leben, für die ihnen Kinderfreibeträge nach den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes zustehen oder gewährt werden, der Erwerb bereits vorhandener Familienheime oder Eigentumswohnungen ermöglicht werden, sofern das der zweckmäßigste Weg zur angemessenen Unterbringung der Familie des Wohnungssuchenden ist.

2. Art der Mittel, Rechtsanspruch

(1) Festbetragsdarlehen und Aufwendungsbeihilfen nach Maßgabe dieser Bestimmungen werden aus Mitteln gewährt, die keine öffentlichen Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG sind. Die mit diesen Finanzierungshilfen geförderten Wohnungen sind daher keine öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des § 5 Abs. 1 II. WoBauG.

(2) Auf die Gewährung von Festbetragsdarlehen oder Aufwendungsbeihilfen besteht kein Rechtsanspruch.

3. Art der förderungsfähigen Vorhaben

(1) Nach diesen Bestimmungen dürfen gefördert werden:

a) Die Neuschaffung der Wohnung des Eigentümers (Bewerbers) in einem Familienheim in der Form des Eigenheimes, Kaufeigenheimes (mit Ausnahme des Vorratseigenheimes), der Kleinsiedlung (mit Ausnahme der Trägerkleinsiedlung auf Vorrat) und die Neuschaffung eigengenutzter Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (mit Ausnahme der Vorratseigentumswohnungen);

b) der Ersterwerb eines Familienheimes in der Form des Vorratseigenheimes oder der Trägerkleinsiedlung auf Vorrat oder einer Vorratseigentumswohnung;

c) der Erwerb vorhandener Familienheime oder Eigentumswohnungen zur Eigenversorgung mit Wohnraum im Sinne der Nummer 1 Abs. 3.

(2) Die zweite Wohnung in einem Familienheim darf nur gefördert werden, wenn sie mindestens 40 qm groß ist, nach Lage, Zuschnitt und Ausstattung einen vollen Wohnwert hat und zur Unterbringung eines Angehörigen des Bauherrn oder Bewerbers im Sinne des § 8 Abs. 2 II. WoBauG bestimmt ist, der zu dem in Nummer 4 genannten Personenkreis gehört. In den Fällen des Absatzes 1 Buchstabe c) (Erwerb einer vorhandenen Wohnung) dürfen für eine zweite Wohnung keine Mittel gewährt werden. Die Neuschaffung einer zweiten Wohnung in einem Familienheim durch Ausbau oder Erweiterung darf nach Maßgabe dieser Bestimmungen nicht gefördert werden.

(3) Eine für einen Alleinstehenden bestimmte Wohnung darf nur gefördert werden, wenn die Wohnfläche 60 qm nicht überschreitet.

(4) Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG oder mit anderen nicht öffentlichen Wohnungsbaumitteln des Landes gefördert worden sind oder gefördert werden sollen, dürfen nicht nach Maßgabe dieser Bestimmungen gefördert werden. Enthält ein Familienheim zwei Wohnungen, so darf es nur gefördert werden, wenn für keine der Wohnungen öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden. Sätze 1 und 2 gelten in den Fällen des Abs. 1 Buchstabe c) nicht, wenn die öffentlichen oder nicht öffentlichen Mittel vollständig zurückgezahlt sind.

(5) Die in Absatz 1 Buchstaben a) und b) genannten Wohnungen dürfen nur gefördert werden, wenn die Voraussetzungen für ihre Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnungen nach § 82 II. WoBauG erfüllt sind.

(6) Wohnungen, die im Zeitpunkt der Antragstellung bereits bezugsfertig sind, dürfen — außer in den Fällen des Absatzes 1 Buchstaben b) und c) — nicht gefördert werden. Bezugsfertige Bauvorhaben im Sinne des Absatzes 1 Buchstabe b) dürfen nur gefördert werden, wenn sie bei der Antragstellung nicht länger als sechs Monate bezugsfertig sind. In den Fällen des Absatzes 1 Buchstabe c) muß der Antrag spätestens sechs Monate nach Abschluß des Kaufvertrages gestellt sein.

(7) Die Nummern 22 bis 30, 31 Abs. 2, 32 bis 35 WFB 1967 finden bei Vorhaben nach Absatz 1 Buchstaben a) und b) sinngemäß Anwendung. Die für den Bauort

zuständige Bewilligungsbehörde hat bei Angabe der Bezugsfertigkeit (vgl. Nummer 30 Abs. 2 Satz 5 WFB 1967) auch mitzuteilen, ob die geförderten Wohnungen in der vorgesehenen Weise bezogen wurden.

(8) In den Fällen des Absatzes 1 Buchstabe c) (Erwerb einer vorhandenen Wohnung) muß es sich um eine solide gebaute, nach Wohnfläche und Ausstattung zur dauerhaften und angemessenen Unterbringung der Familie des Wohnungssuchenden geeignete Wohnung handeln. Die Nummern 31 Abs. 2,32 bis 35 WFB 1967 sind sinngemäß anzuwenden.

4. Begünstigter Personenkreis

(1) Mit Festbetragsdarlehen und Aufwendungsbeihilfen dürfen Wohnungen im Sinne der Nummer 3 Abs. 1 Buchstaben a) und b) gefördert werden, die für Wohnungssuchende des nach Nummer 3 Abs. 1 und 4 WFB 1967 begünstigten Personenkreises bestimmt sind.

(2) Macht der Antragsteller eine Austauschwohnung frei, die den Voraussetzungen der Nummer 4 Abs. 2 und 3 WFB 1967 entspricht, so darf für die Förderung von Wohnungen im Sinne der Nummer 3 Abs. 1 Buchstaben a) und b) ein Festbetragsdarlehen auch dann bewilligt werden, wenn das Einkommen des Wohnungssuchenden die in Nummer 3 Abs. 1 WFB 1967 bestimmte Einkommensgrenze um bis zu 40 v. H. überschreitet.

(3) Für den Erwerb einer vorhandenen Wohnung nach Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe c) darf ein Festbetragsdarlehen bewilligt werden, wenn der Wohnungssuchende zu dem in Absatz 1 oder Absatz 2 bezeichneten Personenkreis gehört und in seinem Haushalt fünf oder mehr Kinder leben, für die Kinderfreibeträge nach den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes zustehen oder gewährt werden.

(4) Für die Ermittlung des anzurechnenden Einkommens ist der RdErl. v. 10. 10. 1969 (SMBI. NW. 238) anzuwenden. Hatte der Antragsteller einen Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel gestellt, diesen aber zurückgenommen und statt dessen ein Festbetragsdarlehen beantragt, so gilt der Antrag auf Gewährung des Festbetragsdarlehens als zu dem Zeitpunkt gestellt, zu dem der Antrag auf Bewilligung von öffentlichen Mitteln gestellt worden war.

(5) In den Fällen der Nummer 3 Abs. 1 Buchstaben a) und b) sind die Nummern 17, 19 bis 21 WFB 1967 sinngemäß anzuwenden, jedoch gelten in den Fällen der Nummer 3 Abs. 1 Buchstabe b) die Ausnahmen der Nummer 53 d Abs. 4 WFB 1967. Die Nummern 17, 19 und 21 WFB 1967 sind auch in den Fällen der vorstehenden Nummer 3 Absatz 1 Buchstabe c) sinngemäß anzuwenden.

5. Höhe der Festbetragsdarlehen

(1) Festbetragsdarlehen werden in folgender Höhe gewährt:

- a) Zur Neuschaffung oder zum Ersterwerb eines Familienheimes mit einer Wohnung oder zum Erwerb eines vorhandenen Familienheimes 15 000 DM
- b) zur Neuschaffung oder zum Ersterwerb eines Familienheimes mit zwei Wohnungen (vgl. Nummer 3 Absatz 2)
 - aa) für die Hauptwohnung 15 000 DM
 - bb) für die zweite Wohnung mit einer Wohnfläche
 - bis zu 60 qm 7 200 DM
 - von mehr als 60 qm 9 900 DM
- c) zur Neuschaffung oder zum Ersterwerb einer eigen genutzten Eigentums- oder einer Kaufeigentumswohnung oder

zum Erwerb einer vorhandenen Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche

bis zu 60 qm	9 000 DM
von 61 bis 75 qm	12 000 DM
von mehr als 75 qm	15 000 DM.

(2) Werden in den Fällen der Nummer 3 Abs. 1 Buchstaben a) und b) Wohnungen geschaffen, die zur angemessenen Unterbringung solcher kinderreicher Familien (§ 8 Abs. 3 II. WoBauG) bestimmt und geeignet sind, die zu dem in Nummer 4 angegebenen Personenkreis gehören, so erhöht sich der in Abs. 1 angegebene Betrag für das dritte und jedes weitere Kind um je 1 500 DM. Dabei sind die Kinder zu berücksichtigen, die im Zeitpunkt der Antragstellung zum Haushalt des Wohnungssuchenden gehören. Ändern sich die Verhältnisse bis zum Zeitpunkt der Darlehnszusage zugunsten des Antragstellers, so darf das Festbetragsdarlehen nach Maßgabe des Satzes 1 erhöht werden. Als zur angemessenen Unterbringung kinderreicher Familien geeignet sind Wohnungen dann anzusehen, wenn sie mindestens enthalten:

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

6. Zins- und Tilgungsbedingungen

(1) Das Festbetragsdarlehen ist mit jährlich 6 v. H. zu verzinsen. Die nach Satz 1 im Darlehnsvertrag zu vereinbarenden Zinsen werden jedoch bis auf Widerruf durch die Wohnungsbauförderungsanstalt nicht erhoben. Der Widerruf der Nichterhebung der Zinsen ist frühestens nach Ablauf von fünf Jahren zulässig; die Fünfjahresfrist beginnt am Ersten des Kalenderjahres, welches auf den Tag folgt, an welchem das Festbetragsdarlehen voll ausgezahlt ist. Die Nichterhebung der Zinsen kann auch teilweise widerrufen werden. Der Widerruf der Nichterhebung von Zinsen bedarf der Zustimmung des Inneministers.

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

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

(4) Für die Darlehngewährung ist eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1 v. H. des Ursprungskapitals zu leisten, die bei der Auszahlung der ersten Rate des Festbetragsdarlehens in Abzug gebracht wird.

7. Auszahlung und Sicherung der Festbetragsdarlehen

(1) Festbetragsdarlehen werden in den Fällen der Nummer 3 Abs. 1 Buchst. a) in zwei gleichen Raten ausgezahlt. Im übrigen gelten die Nummern 77 Abs. 1 bis 4,77 a, 78, 79 WFB 1967 sinngemäß.

(2) In den Fällen der Nummer 3 Abs. 1 Buchstabe b) gelten die Nummern 77 Abs. 3 und 5, 78, 79 WFB 1967 sinngemäß.

(3) In den Fällen der Nummer 3 Abs. 1 Buchstabe c) ist das Festbetragsdarlehen in einer Summe an den Erwerber oder mit seiner Zustimmung an den Verkäufer auszuzahlen, wenn der Erwerber als Eigentümer (Erbbauberechtigter) in das Grundbuch ein-

getragen worden ist und die in Nummer 77 Abs. 1 Buchstaben a), c) und d) WFB 1967 angegebenen Voraussetzungen erfüllt sind. Nummer 79 WFB 1967 findet entsprechende Anwendung.

(4) In den Fällen der Nummer 4 Abs. 2 wird das Festbetragdarlehen erst nach der Fertigstellung der damit geförderten Wohnung und nach dem Bezug der Austauschwohnung durch einen Wohnungssuchenden des nach Nummer 3 Abs. 1 und 4 WFB 1967 begünstigten Personenkreises ausgezahlt. Der Bezug der Austauschwohnung ist durch eine Bestätigung der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle nachzuweisen.

(5) Festbetragdarlehen sind an dem Baugrundstück durch Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch an bereitester Stelle in der Regel vor Fremddarlehen, die im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden könnten, sowie vor Grundpfandrechten zur Sicherung von Restkaufgeldforderungen und gestundeten Anlegerbeiträgen dinglich zu sichern. Die Bestimmungen der Nummer 76 Abs. 1 Satz 2, Abs. 6 bis 10 WFB 1967 gelten sinngemäß.

8. Gewährung von Aufwendungsbeihilfen

(1) Für den in Nummer 4 Abs. 1 bezeichneten Personenkreis kann bei Förderung der in Nummer 3 Abs. 1 Buchstaben a) und b) aufgeführten Wohnungen — bei Familienheimen mit zwei Wohnungen nur für die Hauptwohnung — neben einem Festbetragdarlehen eine Aufwendungsbeihilfe in folgender Höhe gewährt werden:

Bei einer Wohnfläche bis zu 60 qm	600 DM
von 61 bis 75 qm	750 DM
von 76 bis 90 qm	900 DM
von 91 bis 110 qm	1050 DM
von 111 bis 130 qm	1200 DM
von mehr als 130 qm	1350 DM

jährlich.

(2) Für die Gewährung der Aufwendungsbeihilfe gelten die Nummern 5, 8 Abs. 1 und 5 und die Nummer 10 der Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1971 v. 26. 2. 1971 (Anlage 3 z. RdErl. v. 26. 2. 1971 — SMBI. NW. 2370) entsprechend.

9. Antragstellung

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

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

(3) Ist die Antragsannahmestelle nicht zugleich auch Bewilligungsbehörde im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (Nummer 68 WFB 1967), so ist der Antrag nach Prüfung der Vollständigkeit der Antragsunterlagen, ggf. nach ihrer Vervollständigung, an die Bewilligungsbehörde zu übersenden. Dabei ist — abgesehen von den Fällen der Nummer 3 Abs. 1 Buchstabe c) — zu bestätigen, daß die Voraussetzungen für die Anerkennung der Wohnung als steuerbegünstigte Wohnung nach § 82 II. WoBauG erfüllt sind, und daß — auf entsprechenden Antrag des Bauherrn — ein Anerkennungsbescheid nach § 83 II. WoBauG erteilt werden wird. In den Fällen der Nummer 3 Abs. 1 Buchstabe c) ist zu bestätigen, daß die Voraussetzungen nach Nummer 3 Abs. 8 vorliegen.

10. Vorprüfung

(1) Die für den Bauort zuständige Bewilligungsbehörde prüft, ob die Voraussetzungen der Nummern 1, 3 und 4 für die Förderung des Bauvorhabens vorliegen. Liegen die Voraussetzungen zur Gewährung eines Festbetragdarlehens und gegebenenfalls von Aufwendungsbeihilfen vor, so über sendet die Bewilligungsbehörde der Wohnungsbauförderungsanstalt

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

In dem Übersendungsschreiben ist ausdrücklich zu bestätigen, daß die Voraussetzungen gemäß Nummern 1, 3 und 4 vorliegen und daß zur Förderung der Wohnung, für die ein Festbetragdarlehen gewährt werden soll, keine öffentlichen Mittel beantragt oder bewilligt worden sind. In den Fällen der Nummer 3 Abs. 1 Buchstaben a) und b) ist insbesondere im Übersendungsschreiben zu bestätigen, daß die Voraussetzungen für die Anerkennung der Wohnung als steuerbegünstigte Wohnung nach § 82 II. WoBauG erfüllt sind, und daß — auf entsprechenden Antrag des Bauherrn — ein Anerkennungsbescheid nach § 83 II. WoBauG erteilt werden wird. Ist die Bewilligungsbehörde nicht auch für die Anerkennung von Wohnungen als steuerbegünstigte Wohnungen zuständig, so ist dem Übersendungsschreiben die Bestätigung gemäß Nummer 9 Abs. 3 Satz 2 beizufügen. In den Fällen der Nummer 3 Abs. 1 Buchstabe c) ist zu bestätigen, daß die Voraussetzungen nach Nummer 3 Abs. 8 vorliegen. Liegen die Voraussetzungen für die Gewährung eines Festbetragdarlehens nicht vor, so lehnt die Bewilligungsbehörde den Antrag schriftlich ab.

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

11. Endgültige Zusage

Die abschließende Entscheidung über den Antrag trifft die Wohnungsbauförderungsanstalt durch Erteilung einer Zusage unter gleichzeitiger Übersendung der zum Abschluß der Verträge gemäß Nummer 12 und zur dinglichen Sicherung erforderlichen Unterlagen. Eine Durchschrift der Zusage über sendet die Wohnungsbauförderungsanstalt der Bewilligungsbehörde.

12. Darlehsvertrag, Zuschußvertrag

(1) Der Bauherr hat mit der Wohnungsbauförderungsanstalt einen Darlehsvertrag über das zu gewährende Festbetragdarlehen nach einem Muster abzuschließen, welches die Wohnungsbauförderungsanstalt im Einvernehmen mit dem Innenminister aufstellt. Die Einzelheiten über den Leistungsbeginn für Zin-

sen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge, über die Zahlungstermine und über die Sicherung der Festbetragsdarlehen sind in diesem Darlehnsvertrag zu regeln.

(2) Der Bauherr oder Bewerber hat im Falle der vorgesehenen Gewährung von Aufwendungsbeihilfen mit der Wohnungsbauförderungsanstalt einen Zuschußvertrag nach einem Muster abzuschließen, das die Wohnungsbauförderungsanstalt im Einvernehmen mit dem Innenminister aufstellt.

(3) Im Darlehns- und Zuschußvertrag hat sich der Bauherr oder Bewerber zu verpflichten, die geförderte Wohnung für die Dauer von 10 Jahren — im Falle der Gewährung von Aufwendungsbeihilfen für die Dauer von 12 Jahren — als Familienheim bzw. als eigengenutzte Eigentumswohnung zu benutzen.

13. Darlehnsverwaltung

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

14. Kontingentskontrolle

Das Übersendungsschreiben der Bewilligungsbehörde an die Wohnungsbauförderungsanstalt ist Unterlage für die Kontingentskontrolle entsprechend den Bestimmungen d. RdErl. v. 2. 1. 1968 (SMBI. NW. 2370). Das Übersendungsschreiben ist mit einer laufenden Nummer, beginnend mit der Nummer 7 0001 in entsprechender Anwendung der Bestimmung der Nummer 2 Abs. 1 d. RdErl. v. 2. 1. 1968 zu numerieren, und zwar auch dann, wenn die in Nummer 2 Abs. 2 d. RdErl. v. 2. 1. 1968 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen. Die Bestimmungen der Nummern 3, 4, 7 und 11 d. RdErl. v. 2. 1. 1968 gelten entsprechend.

15. Anwendung der Bestimmungen im Rahmen der Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete

(1) Einem Landesbediensteten der Gruppe I im Sinne der Nummer 2 Abs. 4 der Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB 1968) — RdErl. v. 30. 5. 1968 (SMBI. NW. 23724) — können neben Annuitätshilfen aus Wohnungsfürsorgemitteln oder einem persönlichen Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln ein Festbetragsdarlehen und Aufwendungsbeihilfen nach Maßgabe vorstehender Bestimmungen gewährt werden, wenn er für sein Bauvorhaben keine öffentlichen Mittel in dem in Nummer 1 Abs. 1 Satz 2 angegebenen Sinne in Anspruch nimmt.

(2) Einem Landesbediensteten der Gruppe II im Sinne der Nummer 2 Abs. 4 LBWB 1968 kann bei Vorliegen der Voraussetzungen der Nummern 2 und 3 mit Ausnahme von Absatz 1 Buchstabe a) und Absatz 2 Satz 2 LBWB 1968 ein Festbetragsdarlehen gewährt werden, wenn er für sein Bauvorhaben weder Annuitätshilfen noch Aufwendungsbeihilfen noch ein persönliches Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln in Anspruch nimmt. Die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen nach Nummer 8 ist nicht zulässig.

(3) Anträge von Landesbediensteten auf Gewährung von Festbetragsdarlehen und Aufwendungsbeihilfen nach Maßgabe vorstehender Nummer 8 sind — gegebenenfalls zugleich mit den Anträgen auf Bewilligung von Wohnungsfürsorgemitteln — bei der zuständigen Wohnungsfürsorgebehörde zu stellen. Dieser obliegt die Vorprüfung nach Maßgabe der vorstehenden Nummer 10. Soweit die im Rahmen des Landesbedienstetenwohnungsbaues jeweils verfügbaren Festbetragsdarlehen nicht ausreichen, um allen Anträgen in absehbarer Zeit entsprechen zu können, haben die Wohnungsfürsorgebehörden die Landesbediensteten, die die Voraussetzungen nach vorstehender Nummer 4 erfüllen, auf die Möglichkeit der Beantragung von Festbetragsdarlehen und Aufwendungsbeihilfen bei der nach vorstehender Nummer 9 zuständigen Stelle hinzuweisen. In diesen Fällen kann neben einem Festbetragsdarlehen jedoch nur noch ein persönliches Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln (Nummer 12 LBWB 1968) gewährt werden.

(4) Bei der Förderung von Bauvorhaben für Landesbedienstete der Gruppe I mit Festbetragsdarlehen und Wohnungsfürsorgemitteln ist auch hinsichtlich der Wohnungsfürsorgemittel auf die Vorlage der Schlussabrechnungsanzeige zu verzichten.

(5) Die vorstehende Nummer 14 ist bei Anträgen, die über die Wohnungsfürsorgebehörde geleitet werden, nicht anzuwenden.

16. Ausnahmegenehmigungen

Von zwingenden Bestimmungen dieses RdErl. darf nur mit vorheriger Zustimmung des Innenministers abgewichen werden.

17. Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. März 1971 in Kraft. Sie sind nur auf Vorhaben anzuwenden, für welche die Anträge auf Gewährung von Festbetragsdarlehen und gegebenenfalls Aufwendungsbeihilfen der Wohnungsbauförderungsanstalt nach dem 31. 12. 1970 vorgelegt worden sind bzw. werden.

Anlage**Antrag – Festbetragsdarlehen 1971**

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

An die (Ort, Datum)
**Wohnungsbauförderungsanstalt
des Landes Nordrhein-Westfalen**
4 Düsseldorf

über:
..... (Gemeinde/Amt)

Antrag

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

A.**Zur Schaffung von**

Eigentümer-Wohnung..... in einem Eigenheim / einer Eigensiedlung¹⁾ in Trägereigenheimen/Trägerkleinsiedlungen¹⁾ / eigengenutzter Eigentumswohnung / Kaufeigentumswohnung(en) / — mit zweiten Wohnung(en) — für den Ersterwerb eines neu errichteten Familienheimes in der Form des Vorratseigenheimes / der Trägerkleinsiedlung auf Vorrat/ einer Vorratskaufeigentumswohnung¹⁾ — für den Erwerb eines vorhandenen Familienheimes / einer vorhandenen Eigentumswohnung — auf dem unter B1 näher bezeichneten Baugrundstück, in der unter B2 und der anliegenden Baubeschreibung beschriebenen Art, zu den unter C I angegebenen Gesamtkosten und der unter C II aufgeführten Finanzierung wird hiermit

ein Festbetragsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln in Höhe von DM

eine Aufwendungsbeihilfe aus nicht öffentlichen Mitteln in Höhe von DM jährlich

beantragt.

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

Mit den Bauarbeiten soll voraussichtlich am begonnen werden.

Voraussichtliche Dauer der Bauzeit:

Die bauaufsichtliche Genehmigung ist — beantragt — erteilt — am von

..... Aktenzeichen:

Bei Ersterwerb von Vorratseigenheimen, Trägerkleinsiedlungen auf Vorrat und Vorratskaufeigentumswohnungen:

Das Bauvorhaben ist am bezogen worden.

Bei Erwerb einer vorhandenen Wohnung: Baujahr ✓

B.

Grundstücks- und Gebäudebeschreibung**1. Baugrundstück**

Lage des Baugrundstücks (Ort, Straße, Nr.)

.....

Erbbau-/Grundbuch des Amtsgerichts

für Band Blatt

Gemarkung Flur Parzelle(n) Nr.

.....

Größe des Baugrundstücks:

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

In b) enthaltene, als Straßenland abzutretende Fläche qm

Das Baugrundstück ist — noch nicht — Eigentum des Bauherrn.

Ein Kaufvertrag über das Baugrundstück — wurde — wird — am abgeschlossen¹⁾.

Zugunsten des Bauherrn — wurde — wird — am ein Erbbaurecht an dem Baugrundstück, dessen Eigentümer ist, auf die Dauer von Jahren bestellt¹⁾.

2. Gebäude

Das Gebäude wird — ist — in -geschossiger Bauweise als Reihen-/Gruppen-/Einzel-/haus¹⁾ mit % ausgebautem Dachgeschoß errichtet.

3. Neu zu schaffender und/oder vorhandener Wohn- und Geschäftsräume und Nebengebäude¹⁾**a) Neu zu schaffender Wohnraum**

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

a) Gesamtwohnfläche

b) Neu zu schaffender nicht mit Festbetragsdarlehen geförderter und/oder vorhandener Wohnraum¹⁾:

.....
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

b) Gesamtwohnfläche

c) Neu zu schaffender und/oder vorhandener Geschäftsräum

Art der Geschäftsräume	Nutzfläche qm
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
c) Gesamtnutzfläche

d) Neu zu schaffende – vorhandene – Garagen

..... Wagenplatz/plätze in eingebauten Garagen

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

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

Wohnfläche zu a) qm = % der Gesamtwohnfläche

+ Wohnfläche zu b) qm = % der Gesamtwohnfläche

Gesamtwohnfläche zu a) und b) qm = 100%

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

Gesamte Wohn- und Nutzfläche qm**f) Umbauter Raum (auf besonderem Blatt berechnen)**

des Wohnteiles = cbm = % des umbauten Raumes

des Geschäftsräumes = cbm = % des umbauten Raumes

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

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

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4. Sonstige die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens beeinflussende Angaben

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

.....

.....

.....

.....

.....

D.

1. a) Ich bin verheiratet / verwitwet / geschieden / ledig¹⁾

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

.....

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

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

3. Mein Arbeitgeber ist¹⁾:

4. a) Mein Jahreseinkommen (nicht Familieneinkommen), das nach dem RdErl. v. 10. 10. 1969 — (SMBI. NW. 238) — ermittelt wurde, hat in dem maßgeblichen Kalenderjahr DM betragen.

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

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

.....
.....

6. Auskünfte können geben:

.....
.....

E.

Mir, dem Bauherrn, sind die für die Gewährung von Festbetragdarlehen geltenden Verwaltungsbestimmungen, nämlich

Die „Bestimmungen über die Gewährung von Festbetragdarlehen aus nichtöffentlichen Mitteln — (FestbetragDB 1971)“, die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande NW (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — WFB 1967)“,

die „Bestimmungen des Runderlasses des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen über die Förderung des Wohnungsbau in Bergsenkungsgebieten“ v. 10. 9. 1963 (MBI. NW. S. 1715) in den am Tage der Antragstellung geltenden Fassungen bekannt.

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

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

Nur bei Familienheimen mit zweiter Wohnung / Einliegerwohnung¹⁾:

Ich, der Bauherr, verpflichte mich, die geförderte Einlieger- / zweite Wohnung nur solchen Familienangehörigen zur Benutzung zu überlassen, die zu dem in Nr. 4 der FestbetragDB 1971 bezeichneten Personenkreis gehören.

F.

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

.....

G.

Diesem Anfrage, der in vierfacher Ausfertigung vorgelegt wird, sind beigefügt:

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

(Unterschrift des Bauherrn)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen.

— MBI. NW. 1971 S. 368.

Einzelpreis dieser Nummer 6,50 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Westdeutschen Landesbank, Girozentrale 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 vier Wochen 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; Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 15,80 DM, Ausgabe B 17,— DM.

Die genannten Preise enthalten 5,5 % Mehrwertsteuer.