

# MINISTERIALBLATT

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
BIBLIOTHEK

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

29. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 23. April 1976

Nummer 29

## Inhalt

### I.

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

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2370	25. 3. 1976	RdErl. d. Innenministers Bestimmungen über die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 – WFB 1976 –)	470
2370	26. 3. 1976	RdErl. d. Innenministers Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1976 – AnhB 1976)	615
2370	25. 3. 1976	RdErl. d. Innenministers Förderung des sozialen Wohnungsbaues; Ausstellung von Bescheinigungen über die Weitergewährung von 12jährigen Aufwendungsbeihilfen (Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen)	619
2370	25. 3. 1976	RdErl. d. Innenministers Erläuterungen und Weisungen zum Bewilligungsverfahren	622
2370	25. 3. 1976	RdErl. d. Innenministers Förderung des sozialen Wohnungsbaues; Vordrucke	622
2370	25. 3. 1976	RdErl. d. Innenministers Förderung des sozialen Wohnungsbaues; Vordrucke	622

### II.

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

Datum	Seite
<b>Innenminister</b>	
5. 4. 1976	Bek. – Kleinsiedlungswesen; Wettbewerb „Die besten Kleinsiedlungen 1976“ . . . . . 623
<b>Justizminister</b>	
29. 3. 1976	Bek. – Ungültigkeitserklärung von zwei Dienststempeln des Amtsgerichts Wesel. . . . . 623
	Stellenausschreibung für das Finanzgericht Münster . . . . . 623
<b>Hinweise</b>	
	Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen
	Nr. 17 v. 30. 3. 1976 . . . . . 624
	Nr. 18 v. 7. 4. 1976 . . . . . 624
	Inhalt des Justizministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen
	Nr. 7 v. 1. 4. 1976 . . . . . 624

## I.

2370

**Bestimmungen über die Finanzierung  
des sozialen Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln  
im Lande Nordrhein-Westfalen  
(Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976  
– WFB 1976 –)**

RdErl. d. Innenministers v. 25. 3. 1976 –  
VI A 1 – 4.02 – 300/76

Zum Vollzuge des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. Wo-  
BauG) und des Gesetzes zur Neuordnung der Wohnungsbau-  
förderung (WoBauFördNG) wird folgendes bestimmt:

**Inhaltsübersicht****A. Allgemeine Grundsätze**

- I. Zweck, Arten und Gegenstand der Förderung
  1. Zweck und Arten der Förderung mit öffentlichen Mitteln
  2. Gegenstand der Förderung
  3. Der begünstigte Personenkreis
  4. Kein Rechtsanspruch auf Bewilligung öffentlicher Mittel
  5. } – frei –
  6. }
  7. }
  8. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse besonderer Personengruppen
  9. Berücksichtigung der wirtschaftlichsten Bauvorhaben
  10. Gleichstellung aller Gruppen von Bauherren
  11. Sicherung der Vermietbarkeit
- II. Wohnungsgröße, Miete und Belastung
  12. Angemessene Wohnungsgröße
  13. Verhältnis von Wohnfläche und Raumzahl bei Miet- und Genossenschaftswohnungen
  14. Angemessene Wohnfläche bei Familienheimen und bei Eigentumswohnungen
  15. – frei –
  16. Höchst-Durchschnittsmieten
  17. Höchst-Belastung
  18. Höchst-Belastung bei Vorratseigentumsmaßnahmen
- III. Bauherren, Betreuer, Beauftragte
  19. Anforderungen an Bauherren
  - 19 a Betreuer, Betreuungsunternehmen, Beauftragter
  - 19 b Anforderungen an Betreuer und Beauftragte
  20. Prüfung der Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit
  21. Betreuungsgebühren
- IV. Landesplanerische, städtebauliche und technische Förderungsvoraussetzungen
  22. Landesplanerische Voraussetzungen
  23. Städtebauliche Voraussetzungen
  24. Planerische Voraussetzungen
  25. Mitwirkung von Architekten
  26. Ausstattung der Wohnungen
  27. Baukostensenkung, Normung, 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. Fremdmittel
36. Finanzierungsbeiträge der Wohnungsuchenden
37. Finanzierungsbeitrag des Inhabers eines Betriebes (Arbeitgebers)
38. – frei –

**IV. Nachstellende öffentliche Baudarlehen**

39. Höhe der nachstellenden öffentlichen Baudarlehen
- 39 a Zinssatz für das nachstellende öffentliche Baudarlehen
- 39 b Verwaltungskostenbeiträge für nachstellende öffentliche Baudarlehen
- 39 c Tilgung des nachstellenden öffentlichen Baudarlehens
- 39 d Kündigung des nachstellenden öffentlichen Baudarlehens

**V. Familienzusatzdarlehen**

40. Voraussetzungen für die Bewilligung eines Familienzusatzdarlehens
- 40 a Höhe des Familienzusatzdarlehens
- 40 b Berechnung des Familienzusatzdarlehens
- 40 c Bedingungen für das Familienzusatzdarlehen
- 40 d Antrag und Bewilligung

**VI. Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien**

41. Zweck der Zuschüsse
42. Art der Bauvorhaben
43. Zuteilungsvorbehalt der geförderten Wohnungen
44. Höhe des Zuschusses
45. Zuschußvertrag

**VII. Aufwendungszuschüsse**

46. Zweck der Aufwendungszuschüsse
47. Voraussetzung für die Förderung bei Mitfinanzierung Dritter
48. Höhe der Aufwendungszuschüsse und Dauer ihrer Gewährung
49. Nachweis der Wohnberechtigung
50. Maßnahmen bei Fehlbelegung geförderter Wohnungen
- 50 a Zuschußvertrag
51. Rückforderung von Aufwendungszuschüssen

**C. Sonderbestimmungen****I. Sonderbestimmungen für Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen**

52. Allgemeines
53. Kaufeigenheime
- 53 a Förderung von Trägereigenheimen
- 53 b Förderung von Vorratseigenheimen
- 53 c Vertragsmuster
- 53 d Ersterwerb von Vorratseigenheimen
54. Werkgeforderte Eigenheime und Kaufeigenheime
55. Kleinsiedlungen
56. Trägerkleinsiedlungen
57. – frei –
58. Familienheime in geschlossenen Gruppen – Gruppenvorhaben –
59. – frei –

**II. Sonderbestimmungen für Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen**

60. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

**III. Sonderbestimmungen für andere Wohnungen**

61. Dauerwohnrecht
62. Verkaufsverpflichtung bei Ein- und Zweifamilienhäusern
63. Werkwohnungen und werkgeforderte Wohnungen

- IV. Sonderbestimmungen für den Ausbau und die Erweiterung bestehender Gebäude
64. Schaffung von Wohnraum durch Ausbau oder Erweiterung
- V. Sonderbestimmungen für einzelne Wohnräume
65. Schaffung einzelner Wohnräume

### D. Bewilligungsverfahren

- I. Antragstellung und Bewilligung
66. Antragstellung
67. - frei -
68. Bewilligungsbehörden
69. Aufgaben der Bewilligungsbehörden
- 69 a Förderungszusage, Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn
70. Bewilligungsbescheid
- 70 a Auflagen im Bewilligungsbescheid, Zuteilungsvorbehalte
71. Aufhebung und Widerruf des Bewilligungsbescheides
72. Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde, Aktenführung
73. - frei -
- II. Sicherung, Auszahlung und Verwaltung öffentlicher Mittel
74. Darlehnsverwaltende Stelle
75. - frei -
76. Sicherung der öffentlichen Mittel
77. Auszahlung nachstelliger öffentlicher Baudarlehen
- 77 a Auszahlung von Familienzusatzdarlehen
- 77 b Auszahlung von Einrichtungszuschüssen
- 77 c Auszahlung von Zuschüssen zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien
- 77 d Auszahlung von Aufwendungszuschüssen
78. Auszahlung öffentlicher Mittel zur Förderung von Fertighäusern
- 78 a Auszahlung vor dinglicher Sicherung
79. Feuerversicherung
- III. Schlußabrechnung, Vordrucke, Schlußbestimmungen
80. Schlußabrechnung
81. Änderung des Bewilligungsbescheides aus Anlaß der Schlußabrechnung
82. Vordrucke
83. Zustimmung zu Abweichungen
84. Anwendung dieser Bestimmungen

### A. Allgemeine Grundsätze

#### I. Zweck, Arten und Gegenstand der Förderung

##### 1. Zweck und Arten der Förderung mit öffentlichen Mitteln

(1) Das Land Nordrhein-Westfalen fördert den sozialen Wohnungsbau durch die Gewährung öffentlicher Mittel, damit für Wohnungsuchende, die keinen ausreichenden Wohnraum haben und die zu dem begünstigten Personenkreis der Nummer 3 gehören, an zukunftssicheren Standorten Wohnungen geschaffen werden, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für sie geeignet sind. Durch die Förderung soll gleichzeitig in möglichst weitem Umfang die Bildung von Einzeleigentum an Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen ermöglicht werden.

(2) Öffentliche Mittel im Sinne dieser Bestimmungen sind Wohnungsbaumittel, die im Haushalt des Landes Nordrhein-Westfalen oder 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.

##### (3) Die öffentlichen Mittel werden eingesetzt als

- öffentliche Baudarlehen (der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen, Familienzusatzdarlehen), als
- Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien, als
- Annuitätshilfen (Zuschüsse zur Deckung der auf Fremddarlehen zu erbringenden Zinsen und Darlehen zur Deckung der auf Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen) und als
- Aufwendungszuschüsse (Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen).

##### 2. Gegenstand der Förderung

(1) Gegenstand der Förderung mit öffentlichen Mitteln ist nur die Neuschaffung von Wohnraum (§ 2 Abs. 1 II. WoBauG). Wohnraum kann neu geschaffen werden durch den Bau von

- Familienheimen in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen (§ 7 II. WoBauG), von
- eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (§ 12 II. WoBauG), von
- Miet- und Genossenschaftswohnungen und von
- sonstigen Wohnungen (Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen, die keine Familienheime sind, und Eigentumswohnungen, die nicht vom Eigentümer oder einem Angehörigen des Eigentümers bewohnt werden sollen).

(2) Wohnraum soll in der Regel nur in Gebäuden gefördert werden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen, eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen dürfen auch in Gebäuden gefördert werden, bei denen weniger als zwei Drittel der gesamten Wohn- und Nutzfläche anderen als Wohnzwecke, insbesondere beruflichen oder gewerblichen Zwecken dient. Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen dürfen 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 Gebäudes 90 Quadratmeter nicht übersteigt.

(3) Zweite Wohnungen in Familienheimen dürfen nur dann gefördert werden, wenn sie für Angehörige (§ 8 Abs. 2 II. WoBauG) des Eigentümers oder des Bewerbers bestimmt sind. Sollen in den Fällen des Satzes 1 neben den Wohnungen auch andere als Wohnzwecke dienende Räume geschaffen werden, so dürfen die Eigenheime, Kaufeigenheime oder Kleinsiedlungen als Familienheime nur gefördert werden, wenn die Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes 180 Quadratmeter nicht übersteigt. Ausnahmen hiervon sind nur nach Maßgabe des RdErl. v. 17. 12. 1968 (SMBl. NW. 2371) zulässig, der Regelungen für eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen bei Familienheimen enthält.

(4) Kein Gegenstand der Förderung mit öffentlichen Mitteln ist Wohnraum, der

- in seinem Wohnwert durch Immissionen der verschiedensten Art (z. B. Lärm, Geruch, Staub) erheblich beeinträchtigt ist, oder der
- in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über die Wohnbedürfnisse der breiten Schichten des Volkes hinausgeht, oder der
- Beamten, Angestellten oder Arbeitern des öffentlichen Dienstes als Inhaber bestimmter Dienstposten mit Rücksicht auf ihre dienstliche Tätigkeit zugewiesen werden soll (z. B. Hausmeisterwohnungen in Schulen usw.),
- auf Baugrundstücken errichtet wird, die keinen unmittelbaren Zugang von einem öffentlichen Weg her haben, es sei denn, der Zugang zum Baugrundstück wäre durch Eintragung eines Wegerechtes im Grundbuch auf den dem Baugrundstück vorgelagerten Grundstücksparzellen oder durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis (§§ 99, 100 BauO NW) gesichert oder der

e) auf einem Baugrundstück errichtet wird, das mit einem Bergschadenverzicht belastet ist, der über die Regelungen des RdErl. v. 10. 9. 1963 (SMBI. NW. 2370) hinausgeht.

(5) Auch wenn alle sonstigen Voraussetzungen für die Förderung eines Bauvorhabens mit öffentlichen Mitteln vorliegen, darf es nur dann gefördert werden, wenn mit den Ausschachtungsarbeiten zur Vorbereitung der Fundamentierung nicht vor der Bewilligung der beantragten öffentlichen Mittel begonnen worden ist (vorzeitiger Baubeginn). Dies gilt nicht, wenn die Bewilligungsbehörde gemäß Nummer 69a in den vorzeitigen Baubeginn eingewilligt oder ihm nachträglich zugestimmt hat.

### 3. Der begünstigte Personenkreis

(1) Wohnraum soll nur für Wohnungssuchende gefördert werden, deren Gesamteinkommen (Jahreseinkommen des Wohnungssuchenden und der nach § 8 II. WoBauG zur Familie rechnenden Angehörigen) die aus der nachstehenden Tabelle ersichtlichen Einkommensgrenzen nicht übersteigt.

Wohnungssuchender	Einkommensgrenze	
	jährlich bis zu DM	monatlich bis zu DM
alleinstehend	18 000	1 500
mit 1 Angehörigen	27 000	2 250
mit 2 Angehörigen	31 200	2 600
mit 3 Angehörigen	35 400	2 950
mit 4 Angehörigen	39 600	3 300
mit 5 Angehörigen	43 800	3 650
mit 6 Angehörigen	48 000	4 000
mit 7 Angehörigen	52 200	4 350
mit 8 Angehörigen	56 400	4 700
mit 9 Angehörigen	60 600	5 050
mit 10 Angehörigen	64 800	5 400

Bei jungen Ehepaaren (Nr. 8 Abs. 2 Satz 2) erhöht sich die Einkommensgrenze bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung um 4800 Deutsche Mark. Soweit es sich bei dem Wohnungssuchenden oder bei Angehörigen, die nach § 8 II. WoBauG zur Familie rechnen, um Schwerbehinderte (Nr. 8 Abs. 4) handelt, erhöht sich die Einkommensgrenze um je 4200 Deutsche Mark für jeden Schwerbehinderten.

(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), so darf diese Wohnung - abweichend von Absatz 1 - auch dann gefördert werden, wenn der Bauherr ein Gesamteinkommen hat, das die in Absatz 1 genannten Einkommensgrenzen um mehr als 5 vom Hundert übersteigt.

(4) Wohnungssuchende, deren Gesamteinkommen die in Absatz 1 genannten Einkommensgrenzen nur unwesentlich übersteigt, dürfen zum begünstigten Personenkreis gerechnet werden. Als nur unwesentlich gilt eine Überschreitung der Einkommensgrenze des Absatzes 1 um höchstens bis zu 5 vom Hundert.

### 4. Kein Rechtsanspruch auf Bewilligung öffentlicher Mittel

Auf die Bewilligung von öffentlichen Mitteln besteht - außer bei Familienzusatzdarlehen - kein Rechtsanspruch. Auf die Bewilligung von Familienzusatzdarlehen besteht nur dann ein Rechtsanspruch, wenn die Voraussetzungen des § 45 II. WoBauG (vgl. Nummer 40) gegeben sind.

5. bis 7. - frei -

### 8. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse besonderer Personengruppen

(1) Der Bau von Wohnungen für kinderreiche Familien, für Schwerbehinderte, für junge Ehepaare, für alleinstehende Frauen mit Kindern, für ältere Personen und für Wohnungssuchende, die ihre Wohnung unverschuldet verloren haben, ist bevorzugt zu fördern.

(2) Als kinderreich gelten Familien mit drei oder mehr Kindern im Sinne des § 32 Abs. 4 bis 7 des Einkommensteuergesetzes. 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 Personengruppen 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.

(4) Schwerbehinderte im Sinne dieser Bestimmung sind:

a) Personen, die körperlich, geistig oder seelisch behindert und infolge ihrer Behinderung in ihrer Erwerbsfähigkeit nicht nur vorübergehend um wenigstens 50 vom Hundert gemindert sind (§ 1 des Schwerbehindertengesetzes);

b) den Schwerbehinderten nach § 2 des Schwerbehindertengesetzes gleichzustellende Personen, auch wenn kein förmlicher Gleichstellungsbescheid vorliegt;

c) spastisch gelähmte oder sonstige körperlich oder geistig behinderte Kinder, soweit sie nicht bereits unter Buchstabe b) fallen und um mindestens 25 vom Hundert in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind.

### 9. Berücksichtigung der wirtschaftlichsten Bauvorhaben

Unter sonst gleichen Voraussetzungen sollen solche Miet- und Genossenschaftswohnungen bevorzugt gefördert werden, bei denen sich unter Ansatz von Bewirtschaftungskosten, durch die die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens auf die Dauer gewährleistet erscheint, im Rahmen der Bestimmungen der Nummer 16 die niedrigsten Durchschnittsmieten ergeben.

### 10. Gleichstellung aller Gruppen von Bauherren

Förderungsfähige Bauvorhaben von privaten Bauherren, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen, Organen der staatlichen Wohnungspolitik, Gemeinden, Gemeindeverbänden, anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts und sonstigen Bauherren sind in gleicher Weise ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren zu berücksichtigen (§ 26 Abs. 4 II. WoBauG).

### 11. Sicherung der Vermietbarkeit

(1) Auch wenn alle sonstigen Voraussetzungen für eine Förderung mit öffentlichen Mitteln vorliegen, dürfen Miet- und Genossenschaftswohnungen nur gefördert werden, wenn für Wohnungen dieser Art an diesem Standort und zu den sich ergebenden Mieten ein Bedarf besteht und deshalb die nachhaltige Vermietbarkeit der zu fördernden Wohnungen an Wohnungssuchende des begünstigten Personenkreises gesichert erscheint.

(2) Sollen Miet- und Genossenschaftswohnungen in Gebäuden gefördert werden, die auch nicht öffentlich geförderten Wohnraum oder anderen als Wohnzwecken dienenden Raum enthalten, so muß auch die nachhaltige Vermietbarkeit des sonstigen Wohnraums und des anderen als Wohnzwecken dienenden Raums gesichert erscheinen.

## II. Wohnungsgröße, Miete und Belastung

### 12. Angemessene Wohnungsgröße

(1) Die Neuschaffung von Wohnraum für Familienhaushalte, deren Größe bekannt oder bestimmbar ist, darf mit öffentlichen Mitteln nur gefördert werden, wenn die

Wohnungen nach ihrer Größe zur angemessenen Unterbringung dieser Familienhaushalte erforderlich sind. Ein Familienhaushalt ist in einer solchen Wohnung angemessen untergebracht, in der für jede Person, die zum Haushalt gehört oder alsbald nach Bezugsfertigkeit der Wohnung in den Haushalt aufgenommen werden soll, ein Wohnraum ausreichender Größe enthalten ist, und die eine räumliche Trennung der Eltern und Kinder und - soweit im Hinblick auf das Alter der Kinder notwendig - auch der Kinder verschiedenen Geschlechts ermöglicht.

(2) Eine Wohnung, die mehr Räume enthält als sich nach Absatz 1 ergibt, kann gefördert werden, wenn und soweit ohne die zusätzlichen Räume

- a) der Anspruch auf Zubilligung eines zusätzlichen Raumes nach § 6 Abs. 2 Satz 1 letzter Halbsatz WoBindG nicht erfüllt werden könnte, oder
- b) besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse des zukünftigen Wohnungsinhabers, denen nicht schon durch Buchstaben a) entsprochen ist, nicht berücksichtigt werden könnten.

(3) Bei der Förderung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen ist auch auf den voraussichtlichen künftigen Raumbedarf der Familie des Eigentümers (Bewerbers) Rücksicht zu nehmen und gegebenenfalls für junge Ehepaare eine Wohnung zu fördern, die außer den nach den Absätzen 1 und 2 zur angemessenen und ausreichenden Unterbringung erforderlichen Räume noch bis zu zwei Kinderzimmer (auch als Kammern) enthält.

(4) Die Wohnfläche einer Wohnung soll 50 Quadratmeter nicht unterschreiten. Ist die Wohnung für einen Alleinstehenden bestimmt, so darf die Wohnfläche 40 qm nicht unterschreiten und 60 qm - bei Miet- und Genossenschaftswohnungen 49 qm - nicht überschreiten.

### 13. Verhältnis von Wohnfläche und Raumzahl bei Miet- und Genossenschaftswohnungen

Es soll nur der Bau solcher Miet- und Genossenschaftswohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, deren Wohnfläche in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl der zu schaffenden Räume steht. Dieses angemessene Verhältnis ist gewahrt, wenn eine Wohnung mit drei Zimmern, Kammer, Küche und Nebenräumen nicht größer als 90 Quadratmeter ist. Für Wohnungen mit einer größeren Raumzahl ergibt sich dieses angemessene Verhältnis, wenn der Wohnfläche von 90 Quadratmeter für jedes weitere Zimmer 16 Quadratmeter und für jede weitere Kammer 8 Quadratmeter hinzugezählt wird. Entsprechendes gilt für den Abzug bei Wohnungen mit geringerer Raumzahl. Ein direkt belichteter und belüftbarer Essplatz ist je nach der Größe als Kammer oder als Zimmer zu berücksichtigen.

### 14. Angemessene Wohnfläche bei Familienheimen und bei Eigentumswohnungen

Unabhängig von der tatsächlichen Raumzahl dürfen

- a) Hauptwohnungen in Familienheimen mit einer Wohnfläche bis zu 130 Quadratmeter und
- b) Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 120 Quadratmeter

mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, wenn dem Bauherrn - bei Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen dem Bewerber - nach Nummer 12 eine Wohnung mit fünf Räumen zuzubilligen ist. Ist ihm eine größere Raumzahl zuzubilligen, so erhöht sich die förderungsfähige Wohnfläche um 20 Quadratmeter für jeden Raum, der über fünf Räume hinaus zuzubilligen ist. Sie verringert sich entsprechend, wenn ihm nur weniger als fünf Räume zugebilligt werden können.

### 15. - frei -

### 16. Höchst-Durchschnittsmieten

(1) Die Förderung von Wohnraum, für den eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, ist unzulässig, wenn die sich bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für diesen Wohnraum aus den laufenden Aufwendungen ohne Umlagen, Zuschläge und Vergütungen (§§

20ff NMV 1970) nach Abzug eines Aufwendungszuschusses ergebende Durchschnittsmiete höher ist als

- a) 4,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden bis 100 000 Einwohner,
- b) 4,70 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden mit 100 001 bis 500 000 Einwohnern oder
- c) 4,90 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden über 500 000 Einwohnern.

(2) Der Mietwert einer Bauherrenwohnung (Nummer 3 Abs. 3) darf die in Absatz 1 genannten Beträge übersteigen, wenn das Gesamteinkommen des Bauherrn die Einkommensgrenze der Nummer 3 Abs. 1 um mehr als 5 vom Hundert übersteigt.

(3) Die Förderung von Wohnraum, für den eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, ist unzulässig, wenn die in Absatz 1 angegebene Höchst-Durchschnittsmiete nur deshalb eingehalten wird, weil der Bauherr bereits in der dem Antrage beigefügten Wirtschaftlichkeitsberechnung auf den Ansatz laufender Aufwendungen ganz oder teilweise verzichtet.

(4) Die Förderung von Wohnraum, für den eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, ist ferner nur zulässig, wenn der Bauherr bei Antragstellung schriftlich erklärt, er verzichte in der der Schlußabrechnungsanzeige beigefügten und der Genehmigung der Durchschnittsmiete zugrunde zu legenden Wirtschaftlichkeitsberechnung auf den Ansatz laufender Aufwendungen insoweit, wie dieser Verzicht notwendig ist, um eine Mieterhöhung über die im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltende Mietobergrenze hinaus zu vermeiden. Der Verzicht erstreckt sich nicht auf die Geltendmachung von Betriebskosten, soweit sie den Betrag von 3 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche jährlich übersteigen.

### 17. Höchst-Belastung

Die Förderung von Familienheimen und von Eigentumswohnungen, 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 nach Abzug eines Aufwendungszuschusses 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 Gesamteinkommens 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.

### 18. Höchst-Belastung bei Vorratseigentumsmaßnahmen

Ist die Förderung von Vorratseigenheimen, Trägerkleinsiedlungen auf Vorrat und Vorratskauf Eigentumswohnungen nach Nummer 53b Abs. 1 zulässig, darf die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Abzug eines Aufwendungszuschusses ergebende Durchschnittsmiete den in Nummer 16 Abs. 1 angegebenen Betrag dann überschreiten, wenn die spätere Belastung ein Drittel der in Nummer 3 Abs. 1 angegebenen Einkommensgrenzen nicht übersteigt. Zugrunde zu legen ist dabei die Einkommensgrenze für einen Wohnungsuchenden, dessen Familienhaushalt in der Wohnung nach der Raumzahl i. S. der Nummer 12 angemessen untergebracht werden kann.

## III. Bauherren, Betreuer, Beauftragte

### 19. Anforderungen an Bauherren

(1) 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.

(2) Die Bewilligungsbehörde kann von einem Bauherrn, von dem sie den Umständen nach annehmen muß, daß er die zur einwandfreien Vorbereitung und ordnungsge-

maßen Durchführung seines Bauvorhabens erforderliche Eignung nicht besitzt, oder wenn Interessenkollisionen zu befürchten sind, verlangen, daß er die Betreuung seines Bauvorhabens einem Betreuer (Nummer 19a Abs. 1 und 2) überträgt. Die Wahl des Betreuers obliegt dem Bauherrn.

(3) Der Bauherr ist verpflichtet, für jedes Bauvorhaben nach den Vorschriften des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. S. 449), zuletzt geändert durch Artikel 74 des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuch (EGStGB) vom 2. März 1974 (BGBl. I S. 469), ein Baubuch zu führen und auf Verlangen der Bewilligungsbehörde jederzeit vorzulegen. Als Baubuch gilt bei 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 oder Steuerberater 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 Buchführung enthalten sind.

(4) 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 in barem 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 19a Abs. 3) oder eines Betreuers, der nicht Betreuungsunternehmen (Nummer 19a 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 Verfügungsrecht über das Baugeldkonto besitzt. Von der Einrichtung eines Baugeldkontos kann die Wohnungsbauförderungsanstalt allgemein oder im Einzelfalle, 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.

(5) Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts sowie gewerbliche Betriebe sollen in der Regel nicht selbst Bauherren sein, sondern sich eines geeigneten Wohnungsunternehmens oder Organs der staatlichen Wohnungspolitik bedienen (§ 33 Abs. 5 II. WoBauG).

(6) 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.

#### 19 a 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 Bauherren-Betreuer-Vertrages – Muster Anlage 6a WFB 1976 –) 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 als Betreuungsunternehmen zugelassen sind bzw. soweit und solange sie als zugelassen gelten (§ 37 Abs. 2 Buchstabe b zweiter Halbsatz II. WoBauG).

(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) erbringt, ist weder Betreuer noch Beauftragter im Sinne dieser Bestimmungen.

#### 19 b Anforderungen an Betreuer und Beauftragte

(1) Der Betreuer oder der Beauftragte muß die für die übernommenen Aufgaben erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen. Bei Betreuungsunternehmen (Nummer 19a Abs. 2) und bei Betreuern, denen eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b) Gewerbeordnung (GewO) erteilt worden ist, braucht die Eignung und Zuverlässigkeit in der Regel nicht überprüft zu werden.

Die Eignung und Zuverlässigkeit eines Beauftragten ist in jedem Einzelfall vor Bewilligung der öffentlichen Mittel zu prüfen, es sei denn, daß er eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO besitzt.

(2) Besitzt der vom Bauherrn gewählte Betreuer oder Beauftragte die erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit 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 1 gilt entsprechend, wenn gegen die Tätigkeit des vom Bauherrn gewählten Betreuers oder Beauftragten aus anderen Gründen (z. B. Interessenkollision mit einem Bauunternehmen) Bedenken erhoben werden können.

(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 Baudarlebens, einzustehen. Er hat mit dem Bauherrn einen Bauherren-Betreuer-Vertrag nach dem Muster Anlage 6a WFB 1976 abzuschließen. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen haben anstelle des Musters Anlage 6a WFB 1976 das vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen aufgestellte und gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 WGG-DV im Land Nordrhein-Westfalen genehmigte Muster eines Betreuungs-Vertrages zu verwenden.

(4) Der Beauftragte hat mit dem Bauherrn einen Bauherren-Beauftragten-Vertrag nach dem Muster Anlage 6b WFB 1976 abzuschließen.

#### 20. Prüfung der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit

(1) Die Prüfung der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit der Bauherren obliegt den Bewilligungsbehörden. Sie wird jedoch von der Wohnungsbauförderungsanstalt für solche Bauherren durchgeführt, die außerhalb der für ihren Sitz zuständigen Bewilligungsbehörde tätig werden, und die deshalb in dem Verzeichnis enthalten sind, das den Bewilligungsbehörden gemäß Absatz 5 übersandt wird. 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 ordnungsmäßige 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 öffentlichen 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) Für die Prüfung der erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit von Betreuern und Beauftragten gelten die Absätze 1 bis 3 sinngemäß.

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

(6) 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 – örtlich oder überörtlich tätiger – Bauherr, Betreuer/Beauftragter nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit besitzt bzw. daß Interessenkollisionen zu befürchten sind. In Zweifelsfällen sind die Bewilligungsbehörden gehalten, aus der zentralen Kartei Auskünfte bei der Wohnungsbauförderungsanstalt einzuholen.

## 21. 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 und dem RdErl. v. 22. 1. 1975 (SMBL. NW. 2370) zulässig ist.

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

## IV. Landesplanerische, städtebauliche und technische Förderungsvoraussetzungen

### 22. Landesplanerische Voraussetzungen

(1) Gemäß § 30 II. WoBauG sind die öffentlichen Mittel in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung einzusetzen. § 24 Abs. 8 des Landesentwicklungsprogramms v. 19. 3. 1974 (GV. NW. S. 96/SGV. NW. 230) konkretisiert diese Weisung des Bundesgesetzgebers dahingehend, daß für die Wohnungsbauförderung der Rahmen der mit dem Landesentwicklungsprogramm angestrebten Siedlungsstruktur maßgebend ist.

(2) Die zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues verfügbaren Mittel sind deshalb ausschließlich im Bereich von Siedlungsschwerpunkten (§ 6 Landesentwicklungsprogramm) einzusetzen. Bei mehreren Siedlungsschwerpunkten im Bereich einer Gemeinde ist dem (den) Siedlungsschwerpunkt(en) an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des öffentlichen Personennahverkehrs der Vorrang einzuräumen. In Ballungskernen und Ballungsrandzonen sind vor allem solche Siedlungsschwerpunkte zu fördern, für die Standortprogramme bestehen oder deren Anzeige vom Regierungspräsidenten positiv beschieden wurde (vgl. Nummer 4.1 des RdErl. v. 14. 6. 1971, SMBL. NW. 2313). In ländlichen Zonen haben Siedlungsschwerpunkte im Kernbereich von Entwicklungsschwerpunkten Vorrang vor sonstigen Siedlungsschwerpunkten.

### 23. Städtebauliche Voraussetzungen

(1) Lage und Zuschnitt der Baugrundstücke müssen den Anforderungen Rechnung tragen, die an die städtebauliche Entwicklung im Bereich von Siedlungsschwerpunkten zu stellen sind (vgl. Nummer 22 Abs. 2). Die Baugrundstücke sollen möglichst nicht größer sein, als entsprechend der vorgesehenen Geschoßfläche erforderlich ist (vgl. § 17 Baunutzungsverordnung).

(2) Grundsätzlich ist nur der Bau von Wohnungen mit zukunftssicherem Wohnstandard und an zukunftssicheren Standorten zu fördern.

(3) Bebauungspläne sollen einen rationellen Wohnungsbau nicht durch zu enge Baulinien und Baugrenzen behindern sowie die Anwendung von Rastermaßen im Wohnungsbau dadurch ermöglichen, daß ein angemessener Planungsspielraum erhalten wird. Außerdem sind ausreichende Bebauungstiefen erforderlich, damit notwendige Nebenräume möglichst in der Gebäudemitte angeordnet werden können. Unwirtschaftliche Aufwendungen für die Erschließung und die Grundstücke im Verhältnis zu dem sich ergebenden Wohnwert können – unabhängig davon, daß das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht – eine Förderung im sozialen Wohnungsbau ausschließen.

### 24. Planerische Voraussetzungen

(1) Bauvorhaben dürfen nur gefördert werden, wenn ihre Planung neuzeitlichen Anforderungen an den Wohnungsstandard entspricht und die Grundrißanordnung wohntechnisch zweckmäßig ist. Hinweise enthalten die Werkblätter für die Planung und Rationalisierung im Wohnungsbau, bekanntgemacht durch RdErl. v. 11. 11. 1975 (SMBL. NW. 2370).

(2) Wohn- und Schlafräume sollen ausreichend besonnt sein. Die Förderungen von Miet- und Genossenschaftswohnungen ist unzulässig, wenn der Wohnraum oder die Räume für Kinder nur nach Norden gelegene Fenster haben. Ausnahmsweise können Räume für Kinder nach Norden gelegene Fenster haben, wenn die Wohnung neben dem Wohnraum einen Esplatz oder einen Eßraum aufweist, der keine nach Norden gelegenen Fenster hat.

(3) Alle Wohnungen müssen Querlüftung, mindestens Diagonallüftung aufweisen. Soweit es bauaufsichtlich zugelassen wird, kann die Lüftung auch durch für jede Wohnung getrennt angeordnete Lüftungsleitungen erfolgen.

(4) Im Zeilenbau können Mehrspanner nur gefördert werden, wenn die Wohnfläche der eingeschobenen Wohnungen 66 Quadratmeter nicht überschreitet und kleiner als die der übrigen Wohnungen ist.



(5) Bei Laubenganghäusern dürfen am Laubengang nur Nebenräume und Küchen liegen. Bei Hochhäusern sind offene Laubengänge unzulässig.

(6) Wohngebäude mit mehr als 4 Geschossen sollen im sozialen Wohnungsbau nur gefördert werden, wenn die höhere Geschoszahl sich aus städtebaulichen Gründen ergibt (Innenstadtlage, Baulücke). Hochhäuser bedürfen vor Bewilligung der öffentlichen Mittel unter Vorlage der Planungsunterlagen und der Wirtschaftlichkeitsberechnung der schriftlichen Zustimmung des Innenministers.

(7) Bei Geschoswohnungen sind ausreichend bemessene, nicht unmittelbar nebeneinanderliegende Loggien – nach Möglichkeit keine Balkone – vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig:

- bei Erdgeschosswohnungen, wenn Freisitze angeordnet werden;
- bei Dachraumwohnungen, wenn aus wirtschaftlichen Gründen auf Dacheinschnitte verzichtet werden muß;
- wenn wegen der geringen Breite der Wohnungen eine Anordnung von unmittelbar nebeneinanderliegenden Loggien oder Balkonen nicht zu umgehen ist.

(8) Bei Grundrißplanung von Miet- und Genossenschaftswohnungen sind die DIN 18022 – Küche, Bad, WC, Hausarbeitsraum – und die DIN 18011 – Stellflächen, Abstände und Bewegungsflächen im Wohnungsbau – als Mindestforderungen zugrunde zu legen. Die Bewilligungsbehörde darf bei Eigentumsmaßnahmen geringfügige Abweichungen zulassen. Die beabsichtigte Möblierung ist unter Beachtung dieser DIN-Bestimmungen in die Bauzeichnungen einzutragen. Bei der Planung von Wohnungen für Schwerbehinderte ist die DIN 18025 Blatt 1 – Planungsgrundlagen Wohnungen für Rollstuhlbewohner – und Blatt 2 – Planungsgrundlagen Wohnungen für Blinde und wesentlich Sehbehinderte – zu beachten.

## 25. Mitwirkung von Architekten

Es dürfen nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen die Architektenleistungen von fachkundigen, im sozialen Wohnungsbau erfahrenen und zuverlässigen Architekten erbracht werden. Für Planungen von größeren Bauvorhaben können Sonderfachleute hinzugezogen werden. Für die Berechnung der Honorare gilt neben der jeweiligen Gebührenordnung der RdErl. v. 22. 1. 1975 (SMBI. NW. 2370).

## 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):

- Wohnungsabschluß – in der Regel mit Vorraum in der Wohnung –;
- Küche mit Kalt- und Warmwasser-Zapfstellen und Spülbecken mit Abtropfbecken in Schrankform. Hierbei muß sichergestellt sein, daß nachträglich die Anordnung einer Spülmaschine in dieser Einbaukombination möglich ist. Neben der Spüle ist entsprechend Nummer 4 der Tabelle 1 der DIN 18022 eine Arbeitsplatte mit Unterschrank vorzusehen; Anschlußmöglichkeit für Gas- oder Elektroherd; Arbeitsküche bis zu 10 Quadratmeter Grundfläche und Esküche bis zu 14 Quadratmeter sollen möglichst mit den erforderlichen eingebauten Schränken und Arbeitsplatten ausgestattet werden;
- Abstellräume von mindestens 6 Quadratmeter Grundfläche, davon – außer in Einfamilienhäusern – mindestens 1 Quadratmeter Grundfläche innerhalb der Wohnung;
- Abort, Waschbecken und eingerichtetes Bad (in Kleinwohnungen mindestens Sitzbadewanne oder Dusche), in Wohnungen mit mehr als 2 Schlafräumen ein Spülabort in einem gesonderten Abortraum, bei Wohnungen mit mehr als 3 Schlafräumen, 2 Spülaborten und 2 Waschbecken in getrennten Räumen;
- elektrische Brennstellen in allen Räumen, in Küche, Wohn- und Schlafräumen außerdem je 2 bis 4 Steckdosen und im Badezimmer eine Steckdose; die DIN 18015 Blatt 1 und 2 sind zu beachten;

f) notwendiger Nebenraum, wie Waschküche, Wäschetrockenraum, bei Mehrfamilienhäusern außerdem Abstellraum für Kinderwagen, Fahrräder und Müllbehälter; bei Mietwohnungen sind die Waschküchen und der Trockenraum auf dem gleichen Geschos anzuordnen; 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 entsprechend der Personenzahl ausreichend bemessen sind;

g) zentrale Beheizung, Gemeinschaftsantenne, Rohr für Fernsprechananschluß; bei Gebäuden mit mehr als 3 Vollgeschossen eine Türsprechanlage.

(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 sowie den „Ergänzenden Bestimmungen“ zu DIN 4108 vom Oktober 1974 zu erhöhen. Der durch die Wärmebedarfsberechnung nach DIN 4701 vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel nachzuweisende mittlere spezifische Wärmebedarf in kcal/h qm Wohnfläche (ohne Balkon und Loggia) soll in der Regel – bezogen auf die Gesamtwohnfläche des Gebäudes – die Werte der Spalte 2 der nachfolgenden Tabelle einhalten; die Werte der Spalte 3 dieser Tabelle dürfen jedoch nicht überschritten werden (Zwischenwerte der Tabelle sind zu interpolieren):

1	2	3
m <sup>2</sup> Wfl.	q <sub>spez.</sub> kcal/h m <sup>2</sup> Wfl.	q <sub>spez.</sub> als oberer zulässiger Grenzwert
100	85	88
150	81	83
300	71	73
450	67	69
600	65	67
900	62	64
1 200	60	62
1 500	59	61
1 800	58	60
2 400 und größer	57	59

Für Wohnhäuser in geschlossener Bauweise sind die Werte nach der Tabelle um je 3 kcal/h qm Wohnfläche für jede nicht ans Freie grenzende Hausseite zu mindern. Nur teilweise ans Freie grenzende Hausseiten sind entsprechend ihren überwiegenden Flächenanteilen als freistehend oder angebaut anzusehen. Der spezifische Wärmebedarf darf bei Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräumen) in Einfamilienhäusern einen Wert von 90 kcal/h qm Wohnfläche und bei solchen in Mehrfamilienhäusern einen Wert von 80 kcal/h qm Wohnfläche nicht überschreiten. Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Wärmebedarfs der Wohnräume entsprechend ihrer Lage im Gebäude und zur Vermeidung des erhöhten Wärmeverlustes im Bereich der Heizkörper an den Außenwänden wird empfohlen, über die Ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4108 hinaus die folgenden Wärmedurchlaßwiderstände und Wärmedurchgangszahlen einzuhalten:

	Wärmedurchlaßwiderstand 1/λ	Wärmedurchgangszahl k
Fenster und Balkontüren		3,00
Außenwände	0,65	1,20
Außenwand mit dem geringeren Fensterflächenanteil bei Eckräumen mit 2 Außenwänden in Wohnblöcken		
bis zu 2 000 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,50	0,60
über 2 500 m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,86	0,95
Zwischenwerte sind zu interpolieren		



	Wärme- durchlaß- widerstand 1/λ	Wärme- durchgangs- zahl k
--	--	------------------------------------

Brüstungen für Heizkörpernischen, soweit die Brüstungen nicht in der Stärke der Außenwände durchgeführt werden

1,80 0,50

Haustrennwände und Treppenraumwände

0,65 1,20

Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen und Decken, die Aufenthaltsräume nach oben gegen die Außenluft abschließen

2,65 0,35

Kellerdecken

1,30 0,60

Decken, die Aufenthaltsräume nach unten gegen die Außenluft abgrenzen

2,65 0,35

Für die Bewilligungsbehörden ist die Förderungsvoraussetzung gegeben, wenn die Einhaltung des höchst zulässigen spezifischen Wärmebedarfs – Spalte 3 der Tabelle – nachgewiesen wird, auch wenn die vorstehenden als Empfehlungen und Orientierungshilfen gedachten Wärmedurchgangswiderstände bzw. Wärmedurchgangszahlen nicht bei sämtlichen aufgeführten Konstruktionen eingehalten werden.

(3) Heizungen mit einzelnen schornsteingebundenen 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. Bei sonst gleicher Bewertung sind solche Bauvorhaben bevorzugt zu fördern, die nach Planung und Vorbereitung geeignet erscheinen, die Baukostenentwicklung günstig zu beeinflussen.

(2) Die DIN-Wohnungsbaunormen sind 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) Ziel der Rationalisierung muß die Steigerung des Wohnwerts bei gleichzeitiger Senkung der Baukosten sein. Die Wohnungsbauten der verschiedenen Art sind mit dem möglichst geringsten Aufwand zu schaffen. Der Einsatz rationeller Bauarten und Arbeitsverfahren ist zu ermöglichen. Deshalb soll der Planung entweder die Maßordnung im Hochbau oder ein Raster zugrunde gelegt werden, dessen Maße zwischen den Systemachsen der Konstruktion dem Modul = 25 cm oder dem Modul = 30 cm (vgl. Abschnitt 2,4 der DIN 4171) oder dem Vielfachen davon entsprechen. Die Bewilligungsbehörde darf bei Eigentumsmaßnahmen und bei Bauvorhaben zur Schließung von Baulücken geringfügige Abweichungen zulassen.

## 28. Bauaufsichtliche Forderungen

Die Bauvorhaben müssen den Anforderungen genügen, die an gesunde und solide gebaute Dauerwohnungen zu stellen sind. Insbesondere sind die Forderungen des Schallschutzes (DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –) sorgfältig zu beachten. Die in den DIN-Bestimmungen genannten Mindestforderungen sollen nach Möglichkeit überschritten werden. Für die Zusammenarbeit von Bewilligungsbehörden und Bauaufsichtsbehörden sind die Bestimmungen des RdErl. v. 29. 5. 1970 (SMBL. NW. 23212) zu beachten. Teilt die Bauaufsichtsbehörde der Bewilligungsbehörde gemäß Nummer 2 Satz 5 des RdErl. v. 29. 5. 1970 mit, daß der Erteilung der Baugenehmigung baurechtliche Hindernisse entgegenstehen, so darf ein Bewilligungsbescheid erst erteilt werden, nachdem diese Hindernisse beseitigt sind.

## 29. Ausschreibung und Vergabe

(1) Ausschreibungen sind nach Möglichkeit so zu gestalten, daß auch neue Baustoffe, Bauteile und Bauarten zum Wettbewerb mit den üblichen herangezogen werden. Die Verdingung muß auf der Grundlage der Allgemeinen Bestimmungen über die Vergabe von Bauleistungen (VOB) – (Anlage 1 z. RdErl. d. Finanzministers v. 27. 11. 1973 – SMBL. NW. 233 –) – in der jeweils neuesten Fassung erfolgen. Die Vergabepreise müssen bei Anlegung eines strengen Maßstabes angemessen sein. Um Baukostenüberschreitungen zu vermeiden, sollen die Bauleistungen nach Pauschalpreisverträgen oder nach Pauschalverträgen mit einer Lohnleitklausel vergeben werden.

(2) 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.

## 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 Mitteln 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 anzuzeigen. 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 längerer Zeitraum, so hat die Bewilligungsbehörde besonders sorgfältig zu prüfen, ob das Bauvorhaben zu den veranschlagten Gesamtkosten und mit der vorgesehenen 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 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.

## B. Finanzierung

### I. Allgemeine Grundsätze

#### 31. Allgemeine Grundsätze

Öffentliche Mittel dürfen nur für Bauvorhaben bewilligt werden, bei denen die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint, und für die der Bauherr eine angemessene Eigenleistung (Nummer 32) erbringt.

### II. Eigenleistung

#### 32. Höhe der angemessenen Eigenleistung

(1) Als angemessen ist nur eine echte Eigenleistung (Nummer 33) von 15 vom Hundert der Gesamtkosten anzusehen. Dies gilt auch für den Anteil der Eigenleistung zur Deckung von Gesamtkosten im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

(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 Werkwohnungen), soll in der Regel eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 30 vom Hundert der Gesamtkosten der öffentlich geförderten Betriebs- und Werkwohnungen 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

- 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);
- der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen, vor allem der Wert vorhandener, bezahlter Baustoffe und der Wert der Selbsthilfe (§ 36 II. WoBauG);
- der Wert des eigenen, bezahlten Baugrundstücks, der verwendbaren Gebäudereste sowie verwendbarer Gebäude und Gebäudeteile nach Abzug der Belastungen;
- Forderungen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Wohnungsunternehmen, insbesondere auch die auf Grund von Bausparverträgen angesammelten Guthaben bei Bausparkassen einschließlich eventueller Wohnungsbauprämien nach dem Wohnungsbauprämiengesetz in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Soll die Eigenleistung ganz oder teilweise durch Selbsthilfe erbracht werden, so gilt dies als sichergestellt, wenn nach der schriftlichen Erklärung des Betreuungsunternehmens, welches das Familienheim betreut, oder der Gemeinde des Bauortes die Gewähr be-

steht, 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:

- ein der Restfinanzierung dienendes Familienzusatzdarlehen (§ 45 II. WoBauG);
- ein Aufbaudarlehen an den Bauherrn nach § 254 LAG oder ein ähnliches Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts;
- ein Darlehen an den Bauherrn zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 KfzEG;
- Darlehen aus Bundesmitteln zur Beseitigung von Wohnungsnotständen sowie zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen für kinderreiche Familien und Schwerbehinderte;
- ein Zuschuß zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien (Nummern 41 ff).

(2) Andere Finanzierungsmittel, die der Restfinanzierung dienen, können von der Bewilligungsbehörde ganz oder teilweise als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden, soweit bei Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen die Tragbarkeit der Belastung sichergestellt ist bzw. bei Miet- und Genossenschaftswohnungen für diese Mittel keine höhere Verzinsung als 4 vom Hundert vereinbart ist. Für Arbeitgeberdarlehen (Nummer 37) gilt der Satz 1 nur insoweit, wie das Arbeitgeberdarlehen 15 vom Hundert der Gesamtkosten der damit geförderten Wohnungen übersteigt.

### III. Fremdmittel

#### 35. Fremdmittel

(1) Fremdmittel sind

- Fremddarlehen (einschließlich Arbeitgeberdarlehen),
- gestundete Restkaufgelder,
- gestundete öffentliche Lasten des Baugrundstücks (außer der Hypothekengewinnabgabe) und
- kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden,

die zur Deckung der Gesamtkosten dienen (§ 13 Abs. 1 II. BV). Vor der Bebauung vorhandene Verbindlichkeiten, die auf dem Baugrundstück dinglich gesichert sind (einschließlich umgestellte Rechte Dritter), gelten als Fremdmittel, soweit sie den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile nicht übersteigen (§ 13 Abs. 2 II. BV). Soweit die vor der Bebauung vorhandenen, am Baugrundstück 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 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 gegenüber eine Erklärung nach dem Muster Anlage 3 WFB 1976 abzugeben, die vom Grundschuldgläubiger und vom Grundstückseigentümer bzw. vom Erbbauberechtigten vollzogen sein muß.

(3) Bauvorhaben dürfen mit öffentlichen Mitteln nur gefördert werden, wenn glaubhaft gemacht wird, daß die zur Finanzierung der Gesamtkosten des Bauvorhabens vorgesehenen Fremddarlehen oder Restkaufgelder 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 Arbeitgeberdarlehen vorgesehen sind, gilt Satz 1 nur insoweit, wie in der Nummer 37 nicht etwas anderes bestimmt ist.

(4) Bauvorhaben dürfen nur gefördert werden, wenn glaubhaft gemacht wird, daß die zur Finanzierung vorgesehenen und mit dem Rang vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel zu sichernden Fremddarlehen und Restkaufgelder mindestens bis zum Ablauf von 10 Jahren unkündbar für den Gläubiger und – soweit nicht unverzinslich – mit einem gleichbleibenden Satz zu verzinsen sowie mit dem für Mittel der vorgesehenen Art marktüblichen Satz, gegebenenfalls unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen, zu tilgen oder in mindestens jährlich gleichbleibenden Raten abzuzahlen sind. Ausnahmen von Satz 1 kann die Wohnungsbauförderungsanstalt in begründeten Fällen zulassen.

(5) Bei Vereinbarung einer Tilgungsstreckung zur Erhöhung des Auszahlungsbetrages von Fremddarlehen muß in jedem Falle sichergestellt sein, daß nach Ablauf von 5 Jahren – gerechnet von dem Zeitpunkt, von dem an die Tilgung des Fremddarlehens (Hauptdarlehen) beginnen würde, wenn keine Tilgungsstreckung vereinbart wäre – die planmäßige Tilgung in Höhe von mindestens 1 vom Hundert des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen bei den gewährten Fremddarlehen einsetzt. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.

(6) Die Absätze 2 bis 5 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 5 abweichen, die Sicherung der Dauerfinanzierung des Vorhabens und seine Wirtschaftlichkeit nicht in Frage gestellt werden; sie bedürfen der Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt.

(7) Tatsachen und Umstände, die nach den Absätzen 2 bis 5 der Bewilligungsbehörde zunächst nur glaubhaft zu machen sind, sind der Wohnungsbauförderungsanstalt gegenüber nachzuweisen.

#### 36. Finanzierungsbeiträge der Wohnungsuchenden

Wohnungen, zu deren Finanzierung von Wohnungsuchenden Finanzierungsbeiträge gefordert oder geleistet werden sollen, dürfen nicht gefördert werden.

#### 37. 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 (werkgeforderte 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 15 vom Hundert der Gesamtkosten der werkgeforderten Wohnungen beträgt. Der Finanzierungsbeitrag kann als verllorener Zuschuß, als Baudarlehen mit einem Höchstzinssatz von 4 vom Hundert oder auch in der Weise erbracht werden, daß der Inhaber des Betriebes für ein Darlehen des Kapitalmarktes in Höhe von regelmäßig mindestens 15 vom Hundert der Gesamtkosten der werkgeforderten 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 vom Hundert 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 1 – nur zulässig, wenn das Arbeitgeberdarlehen den Bestimmungen der Nummer 35 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 der Arbeitgeber sich verpflichtet, der Wohnungsbauförderungsanstalt 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.

38. – frei –

### IV. Nachstellende öffentliche Baudarlehen

#### 39. Höhe des nachstellenden öffentlichen Baudarlehens

(1) Das nachstellende öffentliche Baudarlehen beträgt

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

bis zu 60 qm	21 100 DM
von 61 bis 68 qm	22 500 DM
von 69 bis 75 qm	24 700 DM
von 76 bis 83 qm	27 400 DM
von 84 bis 90 qm	29 700 DM
über 90 qm	31 000 DM

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

bis zu 60 qm	23 200 DM
von 61 bis 68 qm	24 800 DM
von 69 bis 75 qm	27 200 DM
von 76 bis 83 qm	30 200 DM
von 84 bis 90 qm	32 700 DM
von 91 bis 110 qm	34 100 DM
von 111 bis 130 qm	35 700 DM
über 130 qm	37 300 DM

c) bei Hauptwohnungen in Familienheimen in der Form der Kleinsiedlungen mit einer Wohnfläche

bis zu 60 qm	24 300 DM
von 61 bis 68 qm	25 900 DM
von 69 bis 75 qm	28 400 DM
von 76 bis 83 qm	31 500 DM
von 84 bis 90 qm	34 200 DM
von 91 bis 110 qm	35 700 DM
von 111 bis 130 qm	37 300 DM
über 130 qm	38 900 DM

Die vorstehenden Beträge erhöhen sich jeweils um 1500 Deutsche Mark bei Kleinsiedlungen, die einen Wirtschaftsteil enthalten, wenn die Voraussetzungen der Nr. 55 Abs. 3 vorliegen.

Werden in den Fällen des Satzes 1 Buchstaben b) und c) Familienheime in geschlossenen Gruppen (Nr. 58) durch einen Träger errichtet, und werden dabei von den Bewerbern Selbsthilfeleistungen von mehr als 10 vom Hundert der Baukosten erbracht, so erhöhen sich die in Satz 1 Buchstaben b) und c) angegebenen Beträge jeweils um 2000 Deutsche Mark.

(2) Werden einzelne Wohnräume gemäß Nr. 65 gleichzeitig mit öffentlich geförderten Wohnungen geschaffen, so rechnet die Wohnfläche der Einzelräume zur Wohnfläche derjenigen Wohnung, deren Wohnungsinhaber die Einzelräume im Zeitpunkt des Erstbezuges benutzen soll. Werden sie nicht gleichzeitig mit öffentlich geförderter Wohnungen geschaffen, so beträgt das nachstellende öffentliche Baudarlehen

- a) bei einzelnen Wohnräumen in Mietwohngebäuden mit einer Wohnfläche bis 30 qm bis zu 8 000 DM mit einer Wohnfläche von mehr als 30 qm bis zu 12 000 DM
- b) bei einzelnen Wohnräumen in Familienheimen und Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis 30 qm bis zu 9 000 DM mit einer Wohnfläche von mehr als 30 qm bis zu 14 000 DM.

Bei der Bemessung der zulässigen nachstellenden öffentlichen Baudarlehen ist in den Fällen der Wohnungsvergrößerung um mehrere Einzelräume die gesamte Wohnfläche der neu zu schaffenden Räume zugrunde zu legen.

(3) Ein nach Absatz 1 Buchstabe a) bemessenes nachstellendes öffentliches Baudarlehen darf – außer bei zweiten Wohnungen in Familienheimen und bei Wohnungen für Bauherren, die zum begünstigten Personenkreis der Nr. 3 Abs. 1 und 4 gehören – nur dann bewilligt werden, wenn der Bauherr (Vermieter) der Gemeinde (Gemeindeverband), die für die Bewilligung der nachstellenden 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 nachstellenden öffentlichen Baudarlehen geförderten Wohnungen zu benennen, und sich verpflichtet, mit den als Mietern (Nutzungsberechtigten) benannten Wohnungsuchenden 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, so dürfen nachstellende öffentliche Baudarlehen nur in folgender Höhe gewährt werden:

bei einer Wohnfläche	
bis 60 qm	15 900 DM
von 61 bis 68 qm	16 900 DM
von 69 bis 75 qm	18 600 DM
von 76 bis 83 qm	20 600 DM
von 84 bis 90 qm	22 300 DM
über 90 qm	23 300 DM.

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

- a) Wohnungen, für welche ein Bauherr, dessen Gesamteinkommen die in Nr. 3 Abs. 1 genannte Einkommensgrenze um mehr als 5 vom Hundert übersteigt, einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Benutzungsgenehmigung nach § 6 Abs. 2 Satz 3 WoBindG hat;
- b) Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie von sonstigen Wohnungen, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben oder für Bedienstete öffentlich-rechtlicher Dienstherren zur Verfügung zu halten sind;
- c) Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes für Angehörige des Betriebes errichtet werden.

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

### 39. Zinssatz für das nachstellende öffentliche Baudarlehen

(1) Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat sich im Darlehensvertrag das Recht vorzubehalten, für das nachstellende öffentliche Baudarlehen eine Verzinsung bis zu 6 vom Hundert jährlich zu fordern. Dieses Recht kann – unbeschadet der Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes – nicht vor Ablauf von sieben Jahren – gerechnet vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres – und nur mit Zustimmung des Innenministers ausgeübt werden. Ist das nachstellende öffentliche Baudarlehen zur Deckung der Gesamtkosten eines Familienheimes oder von Eigentumswohnungen gewährt worden, so gelten die Sätze 1 und 2 mit der Maßgabe, daß eine Verzinsung frühestens nach Ablauf von zehn Jahren seit Bezugsfertigkeit gefordert werden kann.

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

(3) Bei schuldhaften Verstößen gegen die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes, diese Bestimmungen, die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder den Darlehensvertrag können für das nachstellende öffentliche Baudarlehen – und zwar neben den Leistungen nach den Absätzen 1 oder 2 – unbeschadet weitergehender Rechte Zinsen bis zur Höhe von 8 vom Hundert des Ursprungskapitals des nachstellenden öffentlichen Baudarlehen jährlich als Vertragsstrafe gemäß §§ 341 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches gefordert werden.

### 39. Verwaltungskostenbeiträge für nachstellende öffentliche Baudarlehen

(1) Zur Deckung des Verwaltungskostenaufwandes bei der Gewährung und Verwaltung von nachstellenden öffentlichen Baudarlehen ist vom Darlehensnehmer ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag beträgt 1 vom Hundert des bewilligten nachstellenden öffentlichen Baudarlehen. Er ist bei der Auszahlung der ersten Rate des nachstellenden öffentlichen Baudarlehen (Nr. 77 Abs. 3 und 4) von dem auszuzahlenden Betrag abzuziehen.

(3) Der laufende Verwaltungskostenbeitrag beträgt jährlich 0,5 vom Hundert des Ursprungskapitals des bewilligten nachstellenden öffentlichen Baudarlehen. 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 Darlehensvertrag mit der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 77 Abs. 1 Satz 1). Nr. 39c Abs. 3 gilt entsprechend.

(4) Nach Tilgung von 50 vom Hundert des Ursprungskapitals des bewilligten nachstellenden öffentlichen Baudarlehen ist der laufende Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 vom Hundert jährlich nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu entrichten.

### 39 c Tilgung des nachstellenden öffentlichen Baudarlehen

(1) Die der nachstellenden 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 vom Hundert jährlich unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Soweit nach Nummer 39a Abs. 2 Satz 2 für das zur Deckung der Gesamtkosten von Familienheimen oder von Eigentumswohnungen gewährte, der nachstellenden 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) Tilgungsbeträge sind nur jährlich einmal am Ende eines Kalenderjahres vom Kapital abzuschreiben.

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

#### 39 d Kündigung des nachstellenden öffentlichen Baudarlehens

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

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

### V. Familienzusatzdarlehen

#### 40. Voraussetzungen für die Bewilligung eines Familienzusatzdarlehens

Dem Bauherrn eines Familienheimes, einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder einer Kaufeigentumswohnung ist auf Antrag ein zusätzliches öffentliches Baudarlehen (Familienzusatzdarlehen) in der in Nummer 40a bezeichneten Höhe zu bewilligen, wenn dem Bauherrn für sein Bauvorhaben ein nachstellendes öffentliches Baudarlehen, ein Aufwendungszuschuß oder eine Annuitätshilfe aus öffentlichen Mitteln bewilligt wird und 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

- das Familienheim in der Form des Eigenheimes 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
- die eigengenutzte Eigentumswohnung zum Bewohnen durch den Eigentümer oder durch Angehörige des Eigentümers bestimmt ist oder daß
- 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 Abs. 1 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 Eigenheimes oder der Eigensiedlung oder Bauherr einer eigengenutzten Eigentumswohnung wäre.

#### 40 a Höhe des Familienzusatzdarlehens

(1) Das Familienzusatzdarlehen zum Bau von Familienheimen beträgt für Bauherren (Bewerber) mit zwei Kindern 2000 Deutsche Mark; für jedes weitere Kind erhöht es sich um 3000 Deutsche Mark. Das Familienzusatzdarlehen zum Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen beträgt bei Bauherren (Bewerber) mit zwei Kindern 1500 Deutsche Mark; für jedes weitere Kind erhöht es sich um 1500 Deutsche Mark.

(2) Gehört zum Familienhaushalt ein Schwerbehinderter 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 1500 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 1 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 5000 Deutsche Mark übersteigt.

(3) 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.

#### 40 b Berechnung des Familienzusatzdarlehens

(1) Bei der Berechnung des Familienzusatzdarlehens nach Nummer 40a sind diejenigen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 4 bis 7 des Einkommensteuergesetzes zu berücksichtigen, die zum Familienhaushalt gehören. Maßgebend sind im Falle der Nummer 40 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.

(2) In den Fällen der Nummer 40 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.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten in den Fällen der Nummer 40a Abs. 2 entsprechend.

#### 40 c Bedingungen für das Familienzusatzdarlehen

(1) Familienzusatzdarlehen werden ohne Rücksicht auf den Rang ihrer dinglichen Sicherung zinslos gewährt. Es ist weder ein einmaliger noch ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten.

(2) Familienzusatzdarlehen sind während der ersten 15 Jahre ihrer Laufzeit mit 1 vom Hundert, danach mit 2 vom Hundert 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. Nummer 39c Abs. 3 gilt entsprechend.

#### 40 d Antrag und Bewilligung

(1) 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 der Nummer 40b für

die Berechnung des Familienzusatzdarlehens spätere Verhältnisse zu berücksichtigen sind, noch längstens bis zu folgenden Zeitpunkten beantragt werden:

- a) in den Fällen der Nummer 40 Buchstaben a) und b) bis zum Ablauf des vierten Kalendermonats nach Bezugsfertigkeit des Familienheimes;
- b) in den Fällen der Nummer 40 Buchstabe c) bis zu einem Jahr nach Bezugsfertigkeit des Familienheimes.

Später eingehende Anträge sind abzulehnen (Ausschlußfrist).

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

## VI. Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien

### 41. 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:

- 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 EBküche.

### 42. Art der Bauvorhaben

Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien können im Rahmen der jeweils verfügbaren Mittel dem Bauherrn von öffentlich geförderten Miet- oder Genossenschaftswohnungen für kinderreiche Familien bewilligt werden.

### 43. Zuteilungsvorbehalt der geförderten Wohnungen

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

(2) Die Verpflichtung nach Absatz 1 entfällt, wenn der Bauherr den empfangenen Zuschuß vor Ablauf der Zweckbindung anteilig entsprechend dem Zeitablauf zurückzahlt.

### 44. 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 2500 Deutsche Mark
- b) für Familien mit 4 Kindern in Höhe von 4000 Deutsche Mark
- c) für Familien mit 5 Kindern in Höhe von 5500 Deutsche Mark.

Für Familien mit mehr als 5 Kindern erhöht sich der Betrag von 5500 Deutsche Mark um je 2250 Deutsche Mark für jedes weitere Kind.

(2) Maßgebend für die Bemessung des Zuschusses sind die im Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung zum Familienhaushalt gehörenden Kinder im Sinne der Nummer 8 Abs. 2, für die in der Wohnung ausreichend bemessene Schlafplätze vorhanden sind.

(3) Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien sollen gleichzeitig mit den sonstigen öf-

fentlichen 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 Schlußrechnung zu entscheiden.

### 45. Zuschußvertrag

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

- a) der bewilligte Zuschuß in einer Summe ausgezahlt wird, wenn der Bauherr eine Bescheinigung der nach § 3 WoBindG zuständigen Stelle über den Bezug der Wohnung durch eine kinderreiche Familie mit der der Höhe des Zuschusses entsprechenden Kinderzahl vorgelegt hat, daß
- b) der Bauherr verpflichtet ist, jeden innerhalb des in Nummer 43 genannten Zeitraumes eintretenden Wechsel in der Belegung der geförderten Wohnung unter Angabe der Kinderzahl des neuen Wohnungsbewohners anzuzeigen, und daß
- c) bei einer Verletzung der nach Nummer 43 Abs. 1 übernommenen Verpflichtung der Teil des Zuschusses, der sich nach Nummer 43 Abs. 2 ergibt, in ein Darlehen umgewandelt wird, das vom Zeitpunkt der Vertragsverletzung an mit 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 10 vom Hundert jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen ist.

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

## VII. Aufwendungszuschüsse

### 46. Zweck der Aufwendungszuschüsse

Aufwendungszuschüsse sind dazu bestimmt, die bei der Neuschaffung von Wohnraum 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.

### 47. Voraussetzung für die Förderung bei Mitfinanzierung Dritter

(1) Soll Wohnraum, für den eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, auch mit Mitteln einer Gemeinde, eines Gemeindeverbandes oder eines sonstigen Geldgebers gefördert werden, und sollen diese Mittel in der Form befristeter Aufwendungsdarlehen, Aufwendungszuschüsse oder Zinszuschüsse gewährt werden, so ist die Bewilligung von Aufwendungszuschüssen nach diesen Bestimmungen nur dann zulässig, wenn der Abbau dieser Finanzierungshilfen nicht vor Ablauf von 14 Jahren – gerechnet vom 1. April 1977 – vorgesehen ist.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn und soweit die befristeten Finanzierungshilfen der Gemeinde, des Gemeindeverbandes oder des sonstigen Geldgebers dazu dienen sollen, die Durchschnittsmiete unter den nach Nummer 16 vorgesehenen Betrag zu senken, und sich innerhalb des Zeitraumes von 14 Jahren durch die Verringerung der Finanzierungshilfen keine Überschreitung dieser Höchstdurchschnittsmiete ergibt.

### 48. Höhe der Aufwendungszuschüsse und Dauer ihrer Gewährung

(1) Aufwendungszuschüsse werden vom Ersten des auf die Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen eines Gebäudes folgenden Monats an für die Zeit bis zum 31. 3. 1989 bewilligt und – vorbehaltlich der Nummern 50



und 51 – in folgender Höhe je Quadratmeter Wohnfläche monatlich gewährt:

	bei Miet- wohnungen, Genossen- schafts- u. sonstigen Wohnungen	bei Familien- heimen i. d. Form v. Eigen- heimen u. bei Eigentums- wohnungen	bei Familien- heimen i. d. Form v. Klein- siedlungen
bis zum 31. 3. 1979	3,00 DM	3,30 DM	3,45 DM
vom 1. 4. 1979 bis 31. 3. 1981	2,65 DM	2,95 DM	3,05 DM
vom 1. 4. 1981 bis 31. 3. 1983	2,25 DM	2,50 DM	2,60 DM
vom 1. 4. 1983 bis 31. 3. 1985	1,80 DM	2,00 DM	2,10 DM
vom 1. 4. 1985 bis 31. 3. 1987	1,30 DM	1,45 DM	1,50 DM
vom 1. 4. 1987 bis 31. 3. 1989	0,70 DM	0,80 DM	0,85 DM

(2) Zu bewilligen ist auf Antrag der Jahreshöchstbetrag des Aufwendungszuschusses. Dieser ergibt sich dadurch, daß der jeweils nach Absatz 1 bis zum 31. 3. 1979 in Betracht kommende Betrag mit der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche der zu fördernden einzelnen Wohnung und der Zahl 12 vervielfacht wird; der sich hiernach ergebende Betrag ist auf volle 2 Deutsche Mark aufzurunden. Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit mehrere zu fördernde Wohnungen, so sind die nach Satz 1 ermittelten einzelnen Jahreshöchstbeträge zusammenzurechnen.

(3) Für die Berechnung des nach dem 31. 3. 1979 zu gewährenden Aufwendungszuschusses gilt Absatz 2 Sätze 2 und 3 entsprechend.

#### 49. Nachweis der Wohnberechtigung

(1) Bei der erstmaligen Belegung der geförderten Wohnung hat der Bauherr der Wohnungsbauförderungsanstalt durch eine Bescheinigung der nach § 3 WoBindG zuständigen Stelle – in den Fällen des § 4 Abs. 5 WoBindG durch eine Bescheinigung des zuständigen Regierungspräsidenten bzw. der zuständigen Oberfinanzdirektion als Wohnungsfürsorgebehörde – nachzuweisen, daß die Wohnung mit Zustimmung dieser Stelle überlassen worden ist (z. B. auf Grund einer Wohnberechtigungsbescheinigung, einer Bezugsgenehmigung, einer Freistellung nach §§ 5 bis 7 WoBindG, auf Grund der Ausübung des Besetzungsrechts). In den Bescheinigungen ist auch der Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung anzugeben.

(2) Jeweils vor dem 31. 3. 1981 und dem 31. 3. 1985 ist – auch in den Fällen des § 4 Abs. 5 WoBindG – durch die Vorlage von Bescheinigungen der nach § 3 WoBindG zuständigen Stelle der Nachweis zu führen, daß die Inhaber der mit Aufwendungszuschüssen geförderten Wohnungen nach ihren Einkommensverhältnissen noch im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau wohnberechtigt sind oder die hierfür maßgebende Einkommensgrenze nicht um mehr als 40 vom Hundert überschreiten. Für die Ausstellung dieser Bescheinigungen gelten die Bestimmungen d. RdErl. v. 19. 3. 1974 (SMBl. NW. 2370).

#### 50. Maßnahmen bei Fehlbelegung geförderter Wohnungen

(1) Eine mit Aufwendungszuschüssen geförderte Wohnung gilt als „fehlbelegt“ im Sinne dieser Bestimmungen, wenn

- sich aus den nach Nummer 49 Abs. 2 vorzulegenden Bescheinigungen ergibt, daß das Gesamteinkommen des Wohnungsinhabers die im Zeitpunkt der Ausstellung dieser Bescheinigung für die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltende Einkommensgrenze überschreitet, oder wenn
- die Bescheinigung nicht bis zum 31. März 1981 bzw. bis zum 31. März 1985 vorgelegt wird.

(2) Ist eine Wohnung fehlbelegt im Sinne des Absatzes 1, so ist die Gewährung des Aufwendungszuschusses bis zum Ende des Monats, in welchem die Fehlbelegung endet, nach Maßgabe der Absätze 3 und 4 einzustellen.

(3) Im Falle des Absatzes 1 Buchstabe a) ist der auf die fehlbelegte Wohnung fallende Aufwendungszuschuß vom 1. 4. 1981 nicht mehr zu gewähren, wenn das Gesamteinkommen des Wohnungsinhabers am 31. 3. 1981 die Einkommensgrenze um mehr als 40 vom Hundert überschreitet. Der Aufwendungszuschuß ist für die Zeit vom 1. 4. 1981 bis zum 31. 3. 1985 nur noch in Höhe der Beträge zu gewähren, die für die Zeit vom 1. 4. 1985 bis zum 31. 3. 1989 vorgesehen sind, wenn das Gesamteinkommen des Wohnungssuchenden am 31. 3. 1981 die Einkommensgrenze um mehr als 5, höchstens aber um bis zu 40 vom Hundert übersteigt. Die Zuschußgewährung ist vom 1. 4. 1985 an einzustellen, wenn das Gesamteinkommen des Wohnungssuchenden am 31. 3. 1985 die Einkommensgrenze um mehr als 5 vom Hundert übersteigt.

(4) Im Falle des Absatzes 1 Buchstabe b) ist der Aufwendungszuschuß vom 1. 4. 1981 bzw. vom 1. 4. 1985 an in voller Höhe nicht mehr zu gewähren.

(5) Von der Einstellung und ggfs. Wiederaufnahme der Gewährung des Aufwendungszuschusses hat die Wohnungsbauförderungsanstalt die Bewilligungsbehörde zu unterrichten.

#### 50 a Zuschußvertrag

Vor Auszahlung eines bewilligten Aufwendungszuschusses ist mit der Wohnungsbauförderungsanstalt ein Zuschußvertrag nach einem Muster abzuschließen, das der Innenminister der Wohnungsbauförderungsanstalt genehmigt hat. Der Bauherr hat sich im Zuschußvertrag zu verpflichten, die bewilligten Aufwendungszuschüsse während des in Nummer 48 Abs. 1 angegebenen Zeitraumes anzunehmen und die in Nummer 49 genannten Bescheinigungen zu beschaffen. Er hat sich ferner zu verpflichten, in den Miet- oder sonstigen Überlassungsverträgen

- zu vereinbaren, daß die Inhaber der öffentlich geförderten Wohnungen rechtzeitig zu den in Nummer 49 Abs. 2 genannten Zeitpunkten die erforderlichen Bescheinigungen beantragen und vorlegen, und
- darauf hinzuweisen, daß sich die vereinbarte Miete bzw. das vereinbarte Nutzungsentgelt am 1. 4. 1979 und sodann jeweils nach Ablauf von zwei Jahren um den Betrag erhöht, um den der Aufwendungszuschuß im Normalfall oder zusätzlich wegen Überschreitung der Einkommensgrenze verringert wird.

#### 51. Rückforderung von Aufwendungszuschüssen

Werden geleistete Aufwendungszuschüsse nach den im Zuschußvertrag zu treffenden Vereinbarungen wegen schuldhafter Verstöße gegen diese 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.

### C. Sonderbestimmungen

#### I. Sonderbestimmungen für Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen

#### 52. Allgemeines

(1) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen 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 dürfen, deren Gesamteinkommen die in Nummer 3 Abs. 1 und 4 bestimmte Einkommensgrenze



ze übersteigt. Die Bewilligung darf nicht davon abhängig gemacht werden, daß

- a) das Grundstück als Reichsheimstätte nach dem Reichsheimstättengesetz in der Fassung vom 25. November 1937 (RGBl. I S. 1291), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 1975 (BGBl. I S. 685), ausgegeben wird,
- b) ein Wiederkaufs-, Ankaufs- oder Vorkaufsrecht begründet wird oder
- c) dem Eigentümer oder Bewerber über die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes hinausgehende vertragliche Verpflichtungen auferlegt werden, die ihn in der rechtlichen oder tatsächlichen Verfügung über das Grundstück oder über das Bauwerk in unangemessener Weise beschränken.

(2) Zur Förderung von Eigenheimen, Kaufeigenheimen, Kleinsiedlungen und Trägerkleinsiedlungen für Angehörige landwirtschaftsbezogener Berufe dürfen öffentliche Mittel nicht bewilligt werden, wenn zur Finanzierung der Gesamtkosten gleichzeitig Mittel aus dem Haushalt des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Nordrhein-Westfalen (Siedlungsmittel) eingesetzt werden sollen.

### 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 (Trägereigenheime) oder
- b) als Kaufeigenheime, die ein Bauherr im eigenen Namen und für eigene Rechnung errichtet (Vorratseigenheime).

(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. Als geeignet im Sinne des § 55 II. WoBauG ist ein Bewerber anzusehen, der im Zeitpunkt des Abschlusses eines auf Übertragung des Eigenheims (Erbbaurechts) geeigneten Vertrags oder Vorvertrags die Förderungsvoraussetzungen erfüllt. Dieser Zeitpunkt gilt für alle Tatsachen, die für die Förderung wesentlich sind, soweit in Nummer 40b Abs. 2 nicht etwas anderes bestimmt ist.

(3) Bei einem Bauherrn, auf den § 34c GewO und die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juni 1975 (BGBl. I S. 1351) keine Anwendung finden, ist die Bewilligung öffentlicher Mittel mit der Auflage zu verbinden, daß er Auflassungsvormerkungen zugunsten der Bewerber in das Grundbuch eintragen läßt; die Auflassungsvormerkungen können durch die Sicherungsmittel ersetzt werden, die in den auf Veräußerung von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen gerichteten Musterverträgen des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (ersatzweise) vorgesehen sind. Bei den übrigen Bauherren sind § 34c GewO und die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zu beachten.

### 53 a Förderung von Trägereigenheimen

(1) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zur Förderung von Trägereigenheimen (Nummer 53 Abs. 1 Buchstabe 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, 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 Kaufeigenheime bestimmungsgemäß genutzt haben. Dem Bauherrn ist ferner aufzuerlegen, die Übertragung nicht davon abhängig zu machen, daß das Grundstück als Reichsheimstätte ausgegeben wird (§ 54 Abs. 2 Satz 3 II. WoBauG).

(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 Bezugsfertigkeit bis zum Eigentumsübergang (Übergang des Erbbaurechts) 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.

### 53 b Förderung von Vorratseigenheimen

(1) Vorratseigenheime dürfen nur gefördert werden, wenn

- a) die Förderung bei der Zuteilung eines Bewilligungsrahmens ausdrücklich zugelassen worden ist, oder wenn bei einem Gruppenvorhaben (Nummer 58) die Bewerber nur für etwa 25 vom Hundert der vorgesehenen Kaufeigenheime noch nicht feststehen, aber im Interesse einer wirtschaftlichen Durchführung des ganzen Gruppenvorhabens auch bei diesen schon mit der Durchführung begonnen werden soll, und
- 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.

(2) 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.

(3) 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, 54a und 56 II. WoBauG sobald wie möglich zu Eigentum oder in Erbbaurecht überträgt. Im Bewilligungsbescheid ist die Möglichkeit einer Kürzung der bewilligten öffentlichen Mittel auf den Betrag, der nach diesen Bestimmungen 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.

(4) 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 Zuschlages 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 Zuschlages 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.

## 53 c Vertragsmuster

Der Bauherr eines Kaufeigenheimes (Nummer 53) ist zu verpflichten, einen Bewerber- bzw. Kaufanwärtervertrag sowie den Vertrag zur Übertragung eines Trägereigenheimes bzw. eines Vorratseigenheimes nur nach den vorgeschriebenen Mustern abzuschließen.

## 53 d Ersterwerb von Vorratseigenheimen

(1) Öffentliche Mittel können auch dem Ersterwerber eines freifinanzierten Vorratseigenheimes bewilligt werden, wenn er im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags (§ 55 II. WoBauG) zum begünstigten Personenkreis gehört.

(2) Der Antrag des Ersterwerbers auf Bewilligung öffentlicher Mittel muß vor dem Bezug, er soll in der Regel vor der Bezugsfertigkeit des Vorratseigenheimes gestellt werden. Dem Antrag ist eine Lastenberechnung nach den Vorschriften des § 40b 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; der Erwerbspreis ist in der Regel nur dann angemessen, wenn er die Gesamtkosten nicht überschreitet, die im Bereich der Bewilligungsbehörde allgemein für öffentlich geförderte Familienheime als angemessen anerkannt werden;
  - 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 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 (nachstellende 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 öffentlicher Mittel zum Ersterwerb eines Vorratseigenheimes an den Ersterwerber keine Anwendung. Einer Prüfung der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit des Bauherrn des Vorratseigenheimes sowie eines Betreuers oder Beauftragten bedarf es nicht. Bei Bauherren, auf die § 34c GewO und die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) keine Anwendung finden, gilt Nummer 53 Abs. 3 Satz 1 entsprechend.

## 54. Werkgeforderte 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. im 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 15 vom Hundert der Gesamtkosten aufbringt oder der Bewerber zu den Gesamtkosten mehr als 10 vom Hundert 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 – gegebenenfalls auch abweichend von der Bestimmung der Nummer 35 – gekündigt werden kann, wenn der Betriebsangehörige aus den in Absatz 2 Satz 1 Buchstaben a) und b) genannten Gründen aus dem Betrieb ausscheidet.

## 55. Kleinsiedlungen

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

(2) Als für Kleinsiedlungen angemessene Landzulage gilt eine Stellengröße von mindestens 600 Quadratmeter. Im ganzen soll eine Siedlerstelle die Größe von 2500 Quadratmeter nicht übersteigen. Die Bewilligungsbehörde kann in besonderen begründeten Fällen eine Überschreitung ausnahmsweise zulassen.

(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 Erstausrüstung (Gartengeräte, Obstbäume, Sträucher, Saatgut, Dünger) ist ein Einrichtungszuschuß von 500 Deutsche Mark je Siedlerstelle zu bewilligen.

(5) Für die Förderung der Kleinsiedlung gelten die hierzu erlassenen Richtlinien sowie sinngemäß die für die Förderung von Eigenheimen und Kaufeigenheimen geltenden Bestimmungen.

## 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 als Kleinsiedlungsträger zugelassen sind oder als zugelassen gelten.

(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. 7), 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 Kleinsiedlungsgruppe 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. – frei –

58. Familienheime in geschlossenen Gruppen – Gruppenvorhaben

(1) Gruppenvorhaben dürfen nur gefördert werden, wenn der Regierungspräsident in städtebaulicher und planerischer Hinsicht zugestimmt hat.

(2) Als Gruppenvorhaben gelten solche einheitlich geplanten städtebaulich in sich geschlossenen Bauvorhaben oder Abschnitte solcher Bauvorhaben, zu denen wenigstens 10 Eigenheime oder 7 Kleinsiedlungen gehören. Geplante größere Gruppenvorhaben können in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

59. – frei –

## II. Sonderbestimmungen für Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

60. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

(1) Eigentumswohnungen (§ 12 II. WoBauG) sollen nur gefördert werden, wenn der Inhalt des Wohnungseigentums (vgl. § 5 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15. März 1951 – BGBl. I S. 175 –) nach den Grundsätzen der Mustererklärung zur Begründung von Wohnungseigentum des früheren Bundesministers für Wohnungsbau (BBauBl. 1955 S. 490) gestaltet wird. Das vom Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen herausgegebene Muster einer Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung – Ausgabe Dez. 1973 – entspricht diesen Voraussetzungen. Die Bewilligungsbehörde darf Abweichungen von den Grundsätzen nur mit vorheriger Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt zulassen.

(2) Der Verwalter darf längstens auf die Dauer von 5 Jahren bestellt werden (§ 26 Abs. 1 WEG). Die wiederholte Bestellung ist zulässig (§ 26 Abs. 2 WEG).

(3) Für Kaufeigentumswohnungen sind im übrigen die Nummern 52, 53, 53a, 53b Abs. 1 Buchstabe b), Abs. 2 bis 4, 53c und 53d sinngemäß anzuwenden.

(4) Sollen Darlehen von Kapitalsammelstellen zum Bau von Eigentumswohnungen gewährt werden, so ist darauf hinzuwirken, daß von einer Gesamtbelastung der Wohnungseigentumsrechte abgesehen wird, sofern nicht wichtige Gründe entgegenstehen (§ 103 II. WoBauG). Ist das Baugrundstück mit einer Gesamthypothek belastet, so ist eine öffentliche Förderung davon abhängig zu machen, daß die Aufteilung auf die einzelnen Eigentumsrechte spätestens bis zur Übertragung auf die Erwerber erfolgt sein muß. Falls mit Zustimmung des Innenministers bei den im Range vorgehenden Grundpfandrechten ausnahmsweise eine Gesamtbelastung zugelassen wird, ist auch hinsichtlich der Hypotheken 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 zugunsten Dritter, entgegensteht.

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

63. Werkwohnungen und werkgeförderte Wohnungen

(1) Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet werden sollen (Werkwohnungen), 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). Dem Bauherrn ist die Verpflichtung aufzuerlegen, diese Wohnungen 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 den Ausbau und die Erweiterung bestehender Gebäude

64. Schaffung von Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung

(1) Der Ausbau eines bestehenden Gebäudes durch Ausbau des Dachgeschosses oder eine unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umwandlung von Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten (§ 17 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG) und die Erweiterung bestehender Gebäude (§ 17 Abs. 2 II. WoBauG) soll – soweit in Nummer 65 nichts anderes bestimmt ist – nur gefördert werden, wenn selbständige, abgeschlossene Wohnungen geschaffen werden, die die erforderlichen Nebenräume besitzen.

(2) Ausbaumaßnahmen durch Umbau von Wohnräumen, die infolge Änderung der Wohngeohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind (§ 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG), dürfen aus den für die Neuschaffung von Wohnungen verfügbaren Mitteln nur mit vorheriger Zustimmung des Innenministers gefördert werden.

**V. Sonderbestimmungen für einzelne Wohnräume****65. Schaffung einzelner Wohnräume**

(1) Einzelne Wohnräume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses neu zu schaffender oder bereits vorhandener Wohnungen errichtet werden sollen, dürfen bei Vorliegen eines dringenden Bedürfnisses gefördert werden.

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

(3) Die Erweiterung eines Familienheimes kann in der Regel gefördert werden, wenn dadurch die ausreichende wohnungsmäßige Versorgung der Familie oder eine Auflockerung überbelegter Wohnungen erreicht werden kann, oder die Aufnahme von Angehörigen in den Familienhaushalt ermöglicht werden soll. Die Schaffung einzelner Wohnräume außerhalb des Wohnungsabschlusses bei Familienheimen mit zwei Wohnungen darf nur gefördert werden, wenn nicht die Gefahr besteht, daß eine dritte Wohnung entsteht.

**D. Bewilligungsverfahren****I. Antragstellung und Bewilligung****66. Antragstellung**

(1) Anträge auf Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln sind von dem Bauherrn (im Falle der Nummer 53d von dem Ersterwerber) unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters (Muster Anlagen 1a bis 1e WFB 1976) und unter Beifügung der darin aufgeführten Antragsunterlagen bei der für den Bauort zuständigen Gemeindeverwaltung einzureichen. Die Antragsannahmestelle hat den Antragsunterlagen eine Erklärung nach vorgeschriebenem Muster (Muster Anlage 7 WFB 1976) beizufügen, wonach kein Vorkaufsrecht nach §§ 24 bis 26 des Bundesbaugesetzes 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 liegen. Ist die Antragsannahmestelle nicht selbst Bewilligungsbehörde, so ist der Antrag nach Prüfung der Vollständigkeit der Antragsunterlagen und gegebenenfalls nach ihrer Vervollständigung an die zuständige Bewilligungsbehörde weiterzureichen, auch wenn im Zeitpunkt der Antragstellung keine Mittel zur Förderung des Bauvorhabens zur Verfügung stehen (§ 48 II. WoBauG).

(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 69a Abs. 2 und 3 in den vorzeitigen Baubeginn schriftlich eingewilligt hat.

67. – frei –

**68. Bewilligungsbehörden**

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

- a) die kreisfreien Städte und die Kreise (§ 2 Abs. 1 Satz 1 WoBauFördNG);
- b) die kreisangehörigen Gemeinden, die in § 1 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 14. Januar 1969 (GV. NW. S. 103), zuletzt geändert am 16. Dezember 1975 (GV. NW. S. 701/SGV. NW. 237) genannt sind;
- c) 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 WoBauFördNG die Bewilligungszuständigkeit durch Rechtsverordnung übertragen oder soweit sie nach § 4 Abs. 1 Satz 2 WoBauFördNG ersatzweise für die Bewilligung zuständig ist.

(2) Soweit die Wohnungsbauförderungsanstalt als Bewilligungsbehörde zuständig ist, sind die in Absatz 1 Buchstaben a) und b) bezeichneten Stellen zur Vorprüfung der Anträge in städtebaulicher und technischer Hinsicht sowie zur Baukontrolle verpflichtet. Nach Abschluß der Vorprüfung hat die vorprüfende Stelle den Antrag mit ihrer Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt zur Entscheidung vorzulegen.

**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 seit dem Eingang bei der Bewilligungsbehörde entschieden werden, so sind dem Antragsteller in einem Zwischenbescheid die Gründe mitzuteilen. Ist die Verzögerung von dem Antragsteller, seinem Betreuer, seinem Beauftragten oder seinem Architekten zu vertreten, so kann der Antrag 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 erststelligten 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 Ablehnung eines Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel ist dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen und zu begründen.

**69a Förderungszusage, Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn**

(1) Ergibt die Prüfung des Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel zur Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen, daß das Bauvorhaben förderungsfähig ist, und beabsichtigt die Bewilligungsbehörde das Vorhaben aus einem zur Verfügung stehenden Bewilligungsrahmen zu fördern, so hat sie dem Bauherrn (seinem Betreuer, Beauftragten oder Architekten) eine Förderungszusage in schriftlicher Form zu erteilen. In der Förderungszusage ist die spätere Bewilligung der beantragten öffentlichen Mittel unter der Voraussetzung fest zuzusagen, daß der Bauherr vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel nachweist, daß die im Antrag angesetzten Gesamtkosten nach dem Ergebnis der Ausschreibung nicht überschritten werden und die in Nummer 16 angegebene Höchstdurchschnittsmiete eingehalten werden kann. Die Förderungszusage ist so zu befristen, daß die öffentlichen Mittel noch rechtzeitig bis zum Ende des laufenden Haushaltsjahres bewilligt werden können.

(2) In der Förderungszusage kann die Bewilligungsbehörde zustimmen, daß mit dem Bau des Vorhabens vorzeitig begonnen wird.

(3) Die Bewilligungsbehörde darf bei Familienheimen und bei Eigentumswohnungen in den vorzeitigen Baubeginn einwilligen, wenn ihr schon ein Bewilligungs-

rahmen zur Verfügung steht, aus welchem das Familienheim bzw. die Eigentumswohnung 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.

#### 70. Bewilligungsbescheid

(1) Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel im eigenen Namen - in den Fällen der Nummer 68 Abs. 1 Buchstaben a) und b) für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt (§ 5 Abs. 1 Satz 2 WoBauFördNG) - durch einen Bewilligungsbescheid nach vorgeschriebenem Muster (Muster Anlagen 2a bis 2e WFB 1976). 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).

(2) Die Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen an kreisfreie Städte oder Kreise sowie an Wohnungsunternehmen, an denen die vorgenannten Gebietskörperschaften mit mehr als 50 vom Hundert beteiligt sind oder in deren Organen Bedienstete oder Ratsmitglieder bzw. Kreistagsabgeordnete tätig sind, bedarf der Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt (§ 2 Abs. 4 Sätze 1 und 2 WoBauFördNG). Bei kreisangehörigen Gemeinden ist für die Zustimmung unter den gleichen Voraussetzungen der Kreis zuständig (§ 2 Abs. 4 Satz 3 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.

(3) Absatz 2 gilt für die Förderungszusage nach Nummer 69a entsprechend mit der Maßgabe, daß es bei einer Zustimmung zur Erteilung der Förderungszusage später nicht auch der Zustimmung zur Bewilligung der in der Förderungszusage verbindlich zugesagten öffentlichen Mittel bedarf.

#### 70 a Auflagen im Bewilligungsbescheid, Zuteilungsvorbehalte

(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.

(3) Dürfen öffentlich geförderte Wohnungen nach diesen Bestimmungen 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. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht auf zweite Wohnungen in Familienheimen anzuwenden, soweit sie nach Nummer 2 Abs. 3 für Angehörige gefördert werden.

#### 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 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 Darlehns- und/oder Zuschußvertrages 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 bestimm- baren Zeitpunkt die Erfüllung von Verpflichtungen unmöglich machen, die er auf Grund gesetzlicher Vorschriften, allgemeiner Rechts- und Verwaltungs- verordnungen oder der Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides übernommen hat, so- weit die Tatsachen von ihm zu vertreten sind;
- e) die Bewilligungsbehörde sich den Widerruf unter bestimmten Voraussetzungen im Bewilligungsbe- scheid ausdrücklich vorbehalten hat.

(3) Wird ein Bewilligungsbescheid mit Zustimmung des Bauherrn ersatzlos aufgehoben, so steht dies einem Wi- derruf des Bewilligungsbescheides im Sinne von § 13 Abs. 2 WoBindG gleich. Entsprechendes gilt, wenn im Einvernehmen mit dem Bauherrn ein Bewilligungsbe- scheid in der Weise geändert wird, daß eine oder mehrere Wohnungen, deren Förderung im Bewilligungsbe- scheid vorgesehen war, aus der Förderung herausge- nommen werden.

#### 72. Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilli- gungsbehörde, Aktenführung

(1) Die Bewilligungsbehörde hat die Wohnungsbauför- derungsanstalt unverzüglich - spätestens innerhalb von acht Tagen - von der Bewilligung öffentlicher Mittel zu benachrichtigen, indem sie ihr folgende Unterlagen ge- ordnet und geheftet übersendet:

- a) zwei Ausfertigungen des Bewilligungsbescheides nebst Abschriften des Antrages auf Bewilligung öf- fentlicher Mittel;
- b) eine Abschrift des technischen Prüfungsberichtes (Muster Anlage 4 WFB 1976);
- c) eine Grundbuchblattabschrift.

(2) Von der ~~Aufhebung~~, dem Widerruf, der Änderung oder der Ergänzung eines Bewilligungsbescheides ist die Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich durch Übersendung einer Abschrift zu unterrichten.

(3) Die Bewilligungsbehörde hat das für den Bauort zuständige Finanzamt von der Bewilligung öffentlicher Mittel für ein Bauvorhaben unter Verwendung des Mus- ters Anlage 9 WFB 1976 zu benachrichtigen. Falls es sich um ein Bauvorhaben handelt, das nicht nur öffent- lich geförderten Wohnraum enthält, müssen in der Be- nachrichtigung an das Finanzamt Angaben darüber ent- halten sein, welcher Anteil der gesamten Wohn- und Nutzfläche auf öffentlich geförderten, auf nur steuerbe- günstigten und auf freifinanzierten Wohnraum sowie auf anderen als Wohnzwecken dienenden Raum entfällt. Es ist ferner anzugeben, wieviel Garagen geschaffen wer- den 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 Bewilligungsbe- scheides ist dem Finanzamt formlos mitzuteilen.

(4) Auf Verlangen der Wohnungsbauförderungsanstalt hat ihr die Bewilligungsbehörde Auskünfte über Vor-

gänge zu erteilen, die im Zusammenhang mit der Ausübung des Beanstandungsrechts nach § 14 WoBau-FördNG von Bedeutung sein könnten. Die Bewilligungsbehörde ist verpflichtet, der Wohnungsbauförderungsanstalt auf Anforderung die Bewilligungsakten vorzulegen.

(5) Im Bewilligungsverfahren müssen alle Tatsachen von rechtserheblicher Bedeutung (z. B. ausnahmsweise zugelassene wesentliche Abweichungen von einer Sollbestimmung, Gründe für die Gestattung von Ausnahmen) aktenkundig gemacht werden. Bei Schriftstücken, die urkundliche Bedeutung haben oder erhalten können, insbesondere bei rechtsverbindlichen Erklärungen des Bauherrn, des Beauftragten, des Betreuers 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.

73. - frei -

## II. Sicherung, Auszahlung und Verwaltung öffentlicher Mittel

### 74. Darlehensverwaltende Stelle

(1) Der Wohnungsbauförderungsanstalt obliegt die Darlehns- und Zuschußgewährung sowie die Darlehnsverwaltung.

(2) Zur Darlehns- und Zuschußgewährung gehören:

a) der Abschluß des Darlehns- und Zuschußvertrages nach dem der Wohnungsbauförderungsanstalt vom Innenminister genehmigten Muster;

b) die Herbeiführung der Sicherung der öffentlichen Mittel gemäß den Bedingungen des Bewilligungsbescheides und eines Änderungs- oder Ergänzungsbescheides;

c) die Auszahlung bewilligter öffentlicher Mittel.

(3) Zur Darlehnsverwaltung gehören bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung neben der Einziehung fälliger Leistungen auf das gewährte öffentliche Baudarlehen

a) die Abgabe von Rangrücktrittserklärungen und von Erklärungen über die Pfandhaftentlassung von Teilen des belasteten Grundstücks auf der Grundlage der Entscheidung der Bewilligungsbehörde;

b) die Festsetzung und Erhebung zusätzlicher Zinsen (Nummer 39a Abs. 3) 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 Zinsniederschlagungen.

75. - frei -

### 76. Sicherung der öffentlichen Mittel

(1) Die bewilligten öffentlichen Mittel (mit Ausnahme von Aufwendungszuschüssen) sind an dem Baugrundstück durch Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch an bereiteter 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 nachfol-

gend nicht etwas anderes bestimmt ist. Für die Hypothekenbestellung ist das der Wohnungsbauförderungsanstalt vom Innenminister genehmigte Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde 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.

(4) Werden Familienzusatzdarlehen gleichzeitig mit einem nachstelligen öffentlichen Baudarlehen bewilligt, so sind sie im grundbuchlichen Rang unmittelbar nach der zur Sicherung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens bestellten Hypothek dinglich zu sichern. Werden nachstellig 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) Sind Gemeinden oder Gemeindeverbände selbst Bauherren, Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehnsnehmer, so 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 die Erbbauzinsen den Betrag von 4 vom Hundert des Verkehrswertes des Baugrundstückes im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht übersteigen und keine Gleitklausel vereinbart ist, die eine hierüber hinausgehende Rangverschlechterung dieser Hypothek bewirken kann. Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann Ausnahmen von Satz 1 zulassen, wenn dadurch die Sicherheit der öffentlichen Mittel nicht gefährdet erscheint.

(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 Grundbuches eingetragen sind, den Rang vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel erhalten. Das gilt nicht für Auflassungsvormerkungen. Tankstellendienstbarkeiten dürfen den zur Sicherung öffentlicher Mittel bestellten Grundpfandrechten nicht im grundbuchlichen Range vorgehen.

(8) Die Forderung 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 von Arbeitgebern auf Rückzahlung von Finanzierungsbeiträgen. Jedoch können Fremdmittel, die vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert sind, nicht als Ersatz der Eigenleistung 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



ten 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.

#### 77. Auszahlung nachstelliger öffentlicher Baudarlehen

(1) Das nachstellige öffentliche Baudarlehen ist – unbeschadet der Sonderregelungen in den Nummern 77 a und 78 – grundsätzlich erst auszuzahlen, wenn der Darlehensvertrag mit der Wohnungsbauförderungsanstalt und die Hypothekenbestellungsurkunde in grundbuchmäßiger Form vollzogen ist. Ferner muß der Wohnungsbauförderungsanstalt nachgewiesen worden sein, daß

- andere nach diesen Bestimmungen erforderliche Verträge nach den vorgeschriebenen oder zugelassenen Mustern abgeschlossen worden sind,
- die zur Deckung der Gesamtkosten im Finanzierungsplan vorgesehenen Fremdmittel zu Bedingungen gewährt werden, die den Bestimmungen der Nummer 35 entsprechen,
- die zur Sicherung der öffentlichen Mittel erforderlichen Grundpfandrechte, in den Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen vorgesehene beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sowie etwa erforderliche Löschungsvormerkungen in das Grundbuch eingetragen worden sind, und daß
- die Finanzierung der entstehenden Gesamtkosten gesichert ist.

(2) Anstelle des nach Absatz 1 Satz 2 Buchstabe a) zu führenden Nachweises kann sich die Wohnungsbauförderungsanstalt bei 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.

(3) Sind die in Absatz 1 geforderten Voraussetzungen erfüllt, so wird das bewilligte nachstellige öffentliche Baudarlehen, wenn es 50 000 Deutsche Mark nicht übersteigt, in zwei Raten ausgezahlt, und zwar

- 50 vom Hundert bei Baubeginn und Vorlage der Baugenehmigung,
- 50 vom Hundert nach Rohbaufertigstellung grundsätzlich gegen Vorlage des Rohbauabnahmescheines), Nachweis der Feuerversicherung gemäß Nummer 79 und Vorlage eines Grenzzertifikates.

(4) Nachstellige öffentliche Baudarlehen von mehr als 50 000 Deutsche Mark werden in drei Raten ausgezahlt, und zwar

- 30 vom Hundert bei Baubeginn und Vorlage der Baugenehmigung,
- 40 vom Hundert nach Rohbaufertigstellung (grundsätzlich gegen Vorlage des Rohbauabnahmescheines), Nachweis der Feuerversicherung gemäß Nummer 79 und Vorlage eines Grenzzertifikates und
- 30 vom Hundert bei Vorlage des Schlußabnahmescheines.

(5) 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 den Absätzen 3 oder 4 auszuzahlen.

(6) Der Antrag auf Auszahlung der einzelnen Raten des bewilligten nachstelligen öffentlichen Baudarlehens ist unmittelbar bei der Wohnungsbauförderungsanstalt unter Beifügung der gemäß den Absätzen 1 und 3 oder 4 erforderlichen Unterlagen zu stellen. Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann die Auszahlung davon abhängig machen, daß die Bewilligungsbehörde der Auszahlung zustimmt.

(7) Die einzelnen Darlehensraten sind auf das Baugeldkonto des Bauherrn auszuzahlen. Ist der Bauherr von der Verpflichtung zur Einrichtung eines Baugeldkontos befreit, so sind die einzelnen Darlehensraten an den Bauherrn auszuzahlen.

(8) Bei dem Ersterwerb von Vorratseigenheimen (Nummer 53 d) sind die bewilligten öffentlichen Baudarlehen in einer Summe nach Bezugsfertigkeit und nach Abschluß des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages an den Ersterwerber oder mit Zustimmung des Ersterwerbers an den Bauherrn auszuzahlen, wenn die in Absatz 1 Satz 1 und Satz 2 Buchstaben b) bis d) angegebenen Voraussetzungen erfüllt sind.

(9) Ist die Auszahlung bewilligter nachstelliger öffentlicher Baudarlehen 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 als erbracht, wenn der zuständige Regierungspräsident bzw. die zuständige Oberfinanzdirektion als Wohnungsfürsorgebehörde die ordnungsmäßige Belegung der geförderten Wohnungen anzeigt.

#### 77 a Auszahlung von Familienzusatzdarlehen

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 in einer Summe auszuzahlen. Die Nummer 77 Abs. 1, 2 und 6 bis 9 gilt entsprechend.

#### 77 b Auszahlung von Einrichtungszuschüssen

Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen sind nach Rohbaufertigstellung in einer Summe auszuzahlen. Die Nummer 77 Abs. 1, 2 und 6 bis 9 gilt entsprechend.

#### 77 c Auszahlung von Zuschüssen zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien

Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien werden nach Abschluß des vorgesehenen Zuschußvertrages und nach Eintragung des den Anspruch auf Rückgewährung dieses Zuschusses sichernden Grundpfandrechts sowie erforderlicher Löschungsvormerkungen in einer Summe ausgezahlt, wenn der Bauherr den Bezug der damit geförderten Wohnungen durch kinderreiche Familien mit der der Höhe des Zuschusses entsprechenden Kinderzahl gemäß Nummer 44 nachgewiesen hat. Die Nummer 77 Abs. 1, 2 und 6 bis 9 gelten entsprechend.

#### 77 d Auszahlung von Aufwendungszuschüssen

(1) Die Aufwendungszuschüsse werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt jeweils am 15. Juni und 15. Dezember eines Kalenderjahres in Höhe des auf ein Kalenderhalbjahr entfallenden Betrages an den Bauherrn auf ein von ihm bestimmtes Konto bei einem Kreditinstitut ausgezahlt.

(2) Der erste Betrag ist in dem Kalenderhalbjahr auszuzahlen, in welchem die letzte der mit Aufwendungszuschüssen geförderten Wohnungen eines Gebäudes bezogen worden ist. Sind alle Wohnungen eines Gebäudes bezugsfertig, aber weniger als 25 vom Hundert aus Gründen noch nicht bezogen, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, so kann der erste Betrag in dem Kalenderhalbjahr ausgezahlt werden, in welchem mindestens 75 vom Hundert der mit Aufwendungszuschüssen geförderten Wohnungen eines Gebäudes bezogen worden sind. Der Nachweis des Bezuges der mit Aufwendungszuschüssen geförderten Wohnungen ist durch Vorlage der in Nummer 49 Abs. 1 genannten Bescheinigungen zu erbringen; den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit hat die Bewilligungsbehörde der Wohnungsbauförderungsanstalt mitzuteilen.

(3) Die Auszahlung des Aufwendungszuschusses für die Zeit vom 1. 4. 1981 bis zum 31. 3. 1985 bzw. für die Zeit vom 1. 4. 1985 bis zum 31. 3. 1989 ist davon abhängig, daß der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger der Wohnungsbauförderungsanstalt bis zum 31. 3. 1981 bzw. bis zum 31. 3. 1985 den in Nummer 49 Abs. 2 geforderten Nachweis erbringt.



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

#### 78. Auszahlung öffentlicher Mittel zur Förderung von Fertighäusern

(1) Für die Auszahlung öffentlicher Baudarlehen zur Förderung von Fertighäusern gilt abweichend von Nummern 77 und 77a folgendes:

- a) bei nachstelligen öffentlichen Baudarlehen bis zum Betrage von 50000 Deutsche Mark wird die zweite Darlehnsrate in Höhe von 50 vom Hundert des bewilligten Betrages erst nach der Bezugsfertigkeit ausbezahlt;
- b) bei nachstelligen öffentlichen Baudarlehen von mehr als 50000 Deutsche Mark beträgt die zweite Darlehnsrate 30 vom Hundert und die dritte Rate 40 vom Hundert;
- c) Familienzusatzdarlehen werden erst nach der Bezugsfertigkeit ausbezahlt.

(2) Die Bestimmung der Nummer 77 Abs. 5 bleibt unberührt.

(3) Der Antrag auf Auszahlung der zweiten Rate bzw. auf Auszahlung der dritten Rate des nachstelligen öffentlichen Baudarlehen und der Antrag auf Auszahlung des Familienzusatzdarlehens ist – abweichend von Nummer 77 Abs. 6 – über die zuständige Bewilligungsbehörde bei der Wohnungsbauförderungsanstalt zu stellen.

(4) 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 gegebenenfalls in welcher Höhe die Lieferfirma noch Ansprüche auf den Kaufpreis hat.

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

#### 78a Auszahlung vor dinglicher Sicherung

(1) Die Grundbucheintragungen sind ausnahmsweise vor Auszahlung der ersten Rate des nachstelligen öffentlichen Baudarlehen 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 Kaufeigenheimen oder Kaufeigentumswohnungen oder des Ersterwerbs von Vorratseigenheimen oder Vorratskaufeigentumswohnungen den notwendigen Grundbucheintragungen Hinderungsgründe entgegen, so ist die Wohnungsbauförderungsanstalt ermächtigt, erforderlichenfalls einer Auszahlung zuzustimmen, sofern ihr der Nachweis erbracht wird, daß der Bewerber auf Grund eines formgerechten Kaufvertrages einen Anspruch auf Auflassung des Grundstücks oder Wohnungseigentums bzw. Übertragung des Erbbaurechts erworben hat und außerdem eine Bankbürgschaft zur Sicherung der Verpflichtungen des Schuldners aus dem Darlehensvertrag-/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 oder freie Wohnungsunternehmen, deren Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit außer Zweifel stehen, selbst Darlehensnehmer sind, kann die Wohnungsbauförderungsanstalt nach pflichtgemäßem Ermessen von dem Erfordernis der dinglichen Sicherstellung bis zur Auszahlung der zweiten Rate des nachstelligen öffentlichen Baudarlehen – bei Familienzusatzdarlehen bis zur Rohbaufertigstellung – absehen. In Ausnahmefällen kann auch die dingliche Sicherstellung eines nachstelligen öffentlichen Baudarlehen oder eines Familienzusatzdarlehens bis zur Bezugsfertigkeit zurückgestellt werden, namentlich dann, wenn andere gleichwertige Sicherheiten gestellt werden.

(4) 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 Baudarlehen – bei Familienzusatzdarlehen vor Rohbaufertigstellung – 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 Neuwertversicherung gegen Brandschaden versichert ist. Die Bestimmungen über die Feuerversicherung der mit Landesmitteln geförderten Wohnungen, RdErl. v. 29. 9. 1955 (SMBI. NW. 2370) bleiben unberührt.

### III. Schlußabrechnung, Vordrucke, Schlußbestimmungen

#### 80. Schlußabrechnung

(1) Der Bauherr hat – soweit in Absatz 7 nicht etwas anderes bestimmt ist – 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 8a und 8b WFB 1976) anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die Bewilligungsbehörde vom Tage der Anzeige an drei Monate 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 Zwecke der Prüfung gemäß Nummer 39a Abs. 3 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 Darlehensantrag 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 Veränderung 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 abgeschlossene Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge vorzulegen. In den Fällen der Nummer 19 Abs. 3 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
- a) der Verdacht besteht, daß öffentliche Mittel ganz oder teilweise für andere Zwecke verwendet worden sind, als für die sie bewilligt worden sind;
  - b) die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung unrichtige Angaben enthält oder von den Kostenansätzen der der Bewilligung zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung erheblich abweicht;
  - c) bei der Durchführung des Bauvorhabens von den der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung wesentlich abgewichen worden ist.
- (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) Drei Monate nach Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung oder der Schlußabrechnung selbst soll dem Bauherrn mitgeteilt werden, 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.
- (7) Die Absätze 1 bis 6 gelten für Familienheime mit einer Wohnung, die von privaten Einzelbauherren errichtet werden, nur dann, wenn eine Nachfinanzierung erforderlich ist, für die nicht ausschließlich Eigenleistungen vorgesehen sind, oder wenn die Bewilligungsbehörde die Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung innerhalb von 12 Monaten seit Bezugsfertigkeit des Familienheimes schriftlich fordert.
81. Änderung des Bewilligungsbescheides aus Anlaß der Schlußabrechnung
- (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 vorgeschriebene echte Eigenleistung muß jedoch erbracht werden.
  - (2) Ist der Aufwendungszuschuß nicht gleichzeitig mit sonstigen öffentlichen Mitteln beantragt oder ist der Jahreshöchstbetrag des Aufwendungszuschusses 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 die Frist zur Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige verlängert, so kann der Antrag auf Nachbewilligung des Aufwendungszuschusses 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 Aufwendungszuschüssen ist spätestens bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zu entscheiden. Bei der Nachbewilligung von Aufwendungszuschüssen dürfen nur Aufwendungen berücksichtigt werden, die bis zur Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens entstanden, nicht vom Bauherrn zu vertreten und nicht nach §§ 20ff. NMV 1970 umlagefähig sind. Satz 4 gilt bei einer Nachbewilligung von Aufwendungszuschüssen auf Grund einer Lastenberechnung entsprechend.
  - (3) Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich die der Berechnung des Aufwendungszuschusses bei Bewilligung zugrunde gelegte Wohnfläche bis zur Bezugsfertigkeit verringert hat, so ist der Aufwendungszuschuß erneut zu ermitteln und gegebenenfalls 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.
  - (4) Die Wohnungsbauförderungsanstalt ist von Änderungen des Bewilligungsbescheides 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.
83. Zustimmung zu Abweichungen
- Abweichungen von diesen Bestimmungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Innenministers. Anträge auf Zulassung von Abweichungen hat die Bewilligungsbehörde mit ihrer Stellungnahme dem Innenminister vorzulegen. Gleichzeitig ist zu berichten, ob alle sonstigen Förderungsvoraussetzungen, insbesondere auch in technischer Hinsicht, gegeben sind.
84. Anwendung dieser Bestimmungen
- Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. April 1976 in Kraft. Der RdErl. v. 26. 2. 1971 (SMBI. NW. 2370) tritt – mit Ausnahme der Anlage 5 (FestbetragsDB 1971) – mit Ablauf des 31. März 1976 außer Kraft.

**Muster 1 a WFB 1976****Antrag (Familienheime: Eigenheime, Eigensiedlungen)**

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

**II. Bauherr:** .....  
(Name) ..... (Beruf) .....  
(Fernruf) ..... (Postleitzahl, Anschrift) .....  
(Bankkonto) .....

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

**IV. Planverfasser:** .....  
(Name) ..... (Fernruf) ..... (Postleitzahl, Anschrift) .....

An ..... den .....  
(Bewilligungsbehörde)

in .....

über: .....  
(Gemeinde/Amt)

**Antrag**

auf Gewährung von öffentlichen Mitteln für den Bau eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes / der Eigensiedlung <sup>1)</sup>

**A.**

- I. Zur Schaffung von ..... Wohnung ..... und / oder ..... einzelnen Wohnraum ..... <sup>1)</sup> durch**  
**– Neubau – Wiederaufbau – Wiederherstellung – Ausbau – Erweiterung – <sup>1)</sup>**  
**in einem Eigenheim / einer Eigensiedlung <sup>1)</sup> in Fertigbauweise / herkömmlicher Bauweise <sup>1)</sup> auf dem unter B 1 näher bezeichneten Baugrundstück, in der unter B 2 und der anliegenden Baubeschreibung beschriebenen Art, zu den unter C I angegebenen Gesamtkosten, der unter C II aufgeführten Finanzierung und mit der unter C III angegebenen Belastung werden hiermit beantragt:**
1. ein nachstelliges öffentliches Baudarlehen für die Hauptwohnung mit  
 ..... qm Wohnfläche ..... = ..... DM  
 für die Einlieger-/Zweite Wohnung <sup>1)</sup> mit ..... qm Wohnfläche ..... = ..... DM  
 für ..... einzelne(n) Wohnraum ..... mit insgesamt ..... qm Wohnfläche ..... = ..... DM
  2. Zusatzdarlehen für die Kleinsiedlung ..... = ..... DM  
 nachstelliges öffentliches Baudarlehen insgesamt ..... = ..... DM
  3. ein Familienzusatzdarlehen für den Familienheim-Eigentümer ..... = ..... DM
  4. ein Einrichtungszuschuß für die Ersteinrichtung der Kleinsiedlung ..... = ..... DM
  5. eine Annuitätshilfe in Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen für das im Finanzierungsplan (C II) unter Nr. .... vorgesehene Darlehen der .....  
 ..... von jährlich ..... = ..... DM  
 = bei ..... % Zinsen, ..... % Tilgung, ..... Jahre Laufzeit  
 a) für die Hauptwohnung einem Darlehen von ..... DM  
 b) für die Einlieger-/Zweite Wohnung einem Darlehen von ..... DM
  6. eine Annuitätshilfe in Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen für das im Finanzierungsplan (C II) unter Nr. .... vorgesehene Darlehen der .....  
 ..... von jährlich ..... = ..... DM  
 = bei ..... % Zinsen, ..... % Tilgung, ..... Jahre Laufzeit  
 a) für die Hauptwohnung einem Darlehen von ..... DM  
 b) für die Einlieger-/Zweite Wohnung einem Darlehen von ..... DM
  7. ein Aufwendungszuschuß in Höhe von jährlich ..... = ..... DM
  8. .... = ..... DM

- II. 1. a) Ich bin verheiratet / verwitwet / geschieden / ledig <sup>1)</sup>  
b) Vor- und Zuname (bei Frauen auch Geburtsname) sowie Beruf des Ehegatten: .....
2. Mein Familienhaushalt besteht – wird alsbald nach Fertigstellung bestehen <sup>1)</sup> – aus  
a) ..... Personen, darunter  
mein Ehegatte und ..... Kinder, für die mir Kinderfreibeträge nach den steuerlichen Vorschriften zustehen;  
b) davon sind ..... Personen schwerbehindert;  
c) Vater/Mutter/Schwiegervater/Schwiegermutter des Bauherrn mit einem eigenen Jahreseinkommen, das 5000 DM jährlich nicht übersteigt.
3. Ich werde – nicht – zur Einkommensteuer veranlagt. <sup>1)</sup> Eine Einkommenserklärung ist beigelegt. Danach hat das Gesamteinkommen, das nach Nr. 3 Abs. 2 WFB 1976 ermittelt wurde, in dem maßgeblichen Kalenderjahr ..... DM betragen. Es übersteigt die nach Nr. 3 Abs. 2 WFB 1976 ermittelte Grenze um ..... %.
4. Meine Eigenleistung beträgt ..... DM; davon werden ..... DM = ..... v. H. der Baukosten in Form von Selbsthilfe erbracht.
5. Mit den Bauarbeiten soll voraussichtlich am ..... begonnen werden. Voraussichtliche Dauer der Bauzeit .....  
Die bauaufsichtliche Genehmigung ist – beantragt – erteilt <sup>1)</sup> – am ..... vom .....  
..... Aktenzeichen .....
6. Zum Nachweis meiner Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit gebe ich folgendes an:  
.....  
.....  
.....
7. Ich habe bisher keine öffentlichen oder nicht öffentlichen Mittel für ein Familienheim oder eine Eigentumswohnung erhalten. <sup>1)</sup>
8. ....  
.....  
.....  
.....

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

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

Erbbau-/Grundbuch des Amtsgerichts .....

für ..... Band ..... Blatt .....

Gemarkung ..... Flur ..... Flurstück(e) Nr. ....

Größe des Baugrundstücks: a) Überbaute Fläche ..... qm

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

insgesamt ..... qm

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

Das Baugrundstück ist – noch nicht – Eigentum des Bauherrn.

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

Zugunsten des Bauherrn – wurde – wird – am ..... ein Erbbaurecht

an dem Baugrundstück, dessen Eigentümer .....

ist, auf die Dauer von ..... Jahren bestellt <sup>1)</sup>).**2. Gebäude**Das Gebäude wird in ..... geschossiger Bauweise als Reihen-/Gruppen-/Einzel-/haus <sup>1)</sup> mit ..... % ausgebautem Dachgeschoß errichtet.**3. Neu zu schaffender und/oder vorhandener Wohn- und Geschäftsraum und Nebengebäude <sup>1)</sup>****a) Neu zu schaffender, öffentlich geförderter Wohnraum**

Wohnung	bestehend aus						Wohnfläche der Wohnung (einschl. Nebenräume) qm
	Zimmern	Kammern	Arbeits- oder Eßküche	Wohnküche	Abort	einger. Bad	
Hauptwohnung							
Einlieger-/Zweite Wohnung							

**a) Gesamtwohnfläche** .....**b) Neu zu schaffender, nicht öffentlich geförderter und/oder vorhandener Wohnraum <sup>1)</sup>**


**b) Gesamtwohnfläche** .....

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

[illegible]

#### d) Neu zu schaffende Garagen

..... **Wagenplatz/plätze in eingebauten Garagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VORGABENFÜR DIE VERGEBUNG      **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):

.....

**C.**

## Lastenberechnung

## I. Aufstellung der Gesamtkosten

**(gem. Anlage 1 zu § 5 Abs. 5 II. BV)**

**1. Kosten des Baugrundstücks:**

### 1.1 Wert des Baugrundstücks

( ..... qm x ..... DM) . . . . .

## 1.2 Erwerbskosten (Grundstücksnebenkosten)

### 1.3 Erschließungskosten

**Baukosten:**

### 2.1 Kosten der Gebäude (reine Baukosten)

2.11 im umbauten Raum (= ..... cbm) erfaßte Bauteile (DIN 277

**Abschn. 1.1 bis 1.3) mithin Raummeterpreis = ..... DM/cbm .**

**2.12** besonders zu veranschlagende Bauausführungen und Bauteile  
(DIN 277 Abschn. 1.4) . . . . .

**nur nachrichtlich**  
in 2.11 und 2.12 enthaltene Mehrkosten der Bergschadensicherung

DM

2.13 Wert der vorhandenen und wiederverwendeten Gebäudeteile; bei Wiederherstellung abzüglich der Hypothekengewinnabgabe . . . . .

## 2 Kosten der Außenanlagen

### 2.3 Baunebenkosten:

### 2.31 Architekten- und Ingenieurleistungen

## 2.32 Kosten der Verwaltungsleistungen

### 2.33 Kosten der Behördenleistungen

**2.341 Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel**

### 2.342 Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel

### 2.35 Sonstige Baunebenkosten

## 2.4 Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen

## 2.5 Kosten der Geräte und der sonstigen Wirtschaftsausstattung

**1. Gesamtkosten:**

[illegible]





**III. Aufstellung der Belastung****1. Belastung aus dem Kapitaleinst**

- 1.1 Gesamtbetrag der Fremdmittel-Zinsen . . . . .  
 1.2 Gesamtbetrag der Fremdmittel-Tilgung . . . . .  
 1.3 Erbbau-Zinsen . . . . .  
 1.4 Laufende Gebühren für Landesbürgschaft . . . . .

**2. Belastung aus der Bewirtschaftung****2.1 Ausgaben für die Verwaltung**

Wohnungen x ..... DM = ..... DM  
 Wagenplatz/plätze x ..... DM = ..... DM

**2.2 Betriebskosten (lt. besonderer Aufstellung, der die Belege beigelegt sind; sonst Pauschalansatz)**

qm Wohnfläche x ..... DM = ..... DM  
 qm Nutzfläche x ..... DM = ..... DM  
 Wagenplatz/plätze x ..... DM = ..... DM

**2.3 Ausgaben für die Instandhaltung**

qm Wohnfläche x ..... DM = ..... DM  
 qm Nutzfläche x ..... DM = ..... DM  
 Wagenplatz/plätze x ..... DM = ..... DM

**Gesamtbelastung für das Familienheim**

abzüglich:

- a) Jahresmiete für die Einlieger-/Zweite Wohnung ..... DM  
 b) Jahresmiete oder Mietwert aus Geschäftsraum/Garagen  
 und sonstiger Nutzung ..... DM  
 c) Jahresmiete für nicht öffentlich geförderten Wohnraum ..... DM  
 d) Ertrag aus Umlagen, soweit hierdurch Kosten gedeckt werden, die  
 in den Ansätzen unter 1.1 bis 1.4 und 2.1 bis 2.3 enthalten sind ..... DM

**3. Belastung des Eigentümers jährlich****4. Abzüglich Aufwendungszuschuß jährlich****5. Verbleibende Belastung des Eigentümers****IV. Belastung je qm Wohnfläche monatlich**

Es ergibt sich:

a) ohne Aufwendungszuschuß eine durchschnittliche Belastung des Eigentümers von ..... DM (III, 3) : 12 = ..... DM : (Wohnfl. d. Eigentümers) qm = ..... DM/qm monatlich

b) nach Abzug des Aufwendungszuschusses ..... DM (III, 5) : 12 = ..... DM : (Wohnfl. d. Eigentümers) qm = ..... DM/qm monatlich

**D.**

Es wird beantragt, bei der Ermittlung der Belastung von der/dem in C III für die Einlieger-/Zweite Wohnung<sup>1)</sup> angesetzten

Jahresmiete/Mietwert von ..... DM auszugehen.

Bei dieser/diesem Jahresmiete/Mietwert beträgt die Monatsmiete (..... DM : 12 =) ..... DM und  
 mithin die/der Miete/Mietwert je qm Wohnfläche (..... DM : ..... qm =) ..... DM/qm  
 monatlich.

Es wird ferner beantragt, zuzulassen, daß neben der angesetzten Miete zur Deckung umlagefähiger Betriebskosten (§ 20 NMV 1970) Umlagen in folgender Höhe und für folgende Leistungen erhoben werden:

Art der Leistung	monatlich DM	jährlich DM
Umlagen		
1. für die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung . . . . .		
2. für die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Brennstoffver- sorgungsanlagen und der Versorgung mit Fernwärme . . . . .		
3. für die Kosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgungsanlagen . . . . .		
Die Umlagen sind Vorauszahlungen auf die umlagefähigen Be- triebskosten; Abrechnung erfolgt am Ende eines Bewirtschaftungs- zeitraumes. Überzahlte Beträge werden erstattet, Nachforderun- gen bleiben vorbehalten.		
insgesamt:		

Neben der Einzelmiete werden die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung für maschinelle Wascheinrichtungen auf die Be-  
nutzer umgelegt. Vorauszahlungen hierfür sind unzulässig.

**E.**

Mir, dem Bauherrn/Betreuer, sind die für die Gewährung von öffentlichen Mitteln für den Wohnungsbau geltenden Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen, namentlich

das Zweite Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)

die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

die Neubaumietenverordnung (NMV 1970)

das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 (BGBl. I S. 137)

die Bestimmungen über die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 – WFB 1976)

die Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1976 – AnhB 1976)

der Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen über die Förderung des Wohnungsbaues in Bergsenkungsgebieten vom 10. September 1963 (MBI. NW. S. 1725 / SMBl. NW. 2370) <sup>1)</sup>

bekannt.

Ich verpflichte mich,

1. das Bauvorhaben nach Maßgabe der genannten Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen sowie den Bedingungen und Auflagen des auf Grund dieses Antrages erteilten Bewilligungsbescheides durchzuführen, insbesondere die öffentlichen Mittel nur für das im Antrag genannte Bauvorhaben zu verwenden;
2. das öffentlich geförderte Familienheim mit meiner Familie zu nutzen oder einem Angehörigen und dessen Familie als Heim zu überlassen sowie die zweite Wohnung nur solchen Personen zur Benutzung zu überlassen, die nach den Bestimmungen des WoBindG, den Auflagen im Bewilligungsbescheid und von mir anerkannten weiteren Begrenzungen bezugsberechtigt sind;
3. keine höhere(n) Einzelmiete(n) für die geförderte(n) Wohnung(en) zu erheben, als sie nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zulässig ist/sind <sup>1)</sup>;
4. neben der Einzelmiete Umlagen nur insoweit zu erheben, wie sie nach den für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltenden Vorschriften zulässig sind und nur dann, wenn die Bewilligungsbehörde der Erhebung von Umlagen zugestimmt hat;
5. nach den Vorschriften des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. I S. 449) ein Baubuch zu führen und der Bewilligungsbehörde dieses Baubuch auf Verlangen jederzeit vorzulegen;
6. ein Baugeldkonto bei einem Kreditinstitut einzurichten und darüber nur gemeinsam mit dem Architekten zu verfügen sowie auf dieses Konto alle zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens vorgesehenen Finanzierungsmittel einzuzahlen und einzahlen zu lassen und den gesamten Zahlungsverkehr über dieses Konto abzuwickeln;
7. der Bewilligungsbehörde auf Verlangen Nachweise über meine Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie über vorhandenes Eigenkapital vorzulegen und zu gestatten, die etwa für erforderlich gehaltenen Auskünfte bei Kreditinstituten und Behörden, insbesondere bei den Finanzbehörden über meine Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit einzuholen; die Zustimmung zur Auskunftserteilung durch Behörden oder Dritte wird hiermit erteilt.

**F.**

Ich, der **Betreuer/Beauftragte**, verpflichte mich,

1. die unter E. genannten Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen sowie die Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides zu beachten und die öffentlichen Mittel im Falle ihrer Bewilligung nur für das Bauvorhaben zu verwenden, für dessen Förderung sie beantragt und bewilligt worden sind;
2. mit dem Bauherrn den vorgeschriebenen Bauherren-Betreuer-/Bauherren-Beauftragten-Vertrag abzuschließen;
3. die Bewilligungsbehörde über alle zu meiner Kenntnis gelangenden, für die Förderung des Bauvorhabens rechtserheblichen Tatsachen zu unterrichten und im Rahmen der nach dem Bauherren-Betreuer-/Bauherren-Beauftragten-Vertrag bestehenden Vertretungsbefugnis alle Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, zu denen der Bauherr nach dem Bewilligungsbescheid und den mit der Wohnungsbauförderungsanstalt geschlossenen Verträgen verpflichtet ist;
4. der Bewilligungsbehörde und der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen jederzeit Auskunft zu erteilen.

**G.**

Wir, **Bauherr** und **Betreuer** und **Beauftragter**<sup>1)</sup> versichern, die in diesem Antrage und den beigelegten 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 des Bauherrn von Bedeutung sein könnten.

Ich, der Bauherr, erkläre, daß die nach C III ermittelte Belastung für mich auf die Dauer tragbar ist

Zur besonderen Begründung des Antrages wird noch folgendes bemerkt:

.....

.....

.....

.....

**H.**

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

1. Die Bauzeichnung im Maßstab 1 : 100 (mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde) mit eingezeichneter Möbelstellung nach DIN 18 011, Berechnung der Wohnflächen (ggf. auch der Nutzflächen von Geschäftsräumen) nach DIN 283 – Ausgabe Februar 1962 – und Berechnung des umbauten Raumes nach Anlage 2 II. BV – jeweils dreifach (bei betreuten Bauvorhaben: jeweils vierfach) –;
2. die Baubeschreibung nach Muster Anlage 5 WFB 1976 mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde – dreifach (bei betreuten Bauvorhaben: vierfach) –;
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. die Vertretungsvollmacht für den Betreuer/Beauftragten – 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. eine Grundbuchblatt-Abschrift nach neuestem Stande (einfach);
8. Sonstige Anlagen, nämlich: .....

.....  
(Unterschrift des Bauherrn)

.....  
(Unterschrift des Betreuers oder Beauftragten)

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



### Bewilligungsbescheid (Familienheime: Eigenheime, Eigensiedlungen)

**An**

in www.pearsoned.com.au

den

**Nr.** \_\_\_\_\_

(Kennziffer, Nr., Schl.-Z.)

**(Bauaufsichtliche Überprüfung vom**   22.02.2024  

entl. Bauschein-Nr. \_\_\_\_\_ Az. \_\_\_\_\_ )

**Betr.: Bauvorhaben in** \_\_\_\_\_ **(Postleitzahl, Ort)** \_\_\_\_\_ **(Straße, Nr.)** \_\_\_\_\_

**Betreuer/Beauftragter:** .....

**Fernruf:**  **Anschrift:**

Bezug: Ihr Antrag vom

A.

Für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen werden Ihnen hiermit nach Maßgabe Ihres vorbezeichneten Antrages nebst den mit diesem Antrag eingereichten Unterlagen zur Schaffung von

..... Wohnung(en) - und ..... einzelnen Wohnraum/räumen -')

**durch - Neubau - Wiederaufbau - Wiederherstellung - Ausbau - Erweiterung - 1)**

**in einem Familienheim in der Form des Eigenheimes – der Eigensiedlung –<sup>1)</sup> im Sanierungsgebiet / Entwicklungsgebiet<sup>1)</sup>**

auf dem oben bezeichneten, im Erbbau-/Grundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichts

for

Band	Blatt	Gemarkung
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

<b>Flur</b>	.....	<b>Flurstück(e)</b>	.....
-------------	-------	---------------------	-------

**eingetragenen - Grundstück - Erbbaurecht - '1) bewilligt:**

1. ein öffentliches Baudarlehen für die nachstellige Finanzierung dieser Wohnung(en), und zwar in der – beantragten – ' ) Höhe von .....
2. ein Kleinsiedlungszusatzdarlehen .....
3. eine Annuitätshilfe in Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen für das/die im Finanzierungsplan (C II) unter Nr. .... vorgesehene(n) Darlehen
  - a) für die Hauptwohnung ..... von jährlich  
(Bankdarlehen ..... DM)  
Zinssatz: ..... %; Tilgung: ..... %; Auszahlung: ..... %
  - b) für die Einlieger-/Zweite Wohnung ..... von jährlich  
(Bankdarlehen ..... DM)  
Zinssatz: ..... %; Tilgung: ..... %; Auszahlung: ..... %
4. ein Familienzusatzdarlehen in der – beantragten – ' ) Höhe von .....
5. ein Einrichtungszuschuß für Kleinsiedlungen in der – beantragten – ' ) Höhe von .....
6. ein Aufwendungszuschuß in der – beantragten – ' ) Höhe von jährlich .....
7. ....
8. Insgesamt öffentliche Mittel in Höhe von  
(i. W. ....)

[illegible]

**B.**

1. Das nachstellende öffentliche Baudarlehen (Teil A Nr. 1), das Familienzusatzdarlehen (Teil A Nr. 4) und der Aufwendungszuschuß (Teil A Nr. 6) werden nach Maßgabe der »Bestimmungen über die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 – WFB 1976)« in der am Bewilligungstage geltenden Fassung zu Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus dem Vertrag ergeben, der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen abzuschließen ist.

Von dem nachstellenden öffentlichen Baudarlehen sind ..... DM als verminderter Grundbetrag für ..... Wohnungen bewilligt worden.

2. Der Einrichtungszuschuß für Kleinsiedlungen (Teil A Nr. 5) wird nach Maßgabe der unter Nr. 1 angegebenen Bestimmungen als verllorener Zuschuß gewährt. Er kann aus den gleichen Gründen zurückgefordert werden, aus denen nach dem Darlehnsvertrag das nachstellende öffentliche Baudarlehen gekündigt werden kann.
3. Die Annuitätshilfen (Teil A Nr. 3) werden nach Maßgabe der »Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1976 – AnhB 1976)« in der am Bewilligungstage geltenden Fassung zu Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus dem Zuschuß- und Darlehnsvertrag ergeben, der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzuschließen ist. Die mit Annuitätshilfen geförderten Wohnungen sind öffentlich geförderte Wohnungen i.S. § 5 Abs. 1 II. WoBauG.
4. Die bewilligten öffentlichen Mittel werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf auf das Baugeldkonto Nr. .... bei der ..... (Kreditinstitut)  
In ..... ausgezahlt,  
wenn die in den jeweils geltenden Förderungsbestimmungen vorgesehenen Voraussetzungen für die Auszahlung erfüllt sind (gilt nicht bei Ersterwerb).

**C.**

1. Der Bewilligung der öffentlichen Mittel liegen die Angaben und Verpflichtungserklärungen in Ihrem eingangs genannten Antrage und in den diesem Antrage beigefügten Unterlagen zugrunde. Antrag, Bauzeichnungen und Baubeschreibung sowie beigefügte Berechnungsunterlagen sind mit meinem Prüfungsvermerk versehen und werden anliegend in je einem Stück zurückgesandt. Sie bilden einen Bestandteil dieses Bewilligungsbescheides. Insbesondere von den technischen Antragsunterlagen und dem Finanzierungsplan darf daher ohne meine vorherige Zustimmung nicht abgewichen werden.
2. Nach der im Antrag enthaltenen Lastenberechnung beträgt die Belastung ..... DM je qm Wohnfläche im Monat.
3. Im Falle der Vermietung der öffentlich geförderten Wohnung, für die die Belastung ermittelt worden ist, darf hierfür keine höhere Miete oder Nutzungsentschädigung vereinbart werden, als sie der Einzelmiete für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen (§ 8 Abs. 3 WoBindG) entspricht.
4. Gegen die Erhebung der in der Lastenberechnung angesetzten Vergleichsmiete von ..... DM jährlich (= ..... DM je qm Wohnfläche im Monat) für die Einlieger-/Zweite Wohnung<sup>1)</sup> habe ich keine Bedenken.
5. Gegen die beabsichtigte Erhebung von monatlichen Vorauszahlungen auf folgende umlagefähigen Betriebskosten und in folgender Höhe bestehen keine Bedenken:
  - a) für die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung ..... DM jährlich
  - b) für die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlagen und der Versorgung mit Fernwärme ..... DM jährlich
  - c) für die Kosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgungsanlagen ..... DM jährlich

wenn oder soweit Beträge hierfür nicht in der Einzelmiete enthalten sind und über die Vorauszahlungen jährlich – bei Heizkosten unverzüglich nach Schluß einer jeden Heizperiode – abgerechnet wird. Neben der Einzelmiete dürfen die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung für maschinelle Wascheinrichtungen auf die Benutzer umgelegt werden. Vorauszahlungen hierfür sind unzulässig.



**D.**

1. Die geförderte(n) Wohnung(en) ist/sind von Personen, die nach § 25 II. WoBauG bezugsberechtigt sind, wie folgt zu nutzen:

Wohnung	Zahl der Wohn- und Schlafräume (einschl. Küche)					Wohnfläche qm	vorbehalten für den Personenkreis der
	Zimmer	Kammern	Arbeits-, Eßküche	Wohnküche	Bad		
Hauptwohnung							
Einlieger- / Zweite Wohnung							

2. Die Einlieger-/Zweite Wohnung unter Abschnitt D Nr. 1 wird auf die Dauer von 10 Jahren

dem Personenkreis der Lastenausgleichsberechtigten vorbehalten; <sup>1)</sup>

Wohnungsuchenden vorbehalten, die die Bewilligungsbehörde benennt; <sup>1)</sup>

3. Verlorene Zuschüsse, die von dritten Personen zugunsten des Wohnungsuchenden geleistet werden sollen, müssen vom Bauherrn im Finanzierungsplan ausgewiesen sein und dürfen keine Verbindlichkeiten für den Wohnungsuchenden begründen.

4. Das Eigenheim/Die Eigensiedlung <sup>1)</sup> wird als Familienheim gefördert und ist daher entsprechend zu nutzen <sup>1)</sup>.

5. Das Gebäude oder die Wohnungen dürfen, solange sie als öffentlich gefördert gelten, mindestens aber bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Tage der Bezugsfertigkeit, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen veräußert werden, deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.

6. Der Bauherr (Vermieter) ist berechtigt, die in diesem Bescheid bezeichneten Wohnungen, zu denen Garagenplätze als Zubehör-räume gehören, zugleich mit den Garagen zu vermieten.

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

**E.**

1. Sie sind verpflichtet,
  - in Höhe des Gesamtbetrages der nach Teil A Nrn. .... bewilligten Wohnungsbaumittel —<sup>1)</sup>
  - in Höhe des Ursprungskapitals des Fremddarlehns, für welches die Annuitätshilfe gemäß Teil A Nr. .... bewilligt worden ist —<sup>1)</sup>

ein Schuldversprechen abzugeben, in der Weise, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Schuldversprechen durch Eintragung einer Hypothek in das im Teil A näher bezeichneten Grundbuch dinglich zu sichern. Sie haben dieser Hypothek/diesen Hypotheken den grundbuchlichen Rang unmittelbar nach den Belastungen in

**Abteilung II****Abteilung III**


zu verschaffen. Soweit die vorstehenden Fremdmittel als Grundschulden vorrangig einzutragen sind, haben Sie dafür eine Erklärung nach Anlage 3 WFB 1976 abzugeben, die auch vom Grundschuldgläubiger zu vollziehen ist.

2. Bei Bestehen eines Vermerks über die Hypothekengewinnabgabe in Abteilung II des Grundbuches ist die Auszahlung der zweiten Rate des bewilligten öffentlichen Baudarlehns u. a. auch von dem Nachweis abhängig, daß die Erklärung der mit der Verwaltung der Hypothekengewinnabgabe beauftragten Stelle über die Einräumung des Befriedigungsvorrechts dem Grundbuchamt eingereicht worden ist.
3. Es darf kein Bergschadenverzicht vereinbart bzw. im Grundbuch eingetragen sein, der über einen Minderwertverzicht in Höhe von 10 v.H. des Verkehrswertes des Grundstücks einschl. vorhandener Baulichkeiten hinausgeht. Ein hiernach zulässiger Bergschädenminderwertverzicht muß darüber hinaus den grundbuchlichen Rang nach den unter Nrn. 1 und 2 bezeichneten Hypotheken zur Sicherung der Forderungen aus Schuldversprechen einnehmen.
4. Sie sind weiterhin verpflichtet, über das in Teil B Nr. 4 näher bezeichnete Baugeldkonto nur gemeinsam mit Ihrem Architekten zu verfügen sowie auf dieses Konto alle zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens bestimmten Finanzierungsmittel einzuzahlen und einzahlen zu lassen und den gesamten Zahlungsverkehr über das Konto abzuwickeln (gilt nicht bei Ersterwerb).
5. Bei der Einschaltung von Maklern zur Ermittlung von Mietern dürfen die hierdurch entstehenden Kosten nicht den Mieter oder Bewerber belasten.

**F.**

1. Vor Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden.
2. Vorausgesetzt, daß die bauaufsichtliche Genehmigung durch Bauschein erteilt worden ist und daß alle zur Finanzierung des Bauvorhabens vorgesehenen, dinglich zu sichernden Finanzierungsmittel in der vereinbarten grundbuchlichen Rangfolge in das Grundbuch eingetragen worden sind, ist mit den Bauarbeiten spätestens am ..... zu beginnen.
3. Das Bauvorhaben ist spätestens bis zum ..... fertigzustellen. Ist die Fertigstellung des Bauvorhabens zu diesem Termin nicht möglich, so haben Sie unverzüglich eine Verlängerung des Fertigstellungstermins zu beantragen. Der Antrag auf Verlängerung des Fertigstellungstermins ist unter Angabe der Gründe für die Verzögerung spätestens einen Monat vor Ablauf der in Satz 1 festgesetzten Frist einzureichen. Bei Bauzeitüberschreitungen kann nach Maßgabe der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abgeschlossenen Verträge eine Vertragsstrafe gefordert werden.
4. Es bleibt vorbehalten, diesen Bewilligungsbescheid nach Ablauf von ..... Monaten aufzuheben, wenn nicht innerhalb dieser Frist die für die Auszahlung der ersten Darlehnsrate erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind.
5. Dieser Bewilligungsbescheid kann widerrufen werden, wenn Sie
  - a) der Bewilligungsbehörde oder der vorprüfenden Stelle vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht haben, die im Zusammenhang mit der Förderung des Bauvorhabens von Bedeutung sind;
  - b) die Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG), insbesondere die §§ 4 bis 7, 12 und 21 nicht beachten;
  - c) Mieten oder einmalige Leistungen erheben, die nach den Vorschriften des II. WoBauG oder nach den §§ 8 bis 9 WoBindG unzulässig sind;
  - d) Auflagen und Bedingungen dieses Bewilligungsbescheides nicht erfüllen, insbesondere wenn
    - aa) mit den Bauarbeiten nicht innerhalb der in Nr. 2 festgesetzten Frist auf der Baustelle begonnen ist,
    - bb) von den der Bewilligung zugrunde liegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung ohne meine Zustimmung wesentlich abgewichen wird,
    - cc) erhebliche Verstöße gegen Ihre Pflicht zur Anwendung der Wohnungsbaunormen festgestellt werden,

dd) das Baubuch nicht ordnungsgemäß geführt oder die Vorlage des Baubuches verweigert wird,

ee) bereits vor Baubeginn erkennbar war, daß eine Überschreitung der veranschlagten Gesamtkosten und damit eine Änderung des Finanzierungsplanes sowie der Vergleichsmiete/Belastung unvermeidbar war, ohne daß der Bauherr/Betreuer/Beauftragte der Bewilligungsbehörde dies unverzüglich mitgeteilt und dabei geklärt hat, welche Änderungen in der Lastenberechnung erforderlich waren und ob das Bauvorhaben unter den neuen Bedingungen durchgeführt werden könne.

6. Ich weise ferner darauf hin, daß sich der Innenminister ausdrücklich die Befugnis vorbehalten hat, die Durchführung des Bauvorhabens nachzuprüfen und — soweit erforderlich — auch von sich aus einzuschreiten, namentlich anzuordnen, daß die Auszahlung der Raten des öffentlichen Baudarlebens bis zur Behebung der getroffenen Beanstandungen ausgesetzt wird, daß erhöhte Zinsen erhoben werden und daß erforderlichenfalls dieser Bewilligungsbescheid widerrufen oder die Verträge und die Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel gekündigt werden.

Mit der Annahme dieses Bewilligungsbescheides, der Annahme der bewilligten öffentlichen Mittel und der Vollziehung der Verträge erkennen Sie Ihre Verpflichtung zur sofortigen Rückzahlung der Ihnen mit diesem Bewilligungsbescheid bewilligten öffentlichen Mittel für den Fall und insoweit an, wie auf Anordnung des Innenministers dieser Bewilligungsbescheid widerrufen oder die gewährten öffentlichen Mittel zur Rückzahlung gekündigt werden.

7. (Nur bei Kleinsiedlungen)

Dieser Bewilligungsbescheid gilt gemäß § 96 II. WoBauG zugleich als Anerkennung, daß es sich um eine Kleinsiedlung handelt und für dieses Bauvorhaben die für Kleinsiedlungen bestehenden Gebührenvergünstigungen — vgl. § 20 des Kapitels II des Vierten Teils der Dritten Verordnung des Reichspräsidenten vom 6. Oktober 1931 (RGBl. I S. 537, 551) in Verbindung mit § 29 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. Mai 1919 (RGBl. S. 1429) — oder sonstigen besonderen Vorteile in Anspruch genommen werden können.

8. Es gelten weiter folgende besonderen Bedingungen und Auflagen:

---

---

---

---

---

---

---

---

9. Besondere Bemerkungen:

---

---

---

---

Im Auftrage:

(DS)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

Es erhalten

1. eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages, einem Satz der Bauzeichnung und der Berechnungsunterlagen (Wohnflächenberechnung, Raummeterberechnung) sowie einer Baubeschreibung
  - a) der Bauherr
  - b) der Betreuer/Beauftragte
2. eine Abschrift des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages, einer Grundbuchblattabschrift sowie einer Abschrift des technischen Prüfungsberichtes die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW
3. eine Abschrift des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW (Abt. Statistik)

## Muster 1 b WFB 1976

## Antrag (Miet- und Genossenschaftswohnungen)

I. Baugrundstück: \_\_\_\_\_  
(Postleitzahl, Ort, Straße, Nr.)

II. Bauherr: \_\_\_\_\_  
(Name) (Beruf)  
\_\_\_\_\_  
(Fernruf) (Postleitzahl, Anschrift)  
\_\_\_\_\_  
(Bankkonto)

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

IV. Planverfasser: \_\_\_\_\_  
(Name) (Fernruf) (Postleitzahl, Anschrift)

An \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bewilligungsbehörde)

in \_\_\_\_\_

über: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Gemeinde/Amt)

**Antrag**

auf Gewährung von öffentlichen Mitteln  
für den Bau von  
Miet-/Genossenschaftswohnungen<sup>1)</sup>

**A.**

1. Zur Schaffung von \_\_\_\_\_ Wohnung \_\_\_\_\_ und/oder \_\_\_\_\_ einzelnen Wohnraum \_\_\_\_\_<sup>1)</sup> durch  
- Neubau - Wiederaufbau - Wiederherstellung - Ausbau - Erweiterung -<sup>1)</sup>  
- in \_\_\_\_\_ Einfamilienhaus \_\_\_\_\_ - in \_\_\_\_\_ Zweifamilienhaus \_\_\_\_\_  
- in \_\_\_\_\_ Mehrfamilienhaus \_\_\_\_\_<sup>1)</sup> als - Miet-/Genossenschafts-/Dauerwohnrechts-Wohnung(en) <sup>1)</sup> in Fertigbauweise/herkömmlicher Bauweise<sup>1)</sup> auf dem unter B 1 näher bezeichneten Baugrundstück, in der unter B 2 und der anliegenden Baubeschreibung beschriebenen Art, zu den unter C I angegebenen Gesamtkosten, der unter C II aufgeführten Finanzierung und mit den unter C III angegebenen Aufwendungen werden hiermit beantragt:

## 1. ein nachstelliges öffentliches Baudarlehen

für _____	WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____	WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____	WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____	WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____	WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____	einzelne _____ Wohnraum _____ mit insges. _____	qm Wohnfläche <sup>1)</sup> . . . . .	_____	DM

nachstelliges öffentliches Baudarlehen insgesamt

2. eine Annuitätshilfe in Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen für das im Finanzierungsplan (C II) unter Nr. \_\_\_\_\_ vorgesehene Darlehen der \_\_\_\_\_

= bei \_\_\_\_\_ % Zinsen, \_\_\_\_\_ % Tilgung, \_\_\_\_\_ Jahre Laufzeit einem Darlehen von \_\_\_\_\_

für Miet-/Genossenschafts-/Wohnung \_\_\_\_\_<sup>1)</sup>

_____ WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
_____ WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
_____ WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
_____ WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
_____ WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
_____ WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
insgesamt _____			DM

3. ein Aufwendungszuschuß in Höhe von jährlich ..... = ..... DM
4. ein nicht rückzahlbarer (verlorener) Zuschuß für ..... Wohnungen für kinderreiche Familien in Höhe von ..... = ..... DM
5. .... = ..... DM

- II. 1. (Im Falle der Inanspruchnahme nachstelliger öffentlicher Baudarlehen/Annuitätshilfen mit normalem Grundbetrag)  
Ich werde der Bewilligungsbehörde für die Dauer von 10 Jahren ein Besetzungsrecht an den mit öffentlichen Baudarlehen geförderten Wohnungen einräumen und dieses durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sichern lassen.
2. Ich, der Bauherr, werde bei der nach § 3 WoBindG zuständigen Stelle rechtzeitig die Genehmigung zur Benutzung der von mir gemäß § 6 WoBindG für meine eigenen Wohnzwecke ausgewählten öffentlich geförderten – Wohnung – und – ..... einzelne..... Wohnräume dieses Bauvorhabens beantragen.
- Es handelt sich dabei um die – Wohnung – ..... einzelne..... Wohnräume .....

(nähere Bezeichnung)

Mir ist bekannt, daß die Schaffung von weniger als 4 Mietwohnungen nur dann einen Anspruch auf Erteilung der Benutzungsgenehmigung für eine der öffentlich geförderten Mietwohnungen habe, wenn ich zu dem begünstigten Personenkreis gemäß § 25 II. WoBauG gehöre und keine besonderen Zweckbindungen entgegenstehen.

3. Ich verzichte auf den Ansatz von laufenden Aufwendungen in der der Schlußabrechnung beizufügenden Wirtschaftlichkeitsberechnung insoweit, wie dieser Verzicht notwendig ist, um die durch Erhöhung der Gesamtkosten eintretende Mieterhöhung über die im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltende Mietobergrenze hinaus zu vermeiden.

Der Verzicht erstreckt sich nicht auf die Geltendmachung von Betriebskosten, soweit sie den Betrag von 3 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche jährlich übersteigen.

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

Voraussichtliche Dauer der Bauzeit: .....

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

Aktenzeichen: .....

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

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

Erbbau-/Grundbuch des Amtsgerichts .....

für ..... Band ..... Blatt .....

Gemarkung ..... Flur ..... Flurstück(es) Nr. ....

Größe des Baugrundstücks: a) Überbaute Fläche ..... qm

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

insgesamt ..... qm

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

Das Baugrundstück ist –noch nicht – Eigentum des Bauherrn.

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

Zugunsten des Bauherrn – wurde – wird – am ..... ein Erbbaurecht an

dem Grundstück, dessen Eigentümer .....

..... ist auf die Dauer von ..... Jahren bestellt <sup>1)</sup>.**2. Gebäude**Art: – Wohngrundstück – gemischt-genutztes Grundstück – Geschäftsgrundstück – <sup>1)</sup> Umfang: ..... Ein-/Zwei-/Mehr-/familien-/haus/häuser <sup>1)</sup> in .....geschossiger Bauweise mit ..... % ausgebautem Dachgeschoß.**3. Neu zu schaffender und/oder vorhandener Wohn- und Geschäftsraum und Nebengebäude <sup>1)</sup>****a) Neu zu schaffender, öffentlich geförderter Wohnraum**

Zahl der Wohnungen	bestehend aus						Wohnfläche (einschl. Nebenr.)	
	Zimmern	Kammern	Arbeits- oder Ebküche	Wohnküche	Abort	einger. Bad	je Wohnung qm	der Wohnungen insgesamt qm
.....								
.....								
.....								
.....								
.....								
.....								
.....								

**a) Gesamtwohnfläche****b) Neu zu schaffender, nicht öffentlich geförderter und / oder vorhandener Wohnraum <sup>1)</sup>**

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

**b) Gesamtwohnfläche**

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

Art der Geschäftsräume	Nutzfläche qm

**c) Gesamt-Nutzfläche****d) Neu zu schaffende Garagen**

..... Wagenplätze in eingebauten Garagen

..... Wagenplätze in nicht eingebauten Garagen

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

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

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

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

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

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

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

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

..... cbm = 100 % des umbauten Raumes**g) Angaben über Nebengebäude (z. B. gemeinschaftl. Waschküchen)****h) Angaben über Größe und Ausstattung eines Kinderspielplatzes****4. Sonstige die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens beeinflussende Angaben (soweit sie nicht in der anliegenden Baubeschreibung besonders aufgeführt worden sind):**

**C.**

### Wirtschaftlichkeitsberechnung

### **I. Aufstellung der Gesamtkosten (gem. Anlage 1 zu § 5 Abs. 5 II. BV)**

**1. Kosten des Baugrundstücks:**

1.1 Wert des Baugrundstücks  
(..... qm × ..... DM) . . . . .

1.2 Erwerbskosten (Grundstücksnebenkosten) . . . . .

1.3 Erschließungskosten . . . . .

**2. Baukosten:**

2.1 Kosten der Gebäude (reine Baukosten)

2.11 im umbauten Raum (= ..... cbm) erfaßte Bauteile (DIN 277 Abschn. 1.1 bis 1.3) mithin Raummeterpreis = ..... DM/cbm . . . . .

2.12 besonders zu veranschlagende Bauausführungen und Bauteile (DIN 277 Abschn. 1.4) . . . . .

**nur nachrichtlich**  
in 2.11 und 2.12 enthaltene Mehrkosten der Bergschadensicherung ..... DM

.....

.....

2.13 Wert der vorhandenen und wiederverwendeten Gebäudeteile; bei Wiederherstellung abzügl. der Hypothekengewinnabgabe . . . . .

2.2 Kosten der Außenanlagen . . . . .

**2.3 Baunebenkosten:**

2.31 Architekten- und Ingenieurleistungen . . . . .

2.32 Kosten der Verwaltungsleistungen . . . . .

2.33 Kosten der Behördenleistungen . . . . .

2.341 Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel . . . . .

2.342 Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel . . . . .

2.35 Sonstige Baunebenkosten . . . . .

2.4 Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen . . . . .

2.5 Kosten der Geräte und der sonstigen Wirtschaftsausstattung . . . . .

### 1. Gesamtkosten:

[illegible]



[illegible]

3. Verbleibende durch die Miete zu deckende Aufwendungen  
(ohne Aufwendungen für umlagefähige Kosten; siehe D)

[illegible]

**4. Berechnung der Durchschnittsmiete**(Bei Förderung aller Wohnungen mit nach Art und Höhe **gleichartigen** öffentlichen Mitteln)

Die Durchschnittsmiete beträgt:

a) ohne Aufwendungszuschuß

..... DM : 12 : ..... qm Wohnfläche = ..... DM/qm/mtl.

b) nach Abzug des Aufwendungszuschusses

..... DM : 12 : ..... qm Wohnfläche = ..... DM/qm/mtl.

(Bei Förderung mit nach Art und Höhe **unterschiedlichen** öffentlichen Mitteln)

Gemäß anliegender Teilberechnung der laufenden Aufwendungen und des Aufwendungszuschusses entfallen auf

c) Wohnungen, die mit Normaldarlehen/Bankdarlehen und Aufwendungszuschuß in Höhe von 3,00 DM/qm gefördert sind

d) Wohnungen, die mit verringerten Darlehen/Bankdarlehen und Aufwendungszuschuß in Höhe von 3,00 DM/qm gefördert sind

Teilaufwendungen jährlich DM	abzüglich Aufwendungszuschuß jährlich DM	bleiben Teilaufwendungen jährlich DM
1	2	3

Die Durchschnittsmiete beträgt

e) für Wohnraum gem. Nr. 4 c

..... DM (Nr. 4 c Sp. 3) : 12 : ..... qm Wohnfläche = ..... DM/qm/mtl.

f) für Wohnraum gem. Nr. 4 d

..... DM (Nr. 4 d Sp. 3) : 12 : ..... qm Wohnfläche = ..... DM/qm/mtl.

**D.**

Es wird beantragt, die sich nach C III für die zu fördernde(n) Wohnung(en) ergebende(n) Durchschnittsmiete(n) gemäß § 72 II. WoBauG zu genehmigen. Gemäß § 31 Abs. 3 II. BV wird diese Durchschnittsmiete aus den Aufwendungen unter Außerachtlassung der Betriebskosten ermittelt, die nach den maßgebenden Vorschriften durch Umlagen gedeckt werden können.

Es wird ferner beantragt zuzulassen, daß neben der angesetzten Miete zur Deckung umlagefähiger Betriebskosten (§ 20 NMV 1970) Umlagen in folgender Höhe und für folgende Leistungen erhoben werden:

Art der Leistung	Zahl der WE	je Wohnung		insgesamt:	
		monatlich DM	jährlich DM	monatlich DM	jährlich DM
Umlagen					
1. für die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung					
2. für die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlagen und der Versorgung mit Fernwärme . . . . .					
3. für die Kosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgungsanlagen . . . . .					
4. für die Kosten des Betriebes maschineller Aufzüge . . . . .					
Insgesamt:					

Abrechnung erfolgt am Ende eines Bewirtschaftungszeitraumes. Überzahlte Beträge werden erstattet, Nachforderungen bleiben vorbehalten. Neben der Einzelmiete dürfen die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung für maschinelle Wascheinrichtungen auf die Benutzer umgelegt werden. Vorauszahlungen hierfür werden nicht erhoben

**E.**

Mir, dem Bauherrn/Betreuer, sind die für die Gewährung von öffentlichen Mitteln für den Wohnungsbau geltenden Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen, namentlich

das Zweite Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)

die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

die Neubaumietenverordnung (NMV 1970)

das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Fassung vom 31. Januar 1974 (BGBl. I S. 137)

die Bestimmungen über die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 – WFB 1976)

die Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1976 – AnHB 1976)

der Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen über die Förderung des Wohnungsbaues in Bergsenkungsgebieten vom 10. Sept. 1963 (MBL. NW. S. 1725/SMBL. NW. 2370) <sup>1)</sup>

bekannt.

Ich verpflichte mich:

1. das Bauvorhaben nach Maßgabe der genannten Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen sowie den Bedingungen und Auflagen des auf Grund dieses Antrages erteilten Bewilligungsbescheides durchzuführen, insbesondere die öffentlichen Mittel nur für das im Antrag genannte Bauvorhaben zu verwenden;
2. die öffentlich geförderte(n) Wohnung(en) diesen Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen zu verwalten, vor allem die geförderte(n) Wohnung(en) nur solchen Personen zur Benutzung zu überlassen, die nach den Bestimmungen des WoBindG, den Auflagen im Bewilligungsbescheid und von mir anerkannten weiteren Begrenzungen bezugsberechtigt sind.
3. keine höhere(n) Einzelmiete(n) für die geförderte(n) Wohnung(en) zu erheben, als sie nach dem WoBindG zulässig ist/sind <sup>1)</sup>;
4. neben der/den Einzelmiete(n) <sup>1)</sup> Umlagen nur insoweit zu erheben, wie sie nach den für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltenden Vorschriften zulässig sind;
5. nach den Vorschriften des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. I S. 449) ein Baubuch zu führen und der Bewilligungsbehörde dieses Baubuch auf Verlangen jederzeit vorzulegen;
6. ein Baugeldkonto bei einem Kreditinstitut einzurichten und darüber nur gemeinsam mit dem Architekten zu verfügen sowie auf dieses Konto alle zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens vorgesehenen Finanzierungsmittel einzuzahlen und einzahlen zu lassen und den gesamten Zahlungsverkehr über dieses Konto abzuwickeln;
7. der Bewilligungsbehörde auf Verlangen Nachweise über meine Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie über vorhandenes Eigenkapital vorzulegen und zu gestatten, die etwa für erforderlich gehaltenen Auskünfte bei Kreditinstituten und Behörden, insbesondere bei den Finanzbehörden, über meine Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit einzuholen; die Zustimmung zur Auskunftserteilung durch Behörden oder Dritte wird hiermit erteilt.

**F.**

Ich, der Betreuer/Beauftragte, verpflichte mich,

1. die unter E. genannten Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen sowie die Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides zu beachten und die öffentlichen Mittel im Falle ihrer Bewilligung nur für das Bauvorhaben zu verwenden, für dessen Förderung sie beantragt und bewilligt worden sind;

2. mit dem Bauherrn den vorgeschriebenen Bauherren-Betreuer-/Bauherren-Beauftragten-Vertrag abschließen;
3. die Bewilligungsbehörde über alle zu meiner Kenntnis gelangenden, für die Förderung des Bauvorhabens rechtserheblichen Tatsachen zu unterrichten und im Rahmen der nach dem Bauherren-Betreuer-/Bauherren-Beauftragten-Vertrag bestehenden Vertretungsbefugnis alle Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, zu denen der Bauherr nach dem Bewilligungsbescheid und den mit der Wohnungsbauförderungsanstalt geschlossenen Verträgen verpflichtet ist;
4. der Bewilligungsbehörde und der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen jederzeit Auskunft zu erteilen.

### G.

Wir, Bauherr und Betreuer und Beauftragter <sup>1)</sup>, versichern, die in diesem Antrage 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 des Bauherrn von Bedeutung sein könnten.

Zur besonderen Begründung des Antrages wird noch folgendes bemerkt:

---

---

---

---

---

---

---

---

### H.

Diesem Antrag, der in fünffacher Ausfertigung vorgelegt wird, sind beigefügt:

1. die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde) mit eingezeichneter Möbelleistung nach DIN 18011, Berechnung der Wohnfläche (ggf. auch der Nutzfläche von Geschäftsräumen) nach DIN 283 – Ausgabe Februar 1962 – und Berechnung des umbauten Raumes nach Anlage 2 II. BV – jeweils dreifach (bei betreuten Bauvorhaben: jeweils vierfach) –;
2. die Baubeschreibung nach Muster Anlage 5 WFB 1976 mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde – dreifach (bei betreuten Bauvorhaben: vierfach) –;
3. – jeweils einfach –
  - a) Lageplan (Bebauungsplan) nach den Vorschriften der Bauordnung;
  - b) Ortsplan, aus dem die Lage des Baugrundstücks zu der hauptsächlichen Industrie sowie zu den Schulen, Kirchen, Verkehrsanlagen usw. ersichtlich ist (nur bei größeren Wohnsiedlungen erforderlich);
4. ggf. eine Bescheinigung über die voraussichtliche Höhe der Hypothekengewinnabgabe im Zeitpunkt des Herabsetzungstages nach § 104 LAG – einfach –;
5. ggf. die Vertretungsvollmacht für den Betreuer/Beauftragten – 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. eine Grundbuchblatt-Abschrift nach neuestem Stande (einfach);
8. Sonstige Anlagen, nämlich

---

---

---

---

---

---

---

---

(Unterschrift des Bauherrn)

(Unterschrift des Betreuers oder Beauftragten)

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





**B.**

1. Der Bewilligung der öffentlichen Mittel liegen die Angaben und Verpflichtungserklärungen in Ihrem eingangs genannten Antrage und in den diesem Antrage beigelegten Unterlagen zugrunde. Antrag, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen sowie beigelegte Berechnungsunterlagen sind mit meinem Prüfungsvermerk versehen und werden anliegend in je einem Stück zurückgesandt. Sie bilden einen Bestandteil dieses Bewilligungsbescheides. Insbesondere von den technischen Antragsunterlagen und dem Finanzierungsplan darf daher ohne meine vorherige Zustimmung nicht abgewichen werden.
2. Das nachstellende öffentliche Baudarlehen (Teil A Nr. 1), der Aufwendungszuschuß (Teil A Nr. 3) und der verlorene Zuschuß für kinderreiche Familien (Teil A Nr. 4) werden nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 – WFB 1976)“ in der am Bewilligungstage geltenden Fassung zu Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus dem Darlehnsvertrag/Zuschußvertrag<sup>1)</sup> ergeben, der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen abzuschließen ist.

Von dem nachstellenden öffentlichen Baudarlehen sind ..... DM als verminderter Grundbetrag für ..... Wohnungen bewilligt worden.

3. Die Annuitätshilfen (Teil A Nr. 2) werden nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1976 – AnhB 1976)“ in der am Bewilligungstage geltenden Fassung zu Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus dem Zuschuß- und Darlehnsvertrag ergeben, der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzuschließen ist<sup>1)</sup>. Die mit Annuitätshilfen geförderten Wohnungen sind öffentlich geförderte Wohnungen i. S. § 5 Abs. 1 II. WoBauG.

4. Die bewilligten öffentlichen Mittel werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf auf das Baugeldkonto Nr. .... bei der .....  
(Kreditinstitut)

in ..... ausgezahlt, wenn die in den jeweils geltenden Förderungsbestimmungen vorgesehenen Voraussetzungen für die Auszahlung erfüllt sind.

**C.**

1. Nach der im Antrag enthaltenen, von mir anerkannten Wirtschaftlichkeitsberechnung – und den beigelegten, von mir anerkannten Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen<sup>1)</sup> – beträgt die Durchschnittsmiete

für Wohnraum, der

- a) mit nach Art und Höhe gleichartigen öffentlichen Mitteln gefördert wird

..... DM je qm Wohnfläche im Monat;

- b) mit nach Art und Höhe unterschiedlichen öffentlichen Mitteln

1. mit Normaldarlehen/Bankdarlehen und einem Aufwendungszuschuß bis 3,00 DM/qm gefördert wird

..... DM je qm Wohnfläche im Monat;

2. mit verringerten Darlehen/Bankdarlehen und einem Aufwendungszuschuß bis 3,00 DM/qm gefördert wird

..... DM je qm Wohnfläche im Monat;

Bei der Berechnung dieser Durchschnittsmieten sind nachfolgende Betriebskosten mit einem Pauschbetrag

von ..... DM je Quadratmeter Wohnfläche jährlich berücksichtigt worden<sup>2)</sup>:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, nicht jedoch die Hypothekengewinnabgabe, Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, Entwässerung, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, für den Hauswart, sonstige Kosten im Sinne des § 27 Abs. 3 II. Berechnungsverordnung.

Betriebskosten, die nach den für die Ermittlung der Miete maßgebenden Vorschriften durch Umlagen gedeckt werden können, sind in den der Ermittlung dieser Durchschnittsmiete(n) zugrunde gelegten Aufwendungen nicht enthalten.

2. Die vorstehende(n) Durchschnittsmiete(n) wird/werden hiermit von mir gemäß § 72 Abs. 1 II. WoBauG mit der Maßgabe genehmigt, daß sie sich später entsprechend der Höhe der tatsächlichen jährlichen Betriebskosten erhöht bzw. ermäßigt. Eine Er-



lfd. Nr. .... werden auf die Dauer von 10 Jahren Wohnungsuchenden vorbehalten, die die Bewilligungsbehörde benennt: 1)

3. Verlorene Zuschüsse, die von dritten Personen zugunsten des Wohnungsuchenden geleistet werden sollen, müssen vom Bauherrn im Finanzierungsplan ausgewiesen sein und dürfen keine Verbindlichkeiten für den Wohnungsuchenden begründen. Die Annahme eines Finanzierungsbeitrages des Mieters wird hiermit ausgeschlossen.
4. Der Bauherr (Vermieter) ist berechtigt, die in diesem Bescheid bezeichneten Wohnungen, zu denen Garagenplätze als Zubehörräume gehören, zugleich mit den Garagen zu vermieten.
5. (Nur bei Mietwohnungen in der Form der Einfamilienhäuser von Organen der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützigen oder freien Wohnungsunternehmen oder privaten Bauherren, die den Wohnungsbau unternehmerisch betreiben) <sup>1)</sup>:  
Sie sind verpflichtet, mit einem Mieter, der den Voraussetzungen des § 55 II. WoBauG entspricht, auf dessen Verlangen einen Veräußerungsvertrag zu angemessenen Bedingungen mit dem Ziele abzuschließen, diesem Mieter das mit dem Wohngebäude bebaute Grundstück als Eigenheim zu übertragen.
6. (Nur bei Mietwohnungen in der Form der Zweifamilienhäuser von Organen der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützigen oder freien Wohnungsunternehmen oder privaten Bauherren, die den Wohnungsbau unternehmerisch betreiben) <sup>1)</sup>:  
Sie sind verpflichtet, das mit dem Wohngebäude bebaute Grundstück als Eigenheim zu übertragen, wenn nur einer der Mieter, der die Voraussetzungen des § 55 II. WoBauG erfüllt, dies verlangt. Sie sind verpflichtet, die Wohnungen als eigengenutzte Eigentumswohnungen zu übertragen, wenn beide Mieter, die die Voraussetzungen des § 55 II. WoBauG erfüllen, dies verlangen. Das Verlangen des Mieters einer Einliegerwohnung ist dabei nicht zu berücksichtigen.
7. Sie sind verpflichtet, vor einer Umwandlung der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen in Eigentumswohnungen die Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt zur Umwandlung einzuholen. Sollen die in Eigentumswohnungen umgewandelten Mietwohnungen veräußert werden, so sind Sie verpflichtet, den Kaufpreis für die Eigentumswohnungen in sinnvoller Anwendung des § 54 a Abs. 2 II. WoBauG zu bemessen.

### E.

#### 1. a) Sie sind verpflichtet,

- in Höhe des Gesamtbetrages der nach Teil A Nrn. .... bewilligten Wohnungsbaumitteln – <sup>1)</sup>
- in Höhe des Ursprungskapitals des Fremddarlehens, für welches die Annuitätshilfe gemäß Teil A Nr. .... bewilligt worden ist – <sup>1)</sup>

ein Schuldversprechen abzugeben in der Weise, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Schuldversprechen durch Eintragung einer Hypothek in das im Teil A näher bezeichnete Grundbuch dinglich zu sichern. Sie haben dieser Hypothek/diesen Hypotheken den grundbuchlichen Rang unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

zu verschaffen. Soweit die vorstehenden Fremdmittel als Grundschulden vorrangig einzutragen sind, haben Sie dafür eine Erklärung nach Anlage 3 WFB 1976 abzugeben, die auch vom Grundschuldgläubiger zu vollziehen ist.

1. b) Sie sind verpflichtet, der Gemeinde/dem Gemeindeverband ..... auf die Dauer von 10 Jahren, gerechnet vom Tage der Bezugsfertigkeit ab, das Recht einzuräumen, die Mieter für die unter Abschnitt D Nr. 2 näher bezeichneten Wohnungen zu benennen; Sie sind ferner verpflichtet, mit den benannten Wohnungsuchenden Mietverträge abzuschließen. Das Besetzungsrecht ist im Grundbuch durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach näherer Maßgabe des mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzuschließenden Vertrages zu sichern.<sup>1)</sup>
2. Bei Bestehen eines Vermerks über die Hypothekengewinnabgabe in Abteilung II des Grundbuches ist die Auszahlung der zweiten Rate des bewilligten öffentlichen Baudarlehnns u. a. auch von dem Nachweis abhängig, daß die Erklärung der mit der Verwaltung der Hypothekengewinnabgabe beauftragten Stelle über die Einräumung des Befriedigungsvorrechts dem Grundbuchamt eingereicht worden ist.
3. Es darf kein Bergschadenverzicht vereinbart bzw. im Grundbuch eingetragen sein, der über einen Minderwertverzicht in Höhe von 10 v. H. des Verkehrswertes des Grundstücks einschl. vorhandener Baulichkeiten hinausgeht. Ein hiernach zulässiger Bergschadenminderwertverzicht muß darüber hinaus den grundbuchlichen Rang nach den unter Nrn. 1 und 2 bezeichneten Hypotheken zur Sicherung der Forderungen aus Schuldversprechen einnehmen.
4. Sie sind weiterhin verpflichtet, über das in Teil B Nr. 4 näher bezeichnete Baugeldkonto nur gemeinsam mit Ihrem Architekten zu verfügen sowie auf dieses Konto alle zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens bestimmten Finanzierungsmittel einzuzahlen und einzahlen zu lassen und den gesamten Zahlungsverkehr über das Konto abzuwickeln.
5. Bei der Einschaltung von Maklern zur Ermittlung von Mietern dürfen die hierdurch entstehenden Kosten nicht den Mieter oder Bewerber belasten.

#### F.

1. Vor Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden.
2. Vorausgesetzt, daß die bauaufsichtliche Genehmigung durch Bauschein erteilt worden ist und daß alle zur Finanzierung des Bauvorhabens vorgesehenen, dinglich zu sichernden Finanzierungsmittel in der vereinbarten grundbuchlichen Rangfolge in das Grundbuch eingetragen worden sind, ist mit den Bauarbeiten spätestens am ..... zu beginnen.
3. Das Bauvorhaben ist spätestens bis zum ..... fertigzustellen. Ist die Fertigstellung des Bauvorhabens zu diesem Termin nicht möglich, so haben Sie unverzüglich eine Verlängerung des Fertigstellungstermins zu beantragen. Der Antrag auf Verlängerung des Fertigstellungstermins ist unter Angabe der Gründe für die Verzögerung spätestens einen Monat vor Ablauf der in Satz 1 festgesetzten Frist einzureichen. Bei Bauzeitüberschreitungen kann nach Maßgabe der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abgeschlossenen Verträge eine Vertragsstrafe gefordert werden.
4. Es bleibt vorbehalten, diesen Bewilligungsbescheid nach Ablauf von ..... Monaten aufzuheben, wenn nicht innerhalb dieser Frist die für die Auszahlung der ersten Darlehnsrate erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind.
5. Dieser Bewilligungsbescheid kann widerrufen werden, wenn Sie
  - a) der Bewilligungsbehörde oder der vorprüfenden Stelle vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht haben, die im Zusammenhang mit der Förderung des Bauvorhabens von Bedeutung sind;
  - b) die Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG), insbesondere die §§ 4 bis 7, 12 und 21 nicht beachten;
  - c) Mieten oder einmalige Leistungen erheben, die nach den Vorschriften des II. WoBauG oder nach den §§ 8 bis 9 WoBindG unzulässig sind;
  - d) Auflagen und Bedingungen dieses Bewilligungsbescheides nicht erfüllen, insbesondere, wenn
    - aa) mit den Bauarbeiten nicht innerhalb der in Nr. 2 festgesetzten Frist auf der Baustelle begonnen ist,
    - bb) von den der Bewilligung zugrunde liegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung ohne meine Zustimmung wesentlich abgewichen wird,
    - cc) erhebliche Verstöße gegen Ihre Pflicht zur Anwendung der Wohnungsbaunormen festgestellt werden,
    - dd) das Baubuch – in den Fällen der Nr. 19 Abs. 3 Satz 2 WFB 1976 die dort angeführten Unterlagen – nicht ordnungsgemäß geführt oder die Vorlage des Baubuchs – in den Fällen der Nr. 19 Abs. 3 Satz 2 WFB 1976 die Einsichtnahme in die dort angeführten Unterlagen – verweigert wird,
    - ee) bereits vor Baubeginn erkennbar war, daß eine Überschreitung der veranschlagten Gesamtkosten und damit eine Änderung des Finanzierungsplanes sowie der Durchschnittsmiete unvermeidbar war, ohne daß der Bauherr/Betreuer/Bauftragte der Bewilligungsbehörde dies unverzüglich mitgeteilt und dabei erklärt hat, welche Änderungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung erforderlich waren und ob das Bauvorhaben unter den neuen Bedingungen durchgeführt werden könne.

6. Ich weise ferner darauf hin, daß sich der Innenminister ausdrücklich die Befugnis vorbehalten hat, die Durchführung des Bauvorhabens nachzuprüfen und – soweit erforderlich – auch von sich aus einzuschreiten, namentlich anzuordnen, daß die Auszahlung der Raten des öffentlichen Baudarlebens bis zur Behebung der getroffenen Beanstandungen ausgesetzt wird, daß erhöhte Zinsen erhoben werden und daß erforderlichenfalls dieser Bewilligungsbescheid widerrufen oder die Verträge und die Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel gekündigt werden.

Mit der Annahme dieses Bewilligungsbescheides, der Annahme der bewilligten öffentlichen Mittel und der Vollziehung der Verträge erkennen Sie Ihre Verpflichtung zur sofortigen Rückzahlung der Ihnen mit diesem Bewilligungsbescheid bewilligten öffentlichen Mittel für den Fall und insoweit an, wie auf Anordnung des Innenministers dieser Bewilligungsbescheid widerrufen oder die gewährten öffentlichen Mittel zur Rückzahlung gekündigt werden.

7. Es gelten weiter folgende besonderen Bedingungen und Auflagen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

8. Besondere Bemerkungen:

.....

.....

.....

.....

Im Auftrage:

(DS)

.....  
(Unterschrift)

**Es erhalten:**

1. eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides  
nebst einer Abschrift des Antrages, einem Satz der Bauzeichnung und der Berechnungsunterlagen (Wohnflächenberechnung, Raummeterberechnung) sowie einer Baubeschreibung  
a) der Bauherr  
b) der Betreuer/Beauftragte
2. eine Abschrift des Bewilligungsbescheides  
nebst einer Abschrift des Antrages, einer Grundbuchblattabschrift sowie einer Abschrift des technischen Prüfungsberichtes  
die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW
3. eine Abschrift des Bewilligungsbescheides  
nebst einer Abschrift des Antrages  
die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW (Abt. Statistik).

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

<sup>2)</sup> Nur in den Fällen des § 2 Abs. 4 des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung vom 2. April 1957 (GV.NW. S. 80).

<sup>3)</sup> Streichen, wenn von der Möglichkeit der Pauschalierung der Betriebskosten kein Gebrauch gemacht worden ist.

**Muster 1 c WFB 1976****Antrag (Familienhelme:****Trägerelgenhelme und Trägerkleinsiedlungen)**

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

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

III. Planverfasser: .....  
(Name/Firma)  
.....  
(Fernruf) (Postleitzahl, Anschrift)

....., den .....

An

.....  
(Bewilligungsbehörde)

in .....

über: .....

.....  
(Gemeinde/Amt)**Antrag****auf Gewährung von öffentlichen Mitteln für den Bau von Familienhelmen in der Form des Trägerelgenhelmes / der Trägerkleinsiedlung \*)**

**A.**

I. Zur Schaffung von ..... Wohnung..... und/oder ..... einzelnen Wohnraum.....<sup>1)</sup> durch Neubau  
in ..... Trägereigenheimen — Trägerkleinsiedlungen<sup>1)</sup> in Fertigbauweise/herkömmlicher Bauweise<sup>1)</sup>  
davon ..... mit Einlieger-/zweiten Wohnungen<sup>1)</sup>

auf d. .... unter B 1 näher bezeichneten Baugrundstück(en), in der unter B 2 und der anliegenden Baubeschreibung beschriebenen Art, zu den unter C I angegebenen Gesamtkosten, der unter C II aufgeführten Finanzierung und mit der unter C III angegebenen Belastung werden hiermit beantragt:

**1. nachstellende öffentliche Baudarlehen**

für die Hauptwohnungen

..... WE mit je ..... qm Wohnfläche je WE ..... DM = ..... DM

..... WE mit je ..... qm Wohnfläche je WE ..... DM = ..... DM

..... WE mit je ..... qm Wohnfläche je WE ..... DM = ..... DM

für die Einlieger-/zweiten Wohnungen

..... WE mit je ..... qm Wohnfläche je WE ..... DM = ..... DM

..... WE mit je ..... qm Wohnfläche je WE ..... DM = ..... DM

..... WE mit je ..... qm Wohnfläche je WE ..... DM = ..... DM

2. Zusatzdarlehen für ..... Kleinsiedlungen je ..... DM = ..... DM

nachstellende öffentliche Baudarlehen insgesamt ..... DM

**3. Familienzusatzdarlehen für folgende Eigenheimbewerber/Siedler**

..... (..... Kinder) = ..... DM

..... (..... Kinder) = ..... DM

..... (..... Kinder) = ..... DM

Familienzusatzdarlehen insgesamt ..... DM

4. Einrichtungszuschüsse für die Ersteinrichtung von ..... Kleinsiedlungen ..... = ..... DM

5. eine Annuitätshilfe in Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen für das im Finanzierungsplan (C II) unter Nr. .... vorgesehene Darlehen der  
..... von jährlich = ..... DM

= bei ..... % Zinsen, ..... % Tilgung, ..... Jahre Laufzeit

a) für die Hauptwohnung(en) einem Darlehen von ..... DM

b) für die Einlieger-/zweite Wohnung(en) einem Darlehen von ..... DM

6. eine Annuitätshilfe in Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen für das im Finanzierungsplan (C II) unter Nr. .... vorgesehene Darlehen der  
..... von jährlich = ..... DM

= bei ..... % Zinsen, ..... % Tilgung, ..... Jahre Laufzeit

a) für die Hauptwohnung(en) einem Darlehen von ..... DM

b) für die Einlieger-/zweite Wohnung(en) einem Darlehen von ..... DM

7. Aufwendungszuschuß in Höhe von jährlich ..... = ..... DM

8. .... = ..... DM

**II. 1. Ich verpflichte mich,**

- a) die mit Familienzusatzdarlehen geförderten Familienheime auf Grund eines Vertrages gemäß § 45 Abs. 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes nur solchen Bewerbern zu Eigentum/im Erbbaurecht<sup>1)</sup> zu übertragen, die die Voraussetzungen des § 45 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erfüllen;
- b) die Trägereigenheime/die Trägerkleinsiedlungen nur an Bewerber zu Eigentum/im Erbbaurecht zu überlassen, die selbst entweder noch kein mit öffentlichen/nicht öffentlichen Mitteln geförderten Familienheim besitzen oder zwar ein solches besitzen, sich jedoch zuvor verpflichtet haben, dieses Familienheim nur an Begünstigte i. S. der Nr. 3 WFB zu überlassen.

**2. Mit den Bauarbeiten soll voraussichtlich am ..... begonnen werden.****Voraussichtliche Dauer der Bauzeit:** .....**Die bauaufsichtliche Genehmigung ist – beantragt – erteilt am** .....**von** .....**Aktenzeichen:** .....

## B.

### Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

## 1. Baugrundstück(e)

Lage d..... Baugrundstück.....  
(Ort, Straße, Nr.)

Erbbau-/Grundbuch des Amtsgerichts ..... für .....

**Band** ..... **Blatt** ..... **Gemarkung** ..... **Flur** ..... **Flurstück(e) Nr.** .....

**Band** ..... **Blatt** ..... **Gemarkung** ..... **Flur** ..... **Flurstück(e) Nr.** .....

Größe d. Baugrundstück: a) überbaute Fläche

b) dazugehörige, nicht überbaute Fläche . . . . . am

insgesamt ..... am

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

D..... Baugrundstück(e) ist – sind – noch nicht – Eigentum des Bauherrn.

Ein Kaufvertrag über d. .... Baugrundstück(e) – wurde – wird – am ..... abgeschlossen. 1)

Zugunsten des Bauherrn – wurde – wird – am ..... ein Erbbaurecht

an d..... Baugrundstück(en), dessen Eigentümer .....

ist, auf die Dauer von ..... Jahren bestellt. ')

2. Die Gebäude werden in ..... geschossiger Bauweise als Reihen-/Gruppen-/Einzel-/häuser<sup>1)</sup> mit ..... % ausgebautem Dachgeschoß errichtet.

### 3. Neu zu schaffender Wohn- und Geschäftsraum und Nebengebäude <sup>1)</sup>

**a) Neu zu schaffender, öffentlich geförderter Wohnraum**

### aa) Hauptwohnungen

[illegible]**bb) Einleger-/zweite Wohnungen**[illegible]





**C.**

### Lastenberechnung

### **I. Aufstellung der Gesamtkosten (gem. Anlage 1 zu § 5 Abs. 5 II, BV)**

1. **Kosten des Baugrundstücks:**
- 1.1 **Wert des Baugrundstücks**  
(..... qm x ..... DM) . . . . .
- 1.2 **Erwerbskosten (Grundstücksnebenkosten)** . . . . .
- 1.3 **Erschließungskosten** . . . . .
2. **Baukosten:**
- 2.1 **Kosten der Gebäude (reine Baukosten)**
- 2.11 **im umbauten Raum (= ..... cbm) erfaßte Bauteile (DIN 277**  
**Abschn. 1.1 bis 1.3) mithin Raummeterpreis = ..... DM/cbm . . . . .**
- 2.12 **besonders zu veranschlagende Bauausführungen und Bauteile**  
**(DIN 277 Abschn. 1.4) . . . . .**
- nur nachrichtlich**  
**in 2.11 und 2.12 enthaltene Mehrkosten der Bergschadensicherung**  
**..... DM**
- .....
- .....
- 2.13 **Wert der vorhandenen und wiederverwendeten Gebäudeteile; bei Wiederher-**  
**stellung abzüglich der Hypothekengewinnabgabe . . . . .**
- 2.2 **Kosten der Außenanlagen** . . . . .
- 2.3 **Baunebenkosten:**
- 2.31 **Architekten- und Ingenieurleistungen** . . . . .
- 2.32 **Kosten der Verwaltungsleistungen** . . . . .
- 2.33 **Kosten der Behördenleistungen** . . . . .
- 2.341 **Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel** . . . . .
- 2.342 **Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel** . . . . .
- 2.35 **Sonstige Baunebenkosten** . . . . .
- 2.4 **Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen** . . . . .
- 2.5 **Kosten der Geräte und der sonstigen Wirtschaftsausstattung** . . . . .

**I. Gesamtkosten:**

[illegible]



**III. Aufstellung der Belastung****1. Belastung aus dem Kapitaldienst**

1.1 Gesamtbetrag der Fremdmittel-Zinsen . . . . .

1.2 Gesamtbetrag der Fremdmittel-Tilgung . . . . .

1.3 Erbbau-Zinsen . . . . .

1.4 Laufende Gebühren für Landesbürgerschaft . . . . .

**2. Belastung aus der Bewirtschaftung****2.1 Ausgaben für die Verwaltung**

..... Wohnungen x ..... DM = ..... DM

..... Wagenplatz/plätze x ..... DM = ..... DM

**2.2 Betriebskosten (lt. besonderer Aufstellung, der die Belege beigelegt sind;  
sonst Pauschalansatz)**

..... qm Wohnfläche x ..... DM = ..... DM

..... qm Nutzfläche x ..... DM = ..... DM

..... Wagenplatz/plätze x ..... DM = ..... DM

**2.3 Ausgaben für die Instandhaltung**

..... qm Wohnfläche x ..... DM = ..... DM

..... qm Nutzfläche x ..... DM = ..... DM

..... Wagenplatz/plätze x ..... DM = ..... DM

abzüglich

**a) Jahresmieten für die Einlieger-/Zweiten Wohnungen**

..... qm x ..... DM = ..... DM x 12 =

**b) Jahresmiete oder Mietwert für nicht öffentlich geförderten Wohnraum**

..... qm x ..... DM = ..... DM x 12 =

**c) Jahresmiete oder Mietwert für Geschäftsraum und Garagen oder aus  
sonstiger Nutzung****Gesamtbelastung**

Raum- zahl	Raumart	Nutzfläche qm	Jahresmiete DM

d) Erträge aus Umlagen, soweit hierdurch Kosten gedeckt werden, die  
in den Ansätzen unter 1.1 bis 1.4 und 2.1 bis 2.3 enthalten sind

3. Belastung der Bewerber jährlich . . . . .

4. Abzüglich Aufwendungszuschuß jährlich . . . . .

5. Verbleibende Belastung der Bewerber . . . . .

**IV. Belastung je qm Wohnfläche monatlich**

Es ergibt sich:

a) ohne Aufwendungszuschuß eine durchschnittliche Belastung der Bewerber von

..... DM (III,3) : 12 = ..... DM : ..... qm = ..... DM/qm monatlich  
(Wohnfl. d. Hauptwohnungen)

b) nach Abzug des Aufwendungszuschusses

..... DM (III,5) : 12 = ..... DM : ..... qm = ..... DM/qm monatlich  
(Wohnfl. d. Hauptwohnungen)

**D.**

Es wird beantragt, bei der Ermittlung der Belastung von der/dem in C III für die Einlieger-/zweiten Wohnung(en) <sup>1)</sup> angesetzten Jahresmiete/Mietwert auszugehen.

Bei dieser/diesem Jahresmiete/Mietwert beträgt die Monatsmiete (..... DM : 12 =) ..... DM und mithin die Miete/der Mietwert je qm Wohnfläche (..... DM : ..... qm =) ..... DM/qm monatlich. Es wird ferner beantragt, zuzulassen, daß neben der angesetzten Miete zur Deckung umlagefähiger Betriebskosten (§ 20 NMV 1970) Umlagen in folgender Höhe und für folgende Leistungen erhoben werden:

Art der Leistung	Zahl der Wohnungen	je Wohnung		insgesamt	
		monatl. DM	jährl. DM	monatl. DM	jährl. DM
Umlagen					
1. für die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung					
2. für die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlagen und der Versorgung mit Fernwärme					
3. für die Kosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgungsanlagen					
insgesamt:					

Abrechnung erfolgt am Ende eines Bewirtschaftungszeitraumes. Überzahlte Beträge werden erstattet, Nachforderungen bleiben vorbehalten.

Neben der Einzelmiete werden die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung für maschinelle Wascheinrichtungen auf die Benutzer umgelegt. Vorauszahlungen hierfür sind unzulässig.

**E.**

Mir, dem Bauträger, sind die für die Gewährung von öffentlichen Mitteln für den Wohnungsbau geltenden Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen, namentlich

das Zweite Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)

die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

die Neubaumietenverordnung 1962 (NMV 1970)

das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 (BGBl. I S. 137)

die „Bestimmungen über die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 – WFB 1976)“

die „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1976 – AnhB 1976)“

der Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen über die Förderung des Wohnungsbaues in Bergsenkungsgebieten vom 10. 9. 1963 (MBI. NW. S. 1725 / SMBl. NW. 2370)

bekannt.

Ich verpflichte mich,

- das Bauvorhaben nach Maßgabe der genannten Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen sowie den Bedingungen und Auflagen des auf Grund dieses Antrages erteilten Bewilligungsbescheides durchzuführen, insbesondere die öffentlichen Mittel nur für das im Antrag genannte Bauvorhaben zu verwenden;
- die geförderten Trägereigenheime/Trägerkleinsiedlungen <sup>1)</sup> nach Maßgabe der Nrn. 52, 53, 53a, 53c, 54, 55, 56 und 58 <sup>1)</sup> WFB 1976 unter Benutzung der Musterverträge gem. Nr. 53c WFB 1976 zur Nutzung zu überlassen und zu Eigentum/im Erbbaurecht <sup>1)</sup> zu übertragen, die sich aus den auf der Grundlage der Musterverträge geschlossenen Einzelverträgen ergebenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen und Auskünfte im Sinne des mit der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen abgeschlossenen Vertrages zu erteilen;
- die öffentlich geförderte(n) Wohnung(en) entsprechend diesen Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen zu verwalten, vor allem die geförderte(n) Wohnung(en) nur solchen Personen zur Benutzung zu überlassen, die nach den Bestimmungen des WoBindG, den Auflagen im Bewilligungsbescheid und von mir anerkannten weiteren Begrenzungen bezugsberechtigt sind.

4. keine höhere(n) Einzelmiete(n) für die geförderte(n) Wohnung(en) zu erheben, als sie nach dem WoBindG zulässig ist/sind<sup>1)</sup>;
5. neben der/den Einzelmiete(n) <sup>1)</sup> Umlagen nur insoweit zu erheben, wie sie nach den für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltenden Vorschriften zulässig sind;
6. nach den Vorschriften des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. I S. 449) ein Baubuch zu führen und der Bewilligungsbehörde dieses Baubuch auf Verlangen jederzeit vorzulegen;
7. der Bewilligungsbehörde auf Verlangen Nachweise über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Bewerber sowie über vorhandenes Eigenkapital vorzulegen und zu gestatten, daß sie die etwa für erforderlich gehaltenen Auskünfte bei Kredit-Instituten und Behörden, insbesondere bei den Finanzbehörden, über meine Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit einholen; die Zustimmung zur Auskunfterteilung durch Behörden oder Dritte wird hiermit erteilt;
8. der Bewilligungsbehörde und der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen jederzeit Auskunft zu erteilen.

#### F.

Ich, der Bauträger, versichere, die in diesem Antrage und den beigelegten 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 des Bauherrn von Bedeutung sein könnten. Zur besonderen Begründung des Antrages wird noch folgendes bemerkt:

.....

.....

.....

#### G.

Diesem Antrag, der in fünffacher Ausfertigung vorgelegt wird, sind beigelegt:

1. Die Bauzeichnung im Maßstab 1 : 100 (mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde) mit eingezeichneter Möbelstellung nach DIN 18011, Berechnung der Wohnflächen (ggf. auch der Nutzflächen von Geschäftsräumen) nach DIN 283 – Ausgabe Februar 1962 – und Berechnung des umbauten Raumes nach Anlage 2 II. BV – jeweils dreifach (bei betreuten Bauvorhaben: jeweils vierfach) –;
  2. die Baubeschreibung nach Muster Anlage 5 WFB 1976 mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde – dreifach (bei betreuten Bauvorhaben: vierfach) –;
  3. – jeweils einfach –
    - a) Lageplan (Bebauungsplan) nach den Vorschriften der Bauordnung;
    - b) Ortsplan, aus dem die Lage des Baugrundstücks zu der hauptsächlichlichen Industrie sowie zu den Schulen, Kirchen, Verkehrsanlagen usw. ersichtlich ist (nur bei größeren Wohnsiedlungen erforderlich);
  4. ggf. eine Bescheinigung über die voraussichtliche Höhe der Hypothekengewinnabgabe im Zeitpunkt des Herabsetzungsstichtages nach § 104 LAG – einfach –;
  5. ggf. die Vertretungsvollmacht für den Betreuer/Beauftragten – 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. eine Grundbuchblatt-Abschrift nach neuestem Stande (einfach);
  8. Aufteilung des Sammelantrages auf die Bewerber (fünffach); entfällt bei nur einem Bewerber; dessen Name, Anschrift, Familienstand und Jahreseinkommen sind unter Nummer 9 anzugeben.
  9. Sonstige Anlagen, nämlich .....
- .....

.....  
(Unterschrift des Bauträgers)

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

Beilage zum Antrag für Trägereigenheime für  
feststehende Bewerber und Trägerkleinsiedlungen  
(Anlage 1 c WFB 1976)

## Aufteilung des Sammelantrages

auf die feststehenden Bewerber der Trägereigenheime / Trägerkleinsiedlungen<sup>1)</sup>

zum Antrag vom \_\_\_\_\_

Baugrundstück: \_\_\_\_\_

Bauherr: \_\_\_\_\_

zum Bewilligungsbescheid vom \_\_\_\_\_

d. \_\_\_\_\_

(Bewilligungsbehörde)

Lfd. Nr.	Vor- und Zuname des Wohnungseigentümers/ Bewerbers	Anschrift	a) Beruf des Wohnungs- eigentümers/Bewerbers b) Arbeitgeber
1			a) _____ b) _____
2			a) _____ b) _____
3			a) _____ b) _____
4			a) _____ b) _____
5			a) _____ b) _____
6			a) _____ b) _____
7			a) _____ b) _____
8			a) _____ b) _____
9			a) _____ b) _____
10			a) _____ b) _____

	Lfd. Nr.	1	2	3	4
Einzelbaugrundstück (Parzelle Nr.) . . . . .					
Größe des Einzelbaugrundstücks . . . . . qm					
Größe der Hauptwohnung . . . . . qm					
Größe der Einlieger- / zweiten WE . . . . . qm					
Größe des Wirtschaftsteils . . . . . qm					
Garagen . . . . . qm					
Geschäftsraum . . . . . qm					
Wohn- und Nutzfläche insgesamt . . . . . qm					
<b>Aufteilung der Finanzierungsmittel:</b>					
C II 1.11 . . . . . DM					
C II 1.12 . . . . . DM					
C II 1.13 . . . . . DM					
C II 1.14 . . . . . DM					
C II 1.21 . . . . . DM					
C II 1.22 . . . . . DM					
C II 2 . . . . . DM					
C II 2 . . . . . DM					
C II 3 . . . . . DM					
C II 3 . . . . . DM					
C II 3 . . . . . DM					
C II 3 . . . . . DM					
Gesamtfinanzierung/-kosten . . . . . DM					
<b>Aufteilung der Belastung:</b>					
C III 1.1 Fremdmittel-Zinsen . . . . . DM					
C III 1.2 Fremdmittel-Tilgung . . . . . DM					
C III 1.3 Erbbau-Zinsen . . . . . DM					
C III 1.4 Gebühren für Landesbürgerschaft . . . . . DM					
C III 2.1 Ausgaben für Verwaltung . . . . . DM					
C III 2.2 Betriebskosten . . . . . DM					
C III 2.3 Ausgaben für Instandhaltung . . . . . DM					
Gesamtbelastung . . . . . DM					
abzüglich:					
C 2.3 a Jahresmiete					
für Einlieger- / zweite WE . . . . . DM					
C 2.3 b Jahresmiete					
für nicht öffentlich geförderte WE . . . . . DM					
C 2.3 c Jahresmiete/Mietwert für					
Geschäftsraum/Garagen . . . . . DM					
Belastung für den Bewerber jährlich . . . . . DM					
abzüglich Aufwendungszuschuß . . . . . DM					
Verbleibende Belastung jährlich . . . . . DM					
= DM/qm monatlich . . . . . DM					



[illegible]

Ud. Nr.	Gesamteinkommen des Bewerbers DM (§ 25 II. WoBauG)	Zum Haushalt des Bewerbers zählen			Angaben über den Mieter der Einlieger- / zweiten WE
		Personen Insgesamt	davon		
			Kinder, für die Freibetrag nach den steuerlichen Vorschriften zusteht	Elternanteile mit einem Ein- kommen von nicht mehr als 5000 DM/jährlich Schwerbehin- derte (§ 45 II. WoBauG)	
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Aufgestellt:

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_

(Träger)

Die Prüfung und Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_

(Unterschrift – Amtsbezeichnung)



**B.**

1. Das nachstellende öffentliche Baudarlehen (Teil A Nr. 1), das Familienzusatzdarlehen (Teil A Nr. 3), und der Aufwendungszuschuß (Teil A Nr. 6) werden nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 – WFB 1976)“ in der am Bewilligungstage geltenden Fassung zu Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus dem Darlehensvertrag ergeben, der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen abzuschließen ist.

Von dem nachstellenden öffentlichen Baudarlehen sind ..... DM als verminderter Grundbetrag für ..... Wohnungen bewilligt worden.

2. Der Einrichtungszuschuß für Kleinsiedlungen (Teil A Nr. 4) wird nach Maßgabe der unter Nr. 1 angegebenen Bestimmungen als verlorener Zuschuß gewährt. Er kann aus den gleichen Gründen zurückgefordert werden, aus denen nach dem Darlehensvertrag das nachstellende öffentliche Baudarlehen gekündigt werden kann.
3. Die Annuitätshilfen (Teil A Nr. 5) werden nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1976 – AnhB 1976)“ in der am Bewilligungstage geltenden Fassung zu Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus dem Zuschuß- und Darlehensvertrag ergeben, der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzuschließen ist. Die mit Annuitätshilfen geförderten Wohnungen sind öffentlich geförderte Wohnungen i.S. § 5 Abs. 1 II. WoBauG.
4. Die bewilligten öffentlichen Mittel werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf ausgezahlt, wenn die in den jeweils geltenden Förderungsbestimmungen vorgesehenen Voraussetzungen für die Auszahlung erfüllt sind.

**C.**

1. Der Bewilligung der öffentlichen Mittel liegen die Angaben und Verpflichtungserklärungen in Ihrem eingangs genannten Antrage und in den diesem Antrage beigelegten Unterlagen zugrunde. Antrag mit Aufteilung des Sammelantrages auf die Bewerber, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen sowie beigelegte Berechnungsunterlagen sind mit meinem Prüfungsvermerk versehen und werden anliegend in je einem Stück zurückgesandt. Sie bilden einen Bestandteil dieses Bewilligungsbescheides. Insbesondere von den technischen Antragsunterlagen und dem Finanzierungsplan darf daher ohne meine vorherige Zustimmung nicht abgewichen werden.
2. Nach der im Antrage enthaltenen Lastenrechnung beträgt die Belastung ..... DM je qm Wohnfläche im Monat.
3. Im Falle der Vermietung der öffentlich geförderten Wohnung(en), für die die Belastung ermittelt worden ist, darf hierfür keine höhere Miete oder Nutzungsentschädigung vereinbart werden, als sie der Einzelmiete für vergleichbare, öffentlich geförderte Mietwohnungen (§ 8 Abs. 3 WoBindG) entspricht.
4. Gegen die Erhebung der in der Lastenberechnung angesetzten Vergleichsmiete von ..... DM jährlich (= ..... DM je qm Wohnfläche im Monat) für die Einlieger-/zweite Wohnung habe ich keine Bedenken. Betriebskosten, die nach den für die Ermittlung der Miete maßgebenden Vorschriften durch Umlagen gedeckt werden können, sind in den der Ermittlung dieser Vergleichsmiete(n) zugrunde gelegten Aufwendungen nicht enthalten.
5. Gegen die beabsichtigte Erhebung von monatlichen Vorauszahlungen auf folgende umlagefähigen Betriebskosten und in folgender Höhe bestehen keine Bedenken:
  - a) für die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung ..... DM jährlich
  - b) für die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlagen und der Versorgung mit Fernwärme ..... DM jährlich
  - c) für die Kosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgungsanlagen ..... DM jährlich

wenn oder soweit Beträge hierfür nicht in der Einzelmiete enthalten sind und über die Vorauszahlungen jährlich – bei Heizkosten unverzüglich nach Schluß einer jeden Heizperiode – abgerechnet wird. Neben der Einzelmiete dürfen die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung für maschinelle Wascheinrichtungen auf die Benutzer umgelegt werden. Vorauszahlungen hierfür sind unzulässig.

**D.**

1. Die geförderte(n) Wohnung(en) ist/sind von Personen, die nach § 25 II. WoBauG bezugsberechtigt sind, wie folgt zu nutzen (alle Wohnungen einzeln auführen):

Lfd. Nr.	Wohnungen	Zahl der Wohn- und Schlafräume einschließlich Küche					Wohnfläche qm	Vorbehalten für den Personenkreis der
		Zimmer	Kammern	Arbeits- Eßküche	Wohnküche	Bad		
1.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/zweite Wohnung							
2.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/zweite Wohnung							
3.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/zweite Wohnung							
4.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/zweite Wohnung							
5.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/zweite Wohnung							
6.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/zweite Wohnung							
7.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/zweite Wohnung							
8.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/zweite Wohnung							
9.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/zweite Wohnung							
10.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/zweite Wohnung							

2. Die Einlieger-/zweiten Wohnungen unter Abschnitt D Nr. 1

lfd. Nr. .... werden auf die Dauer von 10 Jahren dem Personenkreis der Lastenausgleichsberechtigten vorbehalten; <sup>1)</sup>

lfd. Nr. .... werden auf die Dauer von 10 Jahren Wohnungsuchenden vorbehalten, die die Bewilligungsbehörde benennt; <sup>1)</sup>

3. Verlorene Zuschüsse, die von dritten Personen zugunsten des Wohnungsuchenden geleistet werden sollen, müssen vom Bauherrn im Finanzierungsplan ausgewiesen sein und dürfen keine Verbindlichkeiten für den Wohnungsuchenden begründen.
4. Die Annahme eines Finanzierungsbeitrages des Mieters wird hiermit ausgeschlossen.
5. Die Trägereigenheime/Trägerkleinsiedlungen <sup>1)</sup> werden als Familienheime gefördert und sind daher entsprechend zu nutzen <sup>1)</sup>.
6. Sie sind verpflichtet, die geförderten Trägereigenheime/Trägerkleinsiedlungen <sup>1)</sup> bis zum Ablauf eines Jahres nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zum Ablauf des dritten auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Jahres unter Verwendung der Musterverträge gem. Nr. 53 c WFB 1976 auf die Bewerber zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu übertragen, sofern diese bis dahin ihre Verpflichtungen erfüllt und das Eigenheim bestimmungsgemäß genutzt haben. Als Kaufpreis ist höchstens der Betrag zu vereinbaren, der zur Deckung der Gesamtkosten erforderlich ist.

Den Bewerbern sind als wirtschaftlichen Eigentümern für die Zeit von der Bezugsfertigkeit bis zum Eigentumsübergang (Übergang des Erbbaurechtes) die Nutzungen und Lasten einschl. der Instandhaltung zu übertragen und gleichzeitig ein Anspruch auf Übertragung des Grundstückes zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Anrechnung des Wertes der geleisteten Selbst- und Nachbarhilfe sowie der sonst erbrachten Eigenleistungen einzuräumen.
7. Das Gebäude oder die Wohnungen dürfen, solange sie als öffentlich gefördert gelten, mindestens aber bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Tage der Bezugsfertigkeit, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen veräußert werden, deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.
8. Der Bauherr (Vermieter) ist berechtigt, die in diesem Bescheid bezeichneten Wohnungen, zu denen Garagenplätze als Zubehörräume gehören, zugleich mit den Garagen zu vermieten.
9. Für Ihre Pflichten sind die Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 (vgl. Nrn. 52, 53, 53a, 53c, 54, 55, 56, 58 WFB 1976) maßgebend. Darüber hinaus gilt folgendes:
  - a) Nach der Übertragung des Trägereigenheimes/der Trägerkleinsiedlung <sup>1)</sup> auf einen geeigneten Bewerber i. S. vorstehender Nr. 6 und nach der Übernahme der Gesamtschuld durch diesen werden Sie von der Haftung für die Gesamtschuld frei, sofern Sie Ihre Verpflichtungen aus dem Darlehnsvertrag erfüllt haben.
  - b) Trägereigenheime/Trägerkleinsiedlungen <sup>1)</sup>, die durch Rücktritt des Bewerbers oder Ausübung eines Kündigungs-, Ankaufs- oder Heimfallrechts an Sie zurückfallen, sind nach Maßgabe der Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 und der Auflagen dieses Bewilligungsbescheides an einen neuen, von der Bewilligungsbehörde als geeignet anerkannten Bewerber zu übertragen.

**E.**

1. Sie sind verpflichtet,
- in Höhe des Gesamtbetrages der nach Teil A Nrn. .... bewilligten Wohnungsbau Mittel – <sup>1)</sup>
  - in Höhe des Ursprungskapitals des Fremddarlelehens, für welches die Annuitätshilfe gemäß Teil A Nr. .... bewilligt worden ist – <sup>1)</sup>

ein Schuldversprechen abzugeben in der Weise, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Schuldversprechen durch Eintragung einer Hypothek in das im Teil A näher bezeichnete Grundbuch dinglich zu sichern. Sie haben dieser Hypothek/diesen Hypotheken den grundbuchlichen Rang unmittelbar nach den Belastungen in

**Abteilung II****Abteilung III**

--	--

zu verschaffen. Soweit die vorstehenden Fremdmittel als Grundschulden vorrangig einzutragen sind, haben Sie dafür eine Erklärung nach Anlage 3 WFB 1976 abzugeben, die auch vom Grundschuldgläubiger zu vollziehen ist.

2. Bei Bestehen eines Vermerks über die Hypothekengewinnabgabe in Abteilung II des Grundbuches ist die Auszahlung der zweiten Rate des bewilligten öffentlichen Baudarlelehns u. a. auch von dem Nachweis abhängig, daß die Erklärung der mit der Verwaltung der Hypothekengewinnabgabe beauftragten Stelle über die Einräumung des Befriedigungsvorrechts dem Grundbuchamt eingereicht worden ist.
3. Es darf kein Bergschadenverzicht vereinbart bzw. im Grundbuch eingetragen sein, der über einen Minderwertverzicht in Höhe von 10 v. H. des Verkehrswertes des Grundstücks einschl. vorhandener Baulichkeiten hinausgeht. Ein hiernach zulässiger Bergschadenminderwertverzicht muß darüber hinaus den grundbuchlichen Rang nach den unter Nrn. 1 und 2 bezeichneten Hypotheken zur Sicherung der Forderungen aus Schuldversprechen einnehmen.
4. Bei der Einschaltung von Maklern zur Ermittlung von Kaufanwärtern oder Mietern dürfen die hierdurch entstehenden Kosten nicht den Mieter oder Bewerber belasten.

**F.**

1. Vor Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden.
2. Vorausgesetzt, daß die bauaufsichtliche Genehmigung durch Bauschein erteilt worden ist und daß alle zur Finanzierung des Bauvorhabens vorgesehenen, dinglich zu sichernden Finanzierungsmittel in der vereinbarten grundbuchlichen Rangfolge in das Grundbuch eingetragen worden sind, ist mit den Bauarbeiten spätestens am ..... zu beginnen.
3. Das Bauvorhaben ist spätestens bis zum ..... fertigzustellen. Ist die Fertigstellung des Bauvorhabens zu diesem Termin nicht möglich, so haben Sie unverzüglich eine Verlängerung des Fertigstellungstermins zu beantragen. Der Antrag auf Verlängerung des Fertigstellungstermins ist unter Angabe der Gründe für die Verzögerung spätestens einen Monat vor Ablauf der in Satz 1 festgesetzten Frist einzureichen. Bei Bauzeitüberschreitungen kann nach Maßgabe der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abgeschlossenen Verträge eine Vertragsstrafe gefordert werden.
4. Es bleibt vorbehalten, diesen Bewilligungsbescheid nach Ablauf von ..... Monaten aufzuheben, wenn nicht innerhalb dieser Frist die für die Auszahlung der ersten Darlehnsrate erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind.
5. Dieser Bewilligungsbescheid kann widerrufen werden, wenn Sie
  - a) der Bewilligungsbehörde oder der vorprüfenden Stelle vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht haben, die im Zusammenhang mit der Förderung des Bauvorhabens von Bedeutung sind;
  - b) die Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG), insbesondere die §§ 4 bis 7, 12 und 21 nicht beachten;
  - c) Mieten oder einmalige Leistungen erheben, die nach den Vorschriften des II. WoBauG oder nach den §§ 8 bis 9 WoBindG unzulässig sind;

**d) Auflagen und Bedingungen dieses Bewilligungsbescheides nicht erfüllen, insbesondere wenn**

- aa) mit den Bauarbeiten nicht innerhalb der in Nr. 2 festgesetzten Frist auf der Baustelle begonnen ist,
- bb) von den der Bewilligung zugrunde liegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung ohne meine Zustimmung wesentlich abgewichen wird,
- cc) erhebliche Verstöße gegen Ihre Pflicht zur Anwendung der Wohnungsbaunormen festgestellt werden,
- dd) das Baubuch – in den Fällen der Nr. 19 Abs. 3 Satz 2 WFB 1976, die dort angeführten Unterlagen – nicht ordnungsgemäß geführt oder die Vorlage des Baubuchs – in den Fällen der Nr. 19 Abs. 3 Satz 2 WFB 1976 die Einsichtnahme in die dort angeführten Unterlagen – verweigert wird,
- ee) bereits vor Baubeginn erkennbar war, daß eine Überschreitung der veranschlagten Gesamtkosten und damit eine Änderung des Finanzierungsplanes sowie der Durchschnittsmiete/Belastung unvermeidbar war, ohne daß der Bauherr/Betreuer/Beauftragte der Bewilligungsbehörde dies unverzüglich mitgeteilt und dabei erklärt hat, welche Änderungen in der Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung erforderlich waren und ob das Bauvorhaben unter den neuen Bedingungen durchgeführt werden könne.

6. Ich weise ferner darauf hin, daß sich der Innenminister ausdrücklich die Befugnis vorbehalten hat, die Durchführung des Bauvorhabens nachzuprüfen und – soweit erforderlich – auch von sich aus einzuschreiten, namentlich anzuordnen, daß die Auszahlung der Raten des öffentlichen Baudarleihens bis zur Behebung der getroffenen Beanstandungen ausgesetzt wird, daß erhöhte Zinsen erhoben werden und daß erforderlichenfalls dieser Bewilligungsbescheid widerrufen oder die Verträge und die Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel gekündigt werden.

Mit der Annahme dieses Bewilligungsbescheides, der Annahme der bewilligten öffentlichen Mittel und der Vollziehung der Verträge erkennen Sie Ihre Verpflichtung zur sofortigen Rückzahlung der Ihnen mit diesem Bewilligungsbescheid bewilligten öffentlichen Mittel für den Fall und insoweit an, wie auf Anordnung des Innenministers dieser Bewilligungsbescheid widerrufen oder die gewährten öffentlichen Mittel zur Rückzahlung gekündigt werden.

**7. (Nur bei Kleinsiedlungen) <sup>1)</sup>:**

Dieser Bewilligungsbescheid gilt gemäß § 96 II. WoBauG zugleich als Anerkennung, daß es sich um eine Kleinsiedlung handelt und für dieses Bauvorhaben die für Kleinsiedlungen bestehenden Steuer- und Gebührenvergünstigungen – vgl. § 20 des Kapitels II des Vierten Teils der Dritten Verordnung des Reichspräsidenten vom 6. Oktober 1931 (RGBl. I S. 537, 551) in Verbindung mit § 29 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. Mai 1919 (RGBl. I S. 1429) – oder sonstigen besonderen Vorteile in Anspruch genommen werden können.

**8. Es gelten weiter folgende besonderen Bedingungen und Auflagen:**

.....

.....

.....

**9. Besondere Bemerkungen:**

.....

.....

Im Auftrage:

(DS)

.....  
(Unterschrift)

**Es erhalten:**

1. eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides  
nebst einer Abschrift des Antrages, einem Satz der Bauzeichnung und der Berechnungsunterlagen (Wohnflächenberechnung, Raummeterberechnung) sowie einer Baubeschreibung
  - a) der Bauherr
  - b) der Betreuer/Beauftragte
2. eine Abschrift des Bewilligungsbescheides  
nebst einer Abschrift des Antrages, einer Grundbuchblattabschrift sowie einer Abschrift des technischen Prüfungsberichtes  
die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW
3. eine Abschrift des Bewilligungsbescheides  
nebst einer Abschrift des Antrages  
die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW (Abt. Statistik).

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

<sup>2)</sup> Nur in den Fällen des § 2 Abs. 4 des Gesetzes zur Neuordnung der Wohnungsbauförderung vom 2. April 1957 (GV.NW. S. 80).



**Muster 1 d WFB 1976**  
**Antrag (Vorrats eigenhelme /**  
**Trägerkleinsiedlungen auf Vorrat)**

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

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

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

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

....., den .....

An

.....  
.....  
(Bewilligungsbehörde)

In .....

über: .....  
.....  
(Gemeinde/Amt)

## Antrag

auf Gewährung von öffentlichen Mitteln für den Bau von  
Familienhelmen in der Form des Vorrats eigenhelmes / der  
Trägerkleinsiedlung auf Vorrat

**A.**

I. Zur Schaffung von ..... Wohnung ..... und/oder ..... einzelnen Wohnraum .....<sup>1)</sup>  
 durch Neubau in ..... Vorratseigenheim(en)/Trägerkleinsiedlung(en) auf Vorrat in Fertigbauweise/herkömmli. Bauweise<sup>1)</sup>  
 davon ..... mit Einlieger-/Zweiten Wohnungen<sup>1)</sup>

auf d..... unter B 1 näher bezeichneten Baugrundstück(en), in der unter B 2 und der anliegenden Baubeschreibung beschriebenen Art, zu den unter C I angegebenen Gesamtkosten, der unter C II aufgeführten Finanzierung und mit den unter C III angegebenen Aufwendungen werden hiermit beantragt:

**1. nachstellende öffentliche Baudarlehen**

für die Hauptwohnungen

..... WE mit je ..... qm Wohnfläche je WE ..... DM = ..... DM  
 ..... WE mit je ..... qm Wohnfläche je WE ..... DM = ..... DM  
 ..... WE mit je ..... qm Wohnfläche je WE ..... DM = ..... DM

für die Einlieger-/Zweiten Wohnungen

..... WE mit je ..... qm Wohnfläche je WE ..... DM = ..... DM  
 ..... WE mit je ..... qm Wohnfläche je WE ..... DM = ..... DM  
 ..... WE mit je ..... qm Wohnfläche je WE ..... DM = ..... DM

2. Zusatzdarlehen für ..... Kleinsiedlungen je ..... DM = ..... DM  
 nachstellende öffentliche Baudarlehen insgesamt ..... DM

**3. Familienzusatzdarlehen für folgende Eigenheimbewerber/Siedler**

..... (..... Kinder) = ..... DM  
 ..... (..... Kinder) = ..... DM  
 ..... (..... Kinder) = ..... DM  
 Familienzusatzdarlehen insgesamt ..... DM

4. Einrichtungszuschüsse für die Ersteinrichtung von ..... Kleinsiedlungen ..... DM

5. eine Annuitätshilfe in Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen für das im Finanzierungsplan (C II) unter Nr. .... vorgesehene Darlehen der .....

..... von jährlich ..... DM  
 = bei ..... % Zinsen, ..... % Tilgung, ..... Jahre Laufzeit

a) für die Hauptwohnung(en) einem Darlehen von ..... DM

b) für die Einlieger-/Zweite Wohnung(en) einem Darlehen von ..... DM

6. eine Annuitätshilfe in Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen für das im Finanzierungsplan (C II) unter Nr. .... vorgesehene Darlehen der .....

..... von jährlich ..... DM  
 = bei ..... % Zinsen, ..... % Tilgung, ..... Jahre Laufzeit

a) für die Hauptwohnung(en) einem Darlehen von ..... DM

b) für die Einlieger-/Zweite Wohnung(en) einem Darlehen von ..... DM

7. ein Aufwendungszuschuß in Höhe von jährlich ..... = ..... DM

8. .... = ..... DM

II. 1. Ich verpflichte mich, die Vorratseigenheime / Trägerkleinsiedlungen auf Vorrat nur an Bewerber zu Eigentum / im Erbbau-recht zu überlassen, die selbst entweder noch kein mit öffentlichen / nicht öffentlichen Mitteln gefördertes Familienheim be-sitzen oder zwar ein solches besitzen, sich jedoch zuvor verpflichtet haben, dieses Familienheim an Begünstigte i. S. der Nr. 3 WFB zu überlassen.

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

Voraussichtliche Dauer der Bauzeit: .....

Die bauaufsichtliche Genehmigung ist – beantragt – erteilt – am .....

von .....

Aktenzeichen: .....

### Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

**Lage d..... Baugrundstück.**

(Ort, Straße, Nr.)

**Erbbau-/Grundbuch des Amtsgerichts**

für Band Blatt

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)

für  Band  Blatt

**Gemarkung** ..... **Flur** ..... **Flurstück(e)** .....

Größe d. Baugrundstück: a) überbaute Fläche ..... qm

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

insgesamt: ..... gm

In b) enthaltene, als Straßenland abzutretende Fläche

**D. .... Baugrundstück(e) ist – sind – noch nicht – Eigentum des Bauherrn.**

Ein Kaufvertrag über d..... Baugrundstück(e) – wurde – wird – am ..... abgeschlossen. 1)

Zugunsten des Bauherrn – wurde – wird – am ..... ein Erbbaurecht

an d..... Baugrundstück(en), dessen Eigentümer .....  
ist, auf die Dauer von ..... Jahren bestellt. 1)

Die Gebäude werden in ..... geschossiger Bauweise als Reihen-/Gruppen-/Einzel-/häuser <sup>1)</sup> mit ..... % ausgebautem Dachgeschoß errichtet.

### 3. Neu zu schaffender Wohn- und Geschäftsraum und Nebengebäude <sup>1)</sup>

a) Neu zu schaffender, öffentlich geförderter Wohnraum

### aa) Hauptwohnungen

[illegible]**bb) Einlieger-/Zweite Wohnungen**[illegible]



**C.**

### Wirtschaftlichkeitsberechnung

### **I. Aufstellung der Gesamtkosten (gem. Anlage 1 zu § 5 Abs. 5 II. BV)**

**1. Kosten des Baugrundstücks:**

### 1.1 Wert des Baugrundstücks

(----- qm x ----- DM) . . .

## 1.2 Erwerbskosten (Grundstücksnebenkosten)

**1.3 Erschließungskosten . . . . .**

## 2. Baukosten:

### 2.1 Kosten der Gebäude (reine Baukosten)

2.11 im umbauten Raum (= ..... cbm) erfaßte Bauteile (DIN 277 Abschn. 1.1 bis 1.3)  
mithin Raummeterpreis = ..... DM/cbm

**2.12 besonders zu veranschlagende Bauausführungen und Bauteile (DIN 277 Abschn. 1.4) .**

**nur nachrichtlich**

In 2.11 und 2.12 enthaltene Mehrkosten der  
Bergschadensicherung ..... DM

**2.13 Wert der vorhandenen und wiederverwendeten Gebäudeteile; bei Wiederherstellung abzügl. der Hypothekengewinnabgabe**

## 2.2 Kosten der Außenanlagen . . . . .

### 2.3 Baunebenkosten:

2.31 Architekten- und Ingenieurleistungen . . .

**2.32 Kosten der Verwaltungsleistungen . . . .**

2.33 Kosten der Behördenleistungen . . . . .

**2.341 Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmitteln** . . . . .

**2.342 Kosten der Beschaffung und Verzinsung  
der Zwischenfinanzierungsmittel . . . . .**

2.35 Sonstige Baunebenkosten . . . . .

2.4	Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen	.....
-----	---	-------

**2.5 Kosten der Geräte und der sonstigen Wirtschaftsausstattung . . . . .**

**I. Gesamtkosten:**

[illegible]



3. Verbleibende durch die Miete zu deckende Aufwendungen (ohne Aufwendungen für umlagefähige Kosten; siehe D) . . . . .

[illegible]



**4. Berechnung der Durchschnittsmiete**

Die Durchschnittsmiete beträgt:

a) ohne Aufwendungszuschuß

..... DM : 12: ..... qm Wohnfläche = ..... DM/qm/mtl.

b) nach Abzug des Aufwendungszuschusses

..... DM : 12: ..... qm Wohnfläche = ..... DM/qm/mtl.

**D.**

Es wird beantragt, die sich nach C III für die zu fördernde(n) Wohnung(en) ergebende(n) Durchschnittsmiete(n) gemäß § 72 II. WoBauG zu genehmigen. Gemäß § 31 Abs. 3 II. BV wird diese Durchschnittsmiete aus den Aufwendungen unter Außerachtlassung der Betriebskosten ermittelt, die nach den maßgebenden Vorschriften durch Umlagen gedeckt werden können.

Es wird ferner beantragt zuzulassen, daß neben der angesetzten Miete zur Deckung umlagefähiger Betriebskosten (§ 20 NMV 1970) Umlagen in folgender Höhe und für folgende Leistungen erhoben werden:

Art der Leistung	Zahl der WE	je Wohnung		insgesamt	
		monatl. DM	jährl. DM	monatl. DM	jährl. DM
<b>Umlagen</b>					
1. für die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung					
2. für die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlagen und der Versorgung mit Fernwärme					
3. für die Kosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgungsanlagen					
<b>insgesamt:</b>					

Abrechnung erfolgt am Ende eines Bewirtschaftungszeitraumes. Überzahlte Beträge werden erstattet, Nachforderungen bleiben vorbehalten.

Neben der Einzelmiete werden die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung für maschinelle Wascheinrichtungen auf die Benutzer umgelegt. Vorauszahlungen hierfür sind unzulässig.

**E.**

Mir, dem Bauherrn, sind die für die Gewährung von öffentlichen Mitteln für den Wohnungsbau geltenden Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen, namentlich

das Zweite Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)

die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

die Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970)

das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 (BGBl. I S. 137)

die „Bestimmungen über die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 – WFB 1976)“

die „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1976 – AnhB 1976)“

der Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen über die Förderung des Wohnungsbaues in Bergsenkungsgebieten vom 10. 9. 1963 (MBI. NW. S. 1725 / SMBl. NW. 2370)

bekannt.

Ich verpflichte mich,

1. das Bauvorhaben nach Maßgabe der genannten Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen sowie den Bedingungen und Auflagen des auf Grund dieses Antrages erteilten Bewilligungsbescheides durchzuführen, insbesondere die öffentlichen Mittel nur für das im Antrag genannte Bauvorhaben zu verwenden;
  2. die geförderten Vorratseigenheime nach Maßgabe der Nrn. 52, 53, 53b, 53c, 53d\*, 54 – 1) WFB 1976 unter Benutzung der Musterverträge gem. Nr. 53c WFB 1976 zur Nutzung zu überlassen oder zu Eigentum/im Erbbaurecht<sup>1)</sup> an Bewerber zu übertragen, die von der Bewilligungsbehörde als geeignete Bewerber i. S. des § 55 II. WoBauG anerkannt worden sind, die sich aus den Verträgen ergebenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen und Auskünfte im Sinne der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt geschlossenen Verträge zu erteilen;
  3. die öffentlich geförderte(n) Wohnung(en) entsprechend diesen Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen zu verwalten, vor allem die geförderte(n) Wohnung(en) nur solchen Personen zur Benutzung zu überlassen, die nach den Bestimmungen des WoBindG, den Auflagen im Bewilligungsbescheid und von mir anerkannten weiteren Begrenzungen bezugsberechtigt sind;
- Ich verpflichte mich ferner,

4. keine höhere(n) Einzelmiete(n) für die geförderte(n) Wohnung(en) zu erheben, als sie nach dem WoBindG zulässig ist/sind<sup>1)</sup>;
5. neben den Einzelmieten Umlagen nur insoweit zu erheben, wie sie nach den für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltenden Vorschriften zulässig sind;
6. nach den Vorschriften des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. I S. 449) ein Baubuch zu führen und der Bewilligungsbehörde dieses Baubuch auf Verlangen jederzeit vorzulegen;
7. der Bewilligungsbehörde auf Verlangen Nachweise über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Bewerber sowie über vorhandenes Eigenkapital vorzulegen und zu gestatten, daß sie die etwa für erforderlich gehaltenen Auskünfte bei Kreditinstituten und Behörden, insbesondere bei den Finanzbehörden, über meine Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit einholt; die Zustimmung zur Auskunftserteilung durch Behörden oder Dritte wird hiermit erteilt.

#### F.

Ich, der **Betreuer/Bauträger**, verpflichte mich,

1. die unter E. genannten Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen sowie die Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides zu beachten und die öffentlichen Mittel im Falle ihrer Bewilligung nur für das Bauvorhaben zu verwenden, für dessen Förderung sie beantragt und bewilligt worden sind;
2. mit dem Bauherrn den vorgeschriebenen Bauherren-Betreuer-Vertrag abzuschließen;
3. die Bewilligungsbehörde über alle zu meiner Kenntnis gelangenden, für die Förderung des Bauvorhabens rechtserheblichen Tatsachen zu unterrichten und im Rahmen der nach dem Bauherren-Betreuer-Vertrag bestehenden Vertretungsbefugnisse alle Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, zu denen der Bauherr nach dem Bewilligungsbescheid und den mit der Wohnungsbauförderungsanstalt geschlossenen Verträgen verpflichtet ist;
4. der Bewilligungsbehörde und der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen jederzeit Auskunft zu erteilen.

#### G.

Wir, **Bauherren** – und **Betreuer** – und **Beauftragter** – <sup>1)</sup> versichern, die in diesem Antrage und den beigelegten 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 des Bauherrn von Bedeutung sein könnten.

Zur besonderen Begründung des Antrages wird noch folgendes bemerkt:

.....

.....

.....

.....

<sup>1)</sup> gilt nur im Falle des Ersterwerbs

**H.**

Diesem Antrag, der in fünffacher Ausfertigung vorgelegt wird, sind beigelegt:

1. die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde) mit eingezeichneter Möbelleistung nach DIN 18 011, Berechnung der Wohnfläche (ggf. auch der Nutzfläche von Geschäftsräumen) nach DIN 283 – Ausgabe Februar 1962 – und Berechnung des umbauten Raumes nach Anlage 2 II. BV – jeweils dreifach (bei betreuten Bauvorhaben: jeweils vierfach) –;
2. die Baubeschreibung nach Muster Anlage 5 WFB 1976 mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde – dreifach (bei betreuten Bauvorhaben: vierfach) –;
3. – jeweils einfach –
  - a) Lageplan (Bebauungsplan) nach den Vorschriften der Bauordnung;
  - b) Ortsplan, aus dem die Lage des Baugrundstücks zu der hauptsächlichen Industrie sowie zu den Schulen, Kirchen, Verkehrsanlagen usw. ersichtlich ist (nur bei größeren Wohnsiedlungen erforderlich);
4. ggf. eine Bescheinigung über die voraussichtliche Höhe der Hypothekengewinnabgabe im Zeitpunkt des Herabsetzungstages nach § 104 LAG – einfach –;
5. ggf. die Vertretungsvollmacht für den Betreuer/Beauftragten – 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. eine Grundbuchblatt-Abschrift nach neuestem Stande (einfach);
8. Sonstige Anlagen, nämlich: .....

.....  
(Unterschrift des Bauherrn)

.....  
(Unterschrift des Betreuers oder Beauftragten)

1) Nichtzutreffendes streichen!



Ag

in

**Bewilligungsbescheid (Familienheime: Vorratseigenheime/  
Trägerkleinsiedlungen auf Vorrat)**

....., den .....

**Nr.** .....  
(Kennziffer, Nr., Schl.-Z.)

**(Bauaufsichtliche Vorprüfung vom .....**

evtl. Bauschein-Nr. \_\_\_\_\_ Az. \_\_\_\_\_)

**Betr.: Bauvorhaben in** ..... **(Postleitzahl, Ort)** ..... **(Straße, Nr.)** .....

**Betreuer/Beauftragter** .....

**Fernruf:**  **Anschrift:**

Bezug: Ihr Antrag vom

Für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen – und mit ihrer Zustimmung –<sup>2)</sup> werden Ihnen hiermit nach Maßgabe Ihres vorbezeichneten Antrages nebst den mit diesem Antrag eingereichten Unterlagen zur Schaffung von

Wohnung(en) – und ..... einzelnen Wohnraum/räumen – ')  
 durch – Neubau – in ..... Trägereigenheim(en) – Trägerkleinsiedlung(en) – ')) im Sanierungsgebiet/Entwicklungsgebiet '))  
 davon ..... mit – Einlieger-/Zweiten Wohnung(en) – '))  
 auf dem oben bezeichneten, im Erbbau-/Grundbuch ')) des Amtsgerichts .....

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

Flur ..... Flurstück(e) Nr. ....

eingetragenen - Grundstück - Erbbaurecht - ') bewilligt:

Verbuchung :

1. ein öffentliches Baudarlehen für die nachstellige Finanzierung dieser Wohnung(en), und zwar in der – beantragten – 1) Höhe von
2. ein Kleinsiedlungszusatzdarlehen
3. ein Familienzusatzdarlehen in der – beantragten – 1) Höhe von
4. ein Einrichtungszuschuß für Kleinsiedlungen in der – beantragten – 1) Höhe von
5. eine Annuitätshilfe in Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen für das/die im Finanzierungsplan (C II) unter Nr. .... vorgesehene(n) Darlehen
  - a) für die Hauptwohnungen  
(Bankdarlehen ..... DM) von jährlich  
Zinssatz: ..... %; Tilgung: ..... %; Auszahlung: ..... %
  - b) für die Einlieger-/Zweite Wohnungen  
(Bankdarlehen ..... DM) von jährlich  
Zinssatz: ..... %; Tilgung: ..... %; Auszahlung: ..... %
6. ein Aufwendungszuschuß in der – beantragten – 1) Höhe von jährlich
7. ....
8. insgesamt öffentliche Mittel in Höhe von  
(i. W. ....)

[illegible]

**B.**

1. Das nachteilige öffentliche Baudarlehen (Teil A Nr. 1), gegebenenfalls das Kleinsiedlungszusatzdarlehen (Teil A Nr. 2), das Familienzusatzdarlehen (Teil A Nr. 3), der Einrichtungszuschuß für Kleinsiedlungen (Teil A Nr. 4) sowie der Aufwendungszuschuß (Teil A Nr. 6) werden nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Finanzierung der sozialen Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 – WFB 1976)“ in der am Bewilligungstage geltenden Fassung zu Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus dem Vertrag ergeben, der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen abzuschließen ist.

Von dem nachstelligen öffentlichen Baudarlehen sind ..... DM als verminderter Grundbetrag für ..... Wohnungen bewilligt worden.

2. Die Annuitätshilfen (Teil A Nr. 5) werden nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1976 – AnhB 1976)“ in der am Bewilligungstage geltenden Fassung zu Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus dem Zuschuß- und Darlehnsvertrag ergeben, der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzuschließen ist. Die mit Annuitätshilfen geförderten Wohnungen sind öffentlich geförderte Wohnungen i.S. § 5 Abs. 1 II. WoBauG.
3. Die bewilligten Mittel werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf ausgezahlt, wenn die in den jeweils geltenden Förderungsbestimmungen vorgesehenen Voraussetzungen für die Auszahlung erfüllt sind.

**C.**

1. Der Bewilligung der öffentlichen Mittel liegen die Angaben und Verpflichtungserklärungen in Ihrem eingangs genannten Antrage und in den diesem Antrage beigefügten Unterlagen zugrunde. Antrag, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen sowie beigefügte Berechnungsunterlagen sind mit meinem Prüfungsvermerk versehen und werden anliegend in je einem Stück zurückgesandt. Sie bilden einen Bestandteil dieses Bewilligungsbescheides. Insbesondere von den technischen Antragsunterlagen und dem Finanzierungsplan darf daher ohne meine vorherige Zustimmung nicht abgewichen werden.

2. Nach der im Antrag enthaltenen von mir anerkannten Wirtschaftlichkeitsberechnung beträgt die Durchschnittsmiete ..... DM je qm Wohnfläche im Monat.

Bei der Berechnung der Durchschnittsmiete sind Betriebskosten mit einem Pauschbetrag von ..... DM je qm Wohnfläche jährlich berücksichtigt worden.

3. Die vorstehende(n) Durchschnittsmiete(n) wird/werden hiermit von mir gemäß § 72 Abs. 1 II. WoBauG mit der Maßgabe genehmigt, daß sie sich später entsprechend der Höhe der tatsächlichen jährlichen Betriebskosten erhöht bzw. ermäßigt. Eine Erhöhung dieser Durchschnittsmiete bedarf zu ihrer preisrechtlichen Zulässigkeit der Genehmigung der Bewilligungsbehörde, soweit sie auf einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen beruht, die bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zu 2 Jahren nach der Bezugsfertigkeit eintritt (ausgenommen bei Erhöhung von Betriebskosten gemäß Satz 2). Die Rückwirkung dieser Genehmigung ist nach § 8 a Abs. 4 WoBindG zu beschränken; deshalb wird Ihnen empfohlen, möglichst bald – gegebenenfalls schon vor der Bezugsfertigkeit der Wohnungen – die Genehmigung zu einer Mieterhöhung zu beantragen, wenn nach dem Verlauf der Baudurchführung mit einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen zu rechnen ist, und im übrigen die Schlußabrechnungsanzeige baldmöglichst vorzulegen.

Betriebskosten, die nach den für die Ermittlung der Miete maßgebenden Vorschriften durch Umlagen gedeckt werden können, sind in den der Ermittlung dieser Durchschnittsmiete(n) zugrunde gelegten Aufwendungen nicht enthalten.

4. Sie haben nach § 8 a Abs. 5 WoBindG die Miete für die einzelnen Wohnungen (Einzelmiets) auf der Grundlage dieser Durchschnittsmiete unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen. Der Durchschnitt der Einzelmietten muß der Durchschnittsmiete entsprechen. Auf Verlangen eines Mieters haben Sie diesem Einsicht in die Unterlagen über die Berechnung der Einzelmietten zu gewähren.

## 5. Die Höhe der Einzelmieten ist der zuständigen Stelle unverzüglich mitzuteilen.

Gegen die beabsichtigte Erhebung von monatlichen Vorauszahlungen auf folgende umlagefähigen Betriebskosten und in folgender Höhe bestehen keine Bedenken

a) für die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung ..... DM jährlich

b) für die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlagen und der Versorgung mit Fernwärme ..... DM jährlich

c) für die Kosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgungsanlagen ..... DM jährlich

wenn oder soweit Beträge hierfür nicht in der Einzelmiete enthalten sind und über die Vorauszahlungen jährlich – bei Heizkosten unverzüglich nach Schluß einer jeden Heizperiode – abgerechnet wird. Neben der Einzelmiete dürfen die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung für maschinelle Wascheinrichtungen auf die Benutzer umgelegt werden. Vorauszahlungen hierfür sind unzulässig.

**D.**

1. Die geförderte(n) Wohnung(en) dürfen nur unter Beachtung der jeweils in Nr. 1 Spalte 9 oder Nr. 2 angegebenen Belegungsvorbehalte an Personen, die nach § 25 II. WoBauG bezugsberechtigt sind, vermietet oder sonst zur Nutzung überlassen werden.

lfd. Nr.	Wohnungen	Zahl der Wohn- und Schlafräume einschließlich Küche					Wohnfläche qm	Vorbehalten für den Personenkreis der
		Zimmer	Kammern	Arbeits-, Eßküche	Wohnküche	Bad		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/Zweite Wohnung							
2.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/Zweite Wohnung							
3.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/Zweite Wohnung							
4.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/Zweite Wohnung							
5.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/Zweite Wohnung							
6.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/Zweite Wohnung							
7.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/Zweite Wohnung							
8.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/Zweite Wohnung							
9.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/Zweite Wohnung							
10.	a) Hauptwohnung							
	b) Einlieger-/Zweite Wohnung							

## 2. Die Wohnungen unter Abschnitt D Nr. 1

lfd. Nr. .... werden auf die Dauer von 10 Jahren dem Personenkreis der Lastenausgleichsberechtigten vorbehalten; <sup>1)</sup>

lfd. Nr. .... werden auf die Dauer von 10 Jahren Wohnungsuchenden vorbehalten, die die Bewilligungsbehörde benennt; <sup>1)</sup>

3. Verlorene Zuschüsse, die von dritten Personen zugunsten des Wohnungsuchenden geleistet werden sollen, müssen vom Bauherrn im Finanzierungsplan ausgewiesen sein und dürfen keine Verbindlichkeiten für den Wohnungsuchenden begründen.
  4. Die Annahme eines Finanzierungsbeitrages des Mieters wird hiermit ausgeschlossen.
  5. Die Vorratseigenheime werden als Familienheime gefördert und sind daher entsprechend zu nutzen <sup>1)</sup>.
  6. Sie sind verpflichtet, die Vorratseigenheime unter Berücksichtigung der §§ 54, 54 a und 56 II. WoBauG sobald wie möglich unter Verwendung der Musterverträge gem. Nr. 53 c WFB 1976 an Bewerber zu übertragen, die von der Bewilligungsbehörde als geeignete Bewerber i. S. des § 55 II. WoBauG anerkannt worden sind. Als Kaufpreis ist höchstens der Preis zu vereinbaren,
    - a) der den Betrag nicht übersteigt, der zur Deckung der Gesamtkosten erforderlich ist, zuzüglich eines Zuschlages von 5 v.H. 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 auf die Baukosten zuzüglich eines Zuschlages von 5 v.H. 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 Buchst. 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 v.H. der Baukosten einzusetzen.
- Für den Fall, daß die Vorratseigenheime/Trägerkleinsiedlungen auf Vorrat nicht bis zum Ablauf des dritten auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres an Kaufanwärter zu Eigentum oder in Erbbaurecht übertragen werden, behalte ich mir eine Kürzung der bewilligten öffentlichen Mittel auf den Betrag vor, der für entsprechende Mietwohnungen bewilligt werden kann.
7. Das Gebäude oder die Wohnungen dürfen, solange sie als öffentlich gefördert gelten, mindestens aber bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Tage der Bezugsfertigkeit, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen veräußert werden, deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.
  8. Der Bauherr (Vermieter) ist berechtigt, die in diesem Bescheid bezeichneten Wohnungen, zu denen Garagenplätze als Zubehörräume gehören, zugleich mit den Garagen zu vermieten.
  9. Für Ihre Pflichten sind die Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 (vgl. Nrn. 52, 53, 53b, 53c, 53d<sup>\*)</sup>, 54<sup>1)</sup> WFB 1976) maßgebend. Darüber hinaus gilt folgendes:
    - a) Nach Übertragung des Vorratseigenheimes auf einen geeigneten Bewerber i. S. vorstehender Nr. 6 und nach Übernahme der Gesamtschuld durch diesen werden Sie von der Haftung für die Gesamtschuld frei, sofern Sie Ihre Verpflichtungen aus den Verträgen erfüllt haben.

<sup>\*)</sup> gilt nur im Falle des Ersterwerbs



- b) Vorratseigenheime, die durch Rücktritt des Bewerbers oder Ausübung eines Kündigungs-, Ankaufs- oder Heimfallrechts an Sie zurückfallen, sind nach Maßgabe der Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 und der Auflagen dieses Bewilligungsbescheides an einen neuen von der Bewilligungsbehörde als geeignet anerkannten Bewerber zu übertragen.

### E.

1. Sie sind verpflichtet – in Höhe des Gesamtbetrages der nach Teil A Nrn. .... bewilligten Wohnungsbau Mittel – <sup>1)</sup> – in Höhe des Ursprungskapitals des Fremddarlehns, für welches die Annuitätshilfe gemäß Teil A Nr. .... bewilligt worden ist –, ein Schuldversprechen abzugeben in der Weise, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Schuldversprechen durch Eintragung einer Hypothek in das im Teil A näher bezeichneten Grundbuch dinglich zu sichern. Sie haben dieser Hypothek / diesen Hypotheken den grundbuchlichen Rang unmittelbar nach den Belastungen in

#### Abteilung II

#### Abteilung III

zu verschaffen. Soweit die vorstehenden Fremdmittel als Grundschulden vorrangig einzutragen sind, haben Sie dafür eine Erklärung nach Anlage 3 WFB 1976 abzugeben, die auch vom Grundschuldgläubiger zu vollziehen ist.

2. Bei Bestehen eines Vermerks über die Hypothekengewinnabgabe in Abteilung II des Grundbuches ist die Auszahlung der zweiten Rate des bewilligten öffentlichen Baudarlehns u. a. auch von dem Nachweis abhängig, daß die Erklärung der mit der Verwaltung der Hypothekengewinnabgabe beauftragten Stelle über die Einräumung des Befriedigungsvorrechts dem Grundbuchamt eingereicht worden ist.
3. Es darf kein Bergschadenverzicht vereinbart bzw. im Grundbuch eingetragen sein, der über einen Minderwertverzicht in Höhe von 10 v.H. des Verkehrswertes des Grundstücks einschl. vorhandener Baulichkeiten hinausgeht. Ein hiernach zulässiger Bergschadenminderwertverzicht muß darüber hinaus den grundbuchlichen Rang nach den unter Nrn. 1 und 2 bezeichneten Hypotheken zur Sicherung der Forderungen aus Schuldversprechen einnehmen.
4. Bei der Einschaltung von Maklern zur Ermittlung vonKaufanwärtern oder Mietern dürfen die hierdurch entstehenden Kosten nicht den Mieter oder Bewerber belasten.

### F.

1. Vor Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden.
2. Vorausgesetzt, daß die bauaufsichtliche Genehmigung durch Bauschein erteilt worden ist und daß alle zur Finanzierung des Bauvorhabens vorgesehenen, dinglich zu sichernden Finanzierungsmittel in der vereinbarten grundbuchlichen Rangfolge in das Grundbuch eingetragen worden sind, ist mit den Bauarbeiten spätestens am ..... zu beginnen.
3. Das Bauvorhaben ist spätestens bis zum ..... fertigzustellen. Ist die Fertigstellung des Bauvorhabens zu diesem Termin nicht möglich, so haben Sie unverzüglich eine Verlängerung des Fertigstellungstermins zu beantragen. Der Antrag auf Verlängerung des Fertigstellungstermins ist unter Angabe der Gründe für die Verzögerung spätestens einen Monat vor Ablauf der in Satz 1 festgesetzten Frist einzureichen. Bei Bauzeitüberschreitungen kann nach Maßgabe der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt geschlossenen Verträge eine Vertragsstrafe gefordert werden.
4. Es bleibt vorbehalten, diesen Bewilligungsbescheid nach Ablauf von ..... Monaten aufzuheben, wenn nicht innerhalb dieser Frist die für die Auszahlung der ersten Darlehnsrate erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind.
5. Dieser Bewilligungsbescheid kann widerrufen werden, wenn Sie
- a) der Bewilligungsbehörde oder der vorprüfenden Stelle vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht haben, die im Zusammenhang mit der Förderung des Bauvorhabens von Bedeutung sind;
  - b) die Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG), insbesondere die §§ 4 bis 7, 12 und 21 nicht beachten;

- c) Mieten oder einmalige Leistungen erheben, die nach den Vorschriften des II. WoBauG oder nach den §§ 8 bis 9 WoBindG unzulässig sind;
- d) Auflagen und Bedingungen dieses Bewilligungsbescheides nicht erfüllen, insbesondere wenn
- aa) mit den Bauarbeiten nicht innerhalb der in Nr. 2 festgesetzten Frist auf der Baustelle begonnen ist,
  - bb) von den der Bewilligung zugrunde liegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung ohne meine Zustimmung wesentlich abgewichen wird,
  - cc) erhebliche Verstöße gegen Ihre Pflicht zur Anwendung der Wohnungsbaunormen festgestellt werden,
  - dd) das Baubuch – in den Fällen der Nr. 19 Abs. 3 Satz 2 WFB 1976 die dort angeführten Unterlagen – nicht ordnungsgemäß geführt oder die Vorlage des Baubuchs – in den Fällen der Nr. 19 Abs. 3 Satz 2 WFB 1976 die Einsichtnahme in die dort angeführten Unterlagen – verweigert wird,
  - ee) bereits vor Baubeginn erkennbar war, daß eine Überschreitung der veranschlagten Gesamtkosten und damit eine Änderung des Finanzierungsplanes sowie der Durchschnittsmiete/Belastung unvermeidbar war, ohne daß der Bauherr/Betreuer/Beauftragte der Bewilligungsbehörde dies unverzüglich mitgeteilt und dabei geklärt hat, welche Änderungen in der Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung erforderlich waren und ob das Bauvorhaben unter den neuen Bedingungen durchgeführt werden könne.
6. Ich weise ferner darauf hin, daß sich der Innenminister ausdrücklich die Befugnis vorbehalten hat, die Durchführung des Bauvorhabens nachzuprüfen und – soweit erforderlich – auch von sich aus einzuschreiten, namentlich anzuordnen, daß die Auszahlung der Raten des öffentlichen Baudarlebens bis zur Behebung der getroffenen Beanstandungen ausgesetzt wird, daß erhöhte Zinsen erhoben werden und daß erforderlichenfalls dieser Bewilligungsbescheid widerrufen oder die Verträge und die Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel gekündigt werden.

Mit der Annahme dieses Bewilligungsbescheides, der Annahme der bewilligten öffentlichen Mittel und der Vollziehung der Verträge erkennen Sie Ihre Verpflichtung zur sofortigen Rückzahlung der Ihnen mit diesem Bewilligungsbescheid bewilligten öffentlichen Mittel für den Fall und insoweit an, wie auf Anordnung des Innenministers dieser Bewilligungsbescheid widerrufen oder die gewährten öffentlichen Mittel zur Rückzahlung gekündigt werden.

7. Es gelten weiter folgende besonderen Bedingungen und Auflagen:

---

---

---

---

---

8. Besondere Bemerkungen:

---

---

---

---

Im Auftrage:

(DS)

(Unterschrift)

Es erhalten

1. eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages, einem Satz der Bauzeichnung und der Berechnungsunterlagen (Wohnflächenberechnung, Raummeterberechnung) sowie einer Baubeschreibung
  - a) der Bauherr
  - b) der Betreuer/Beauftragte
2. eine Abschrift des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages, einer Grundbuchblattabschrift sowie einer Abschrift des technischen Prüfungsberichtes die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW
3. eine Abschrift des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW (Abt. Statistik)

\*) Nichtzutreffendes streichen.

\*) Nur in den Fällen des § 2 Abs. 4 des Gesetzes zur Neuordnung der Wohnungsbauförderung vom 2. April 1957 (GV. NW. S. 80).

## Muster 1 e WFB 1976

## Antrag

(Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen)

I. Baugrundstück: \_\_\_\_\_  
(Postleitzahl, Ort, Straße, Nr.)

II. Bauherr/Bauträger: \_\_\_\_\_  
(Name) (Beruf)  
\_\_\_\_\_  
(Fernruf) (Postleitzahl, Anschrift)  
\_\_\_\_\_  
(Bankkonto)

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

IV. Planverfasser: \_\_\_\_\_  
(Name) (Fernruf) (Postleitzahl, Anschrift)

An \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bewilligungsbehörde)

in \_\_\_\_\_

über: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Gemeinde/Amt)

**Antrag**

auf Gewährung von öffentlichen Mitteln  
für den Bau von  
Eigentums-/Kaufeigentumswohnungen <sup>1)</sup>

**A.**

1. Zur Schaffung von \_\_\_\_\_ Wohnung\_\_\_\_\_ und/oder \_\_\_\_\_ einzelne(n) Wohnraum\_\_\_\_\_ <sup>1)</sup> durch Neubau

– in \_\_\_\_\_ Zweifamilienhaus\_\_\_\_\_

– in \_\_\_\_\_ Mehrfamilienhaus\_\_\_\_\_ <sup>1)</sup> als Eigentumswohnung(en) – Kaufeigentumswohnung(en) <sup>1)</sup> in Fertigbauweise/herkömmlicher Bauweise <sup>1)</sup> auf dem unter B 1 näher bezeichneten Baugrundstück, in der unter B 2 und der anliegenden Baubeschreibung beschriebenen Art, zu den unter C I angegebenen Gesamtkosten, der unter C II aufgeführten Finanzierung und mit den unter C III angegebenen Aufwendungen werden hiermit beantragt:

1. ein nachstelliges öffentliches Baudarlehen

für _____ WE mit je _____ qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____ WE mit je _____ qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____ WE mit je _____ qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____ WE mit je _____ qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____ WE mit je _____ qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____ einzelne_____ Wohnraum_____ mit insges. _____ qm Wohnfläche <sup>1)</sup> . . . .		DM

nachstelliges öffentliches Baudarlehen insgesamt

\_\_\_\_\_ DM

2. eine Annuitätshilfe in Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen für das im Finanzierungsplan (C II) unter Nr. \_\_\_\_\_ vorgesehene Darlehen der \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ von jährlich \_\_\_\_\_  
= bei \_\_\_\_\_ % Zinsen, \_\_\_\_\_ % Tilgung, \_\_\_\_\_ Jahre Laufzeit einem Darlehen von \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ DM

für _____ WE mit je _____ qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____ WE mit je _____ qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____ WE mit je _____ qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____ WE mit je _____ qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____ WE mit je _____ qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
insgesamt		DM

3. eine Annuitätshilfe in Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen für das im Finanzierungsplan (C II) unter Nr. \_\_\_\_\_ vorgesehene Darlehen der \_\_\_\_\_

= bei \_\_\_\_\_ % Zinsen, \_\_\_\_\_ % Tilgung, \_\_\_\_\_ Jahre Laufzeit einem Darlehen von \_\_\_\_\_ DM

für _____	WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____	WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____	WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____	WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
für _____	WE mit je _____	qm Wohnfläche je WE _____	DM = _____	DM
insgesamt				DM

4. ein Familienzusatzdarlehen . . . . . = \_\_\_\_\_ DM

5. ein Aufwendungszuschuß in Höhe von jährlich . . . . . = \_\_\_\_\_ DM

6. . . . . = \_\_\_\_\_ DM

II. Mit den Bauarbeiten soll voraussichtlich am \_\_\_\_\_ begonnen werden.

Voraussichtliche Dauer der Bauzeit: \_\_\_\_\_

Die bauaufsichtliche Genehmigung ist – beantragt – erteilt – am \_\_\_\_\_ von \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Aktenzeichen: \_\_\_\_\_

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

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

Wohnungsgrundbuch – Wohnungserbbaugrundbuch <sup>1)</sup> des Amtsgerichts .....

für ..... Band ..... Blatt .....

Gemarkung ..... Flur ..... Flurstück(e) Nr. ....

Größe des Baugrundstücks: a) Überbaute Fläche ..... qm

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

insgesamt ..... qm

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

Das Baugrundstück ist – noch nicht – Eigentum des Bauherrn.

Ein Kaufvertrag über das Baugrundstück – wurde – wird – am ..... abgeschlossen <sup>1)</sup>).Zugunsten des Bauherrn – wurde – wird – am ..... ein Wohnungserbbaurecht an dem Baugrundstück, dessen Eigentümer ..... ist, auf die Dauer von ..... Jahren bestellt <sup>1)</sup>).**2. Gebäude**Art: – Wohngrundstück – gemischt-genutztes Grundstück – Geschäftsgrundstück – <sup>1)</sup>Umfang: ..... Mehr-familien-/haus/häuser <sup>1)</sup> in ..... geschossiger Bauweise mit ..... % ausgebautem Dachgeschoß.**3. Neu zu schaffender und / oder vorhandener Wohn- und Geschäftsraum und Nebengebäude <sup>1)</sup>****a) Neu zu schaffender, öffentlich geförderter Wohnraum**

Zahl der Wohnungen	bestehend aus						Wohnfläche (einschl. Nebenräume)	
	Zimmern	Kammern	Arbeits- oder EBküche	Wohnküche	Abort	einger. Bad	je Wohnung qm	der Wohnungen insgesamt qm

**a) Gesamtwohnfläche** .....**b) Neu zu schaffender, nicht öffentlich geförderter und / oder vorhandener Wohnraum <sup>1)</sup>**


**b) Gesamtwohnfläche** .....

[illegible]

**Wagenplätze in eingebauten Garagen**

**Wagenplätze in nicht eingebauten Garagen**

Wohnfläche zu a)	<u>          </u>	$q_m = \dots\dots\dots\%$ der Gesamtwohnfläche
+ Wohnfläche zu b)	<u>          </u>	$q_m = \dots\dots\dots\%$ der Gesamtwohnfläche
Gesamtwohnfläche zu a) und b)	<u>          </u>	$q_m = \underline{\underline{100\%}}$
+ Nutzfläche zu c)	<u>          </u>	$q_m = \dots\dots\dots\%$ der ges. Wohn- u. Nutzfläche
<b>ohn- und Nutzfläche</b>	<u>          </u>	$q_m = \dots\dots\dots\%$

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

\*\*\*\*\*

1. The first part of the document is a header section containing the title "THE FIRST PART OF THE DOCUMENT IS A HEADER SECTION CONTAINING THE TITLE" and the subtitle "THE FIRST PART OF THE DOCUMENT IS A HEADER SECTION CONTAINING THE TITLE".

2. The second part of the document is a body section containing the main text "THE SECOND PART OF THE DOCUMENT IS A BODY SECTION CONTAINING THE MAIN TEXT".

3. The third part of the document is a footer section containing the page number "THE THIRD PART OF THE DOCUMENT IS A FOOTER SECTION CONTAINING THE PAGE NUMBER".

[illegible]







### 1. Kapitalkosten:

### 1.1 Fremdmittel-Zinsen

a) Darlehen II. 1.11 . . . . . DM

b) Darlehen lt. 1.12 . . . . . DM

c) Darlehen II, 1.13 . . . . . **DM**

d) Darlehen II. 1.14 . . . . . DM

e) Darlehen II, 1.21 . . . . . DM

f) Darlehen II, 1.22 . . . . . DM

**1.2 Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen  
(besonders berechnen) . . . . .**

### 1.3 Eigenkapital-Zinsen \*\*)

% von ..... DM . . . . .

..... % von ..... DM . . . . .

## 1.4 Erbbauzinsen

(..... am X ..... DM) . . . . .

1.5 Lfd. Gebühr für Landesbürgerschaft . . . . .

## 2. Bewirtschaftungskosten:

## 2.1 Abschreibung \*\*\*)

..... % von ..... DM .....

% von  DM . . . . .

## 2.2 Verwaltungskosten

**Wohnungen**  $\times$  **DM** = **DM**

**Wagenplätze**  $\times$  **DM** = **DM**

**2.3 Betriebskosten (lt. besonderer Aufstellung, der die Belege beigelegt sind; sonst Pauschalansatz)**

qm Wohnfläche  $\times$   DM =  DM

qm Nutzfläche X \_\_\_\_\_ DM = \_\_\_\_\_ DM

**Wagenplätze**  $\times$  **DM** = **DM**

## 2.4 Instandhaltungskosten

qm Wohnfläche X DM = DM

$$\text{qm Nutzfläche} \times \text{Kosten pro qm Nutzfläche} = \text{DM} = \text{DM}$$

**Wagenplätze**  $\times$  **DM** = **DM**

## 2.5 Mietausfallwagnis \*\*)

(2 % von ..... DM) . . . . .

### III. Aufwendungen / Belastung insgesamt:

abzüglich der Erträge aus der Vermietung von Garagen

3. Verbleibende durch die Miete zu deckende Aufwendungen / Verbleibende Gesamtbelastung \*) (ohne Aufwendungen für umlagefähige Kosten; siehe D) . . . . .

[illegible]

\*) Bei Kaufeigentumswohnungen für feststehende Bewerber ist die Belastung dem Bewerber unter Verwendung der „Beilage zum Antrag für Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (Anlage 1 a WFB 1978)“ zu berechnen.

**\*\*)** Kein Ansatz für öffentlich geförderte Wohnungen, wenn die Wohnungseigentümer/Bewerber bereits feststehen.

\*\*\*) An Stelle der Abschreibung sind die Tilgungsbeträge für die Fremdmittel anzusetzen, wenn die Wohnungseigentümer/Bewerber bereits feststehen.

(Nur bei Vorrats-Kaufeigentumswohnungen)

## 4. Berechnung der Durchschnittsmiete

Die Durchschnittsmiete beträgt:

a) ohne Aufwendungszuschuß

..... DM : 12 : ..... qm Wohnfläche = ..... DM/qm/mtl.

b) nach Abzug des Aufwendungszuschusses

..... DM : 12 : ..... qm Wohnfläche = ..... DM/qm/mtl.

(Nur bei Vorrats-Kaufeigentumswohnungen)

**D.**

Es wird beantragt, die sich nach C III für die zu fördernde(n) Wohnung(en) ergebende(n) Durchschnittsmiete(n) gemäß § 72 II. WoBauG zu genehmigen. Gemäß § 31 Abs. 5 II. BV wird diese Durchschnittsmiete aus den Aufwendungen unter Außerachtlassung der Betriebskosten ermittelt, die nach den maßgebenden Vorschriften durch Umlagen gedeckt werden können.

Es wird ferner beantragt, zuzulassen, daß neben der angesetzten Miete zur Deckung umlagefähiger Betriebskosten (§ 20 NMV 1970) Umlagen in folgender Höhe und für folgende Leistungen erhoben werden:

Art der Leistung	Zahl der WE	je Wohnung		insgesamt	
		monatlich DM	jährlich DM	monatlich DM	jährlich DM
Umlagen					
1. für die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung					
2. für die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlagen und der Versorgung mit Fernwärme . . . . .					
3. für die Kosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgungsanlagen . . . . .					
4. für die Kosten des Betriebes maschineller Aufzüge . . . . .					
<b>Insgesamt:</b>					

Abrechnung erfolgt am Ende eines Bewirtschaftungszeitraumes. Überzahlte Beträge werden erstattet, Nachforderungen bleiben vorbehalten. Neben der Einzelmiete werden die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung für maschinelle Wascheinrichtungen auf die Benützer umgelegt. Vorauszahlungen hierfür werden nicht erhoben.

**E.**

Mir, dem Bauherrn, sind die für die Gewährung von öffentlichen Mitteln für den Wohnungsbau geltenden Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen, namentlich

das Zweite Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)

die Verordnung über Wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

die Neubaumietenverordnung (NMV 1970)

das Gesetz der Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 (BGBl. I S. 137)

die „Bestimmungen über die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsfinanzierungsbestimmung 1976 – WFB 1976)“

die „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1976 – AnhB 1976)“ sowie

der Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen über die Förderung des Wohnungsbaus in Bergsenkungsgebieten vom 10. 9. 1963 (MBL NW. S. 1725/SMBL NW. 2370)

bekannt.

Ich verpflichte mich:

1. das Bauvorhaben nach Maßgabe der genannten Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen sowie den Bedingungen und Auflagen des auf Grund dieses Antrages erteilten Bewilligungsbescheides durchzuführen, insbesondere die öffentlichen Mittel nur für das im Antrag genannte Bauvorhaben zu verwenden;
2. die öffentlich geförderte(n) Wohnung(en) bis zur Übertragung auf die Bewerber entsprechend diesen Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen zu verwalten, vor allem die geförderte(n) Wohnung(en) nur solchen Personen zur Benutzung zu überlassen, die nach den Bestimmungen des WoBindG, den Auflagen im Bewilligungsbescheid und von mir anerkannten weiteren Begrenzungen bezugsberechtigt sind.
3. die geförderten Kaufeigentumswohnungen nach Maßgabe der Nrn. 52, 53, 53a, 53b Abs. 1 Buchst. b), Abs. 2 bis 4, 53c und 53d WFB 1976 unter Benutzung der Musterverträge gem. Nr. 53c WFB 1976 zur Nutzung zu überlassen und als Wohnungseigentum/Wohnungserbbaurecht<sup>1)</sup> an Bewerber zu übertragen, die von der Bewilligungsbehörde als geeignete Bewerber i.S. des § 55 II. WoBauG anerkannt worden sind, die sich aus den Verträgen ergebenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen und Auskünfte im Sinne der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt geschlossenen Verträge zu erteilen;
4. keine höhere(n) Einzelmiete(n) für die geförderte(n) Wohnung(en) zu erheben, als sie nach dem WoBindG zulässig ist/sind<sup>1)</sup>;
5. neben der/den Einzelmiete(n)<sup>1)</sup> Umlagen nur insoweit zu erheben, wie sie nach den für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltenden Mietpreisvorschriften zulässig sind;
6. ein Baugeldkonto bei einem Kreditinstitut einzurichten und darüber nur gemeinsam mit dem Architekten zu verfügen sowie auf dieses Konto alle zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens vorgesehenen Finanzierungsmittel einzuzahlen und einzahlen zu lassen und den gesamten Zahlungsverkehr über dieses Konto abzuwickeln; (gilt nicht bei Kaufeigentumswohnungen)
7. nach den Vorschriften des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. I S. 449) ein Baubuch zu führen und der Bewilligungsbehörde dieses Baubuch auf Verlangen jederzeit vorzulegen;
8. der Bewilligungsbehörde auf Verlangen Nachweise über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Wohnungseigentümer/Bewerber<sup>1)</sup> sowie über vorhandenes Eigenkapital vorzulegen und zu gestatten, daß sie die etwa für erforderlich gehaltenen Auskünfte bei Kreditinstituten und Behörden, insbesondere bei den Finanzbehörden, über meine Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit einholt; die Zustimmung zur Auskunftserteilung durch Behörden oder Dritte wird hiermit erteilt.

## F.

Ich, der Bauträger/Betreuer, verpflichte mich

1. die unter E. genannten Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen sowie die Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides zu beachten und die öffentlichen Mittel im Falle ihrer Bewilligung nur für das Bauvorhaben zu verwenden, für dessen Förderung sie beantragt und bewilligt worden sind;
2. mit dem Bauherrn den vorgeschriebenen Bauherren-Betreuer-Vertrag abzuschließen;
3. die Bewilligungsbehörde über alle zu meiner Kenntnis gelangenden, für die Förderung des Bauvorhabens rechtserheblichen Tatsachen zu unterrichten und im Rahmen der nach dem Bauherren- Betreuer-Vertrag bestehenden Vertretungsbefugnis alle Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, zu denen der Bauherr nach dem Bewilligungsbescheid und den mit der Wohnungsbauförderungsanstalt geschlossenen Verträgen verpflichtet ist;
4. der Bewilligungsbehörde und der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen jederzeit Auskunft zu erteilen.

## G.

Wir, Bauherr – und Betreuer –<sup>1)</sup> versichern, die in diesem Antrag und den beigelegten 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 des Bauherrn von Bedeutung sein könnten.

Zur besonderen Begründung des Antrages wird noch folgendes bemerkt: .....

.....

.....

.....

.....

.....

**H.**

Diesem Antrag, der in fünffacher Ausfertigung vorgelegt wird, sind beigelegt:

1. die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde) mit eingezeichneter Möbelleistung nach DIN 18011, Berechnung der Wohnfläche (ggf. auch der Nutzfläche von Geschäftsräumen) nach DIN 283 – Ausgabe Februar 1962 – und Berechnung des umbauten Raumes nach Anlage 2 II. BV – jeweils dreifach (bei betreuten Bauvorhaben jeweils vierfach) –;
2. die Baubeschreibung nach Muster Anlage 5 WFB 1976 mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde – dreifach (bei betreuten Bauvorhaben: vierfach) –;
3. – jeweils einfach –
  - a) Lageplan (Bebauungsplan) nach den Vorschriften der Bauordnung;
  - b) Ortsplan, aus dem die Lage des Baugrundstücks zu der hauptsächlichsten Industrie sowie zu den Schulen, Kirchen, Verkehrsanlagen usw. ersichtlich ist (nur bei größeren Wohnsiedlungen erforderlich);
4. ggf. eine Bescheinigung über die voraussichtliche Höhe der Hypothekengewinnabgabe im Zeitpunkt des Herabsetzungstichtages nach § 104 LAG – einfach –;
5. ggf. die Vertretungsvollmacht für den Betreuer/Beauftragten \*) – 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. eine Grundbuchblatt-Abschrift nach neuestem Stande (einfach);
8. Aufteilung des Sammelantrages auf den Bewerber, entfällt bei nur einem Bewerber; dessen Name, Anschrift, Familienstand und Jahreseinkommen sind unter Nummer 9 anzugeben.

9. Sonstige Anlagen, nämlich: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (Ort)

\_\_\_\_\_  
 (Datum)

\_\_\_\_\_  
 (Unterschrift des Bauherrn)

\_\_\_\_\_  
 (Unterschrift des Betreuers)

\*) Nichtzutreffendes streichen!

**Beilage zum Antrag für Eigentumswohnungen  
und Kaufeigentumswohnungen (nur für fest-  
stehende Bewerber) (Anlage 1 e WFB 1976)**

## Aufteilung des Sammelantrages

**auf die feststehenden Bewerber der Eigentumswohnungen / Kaufeigentumswohnungen 1]**

zum Antrag vom .....

Baugrundstück: .....

Bauherr: .....

zum Bewilligungsbescheid vom .....

d .....

(Bewilligungsbehörde)

Lfd. Nr.	Vor- und Zuname des Wohnungseigentümers/ Bewerbers	Anschrift	a) Beruf des Wohnungs- eigentümers/Bewerbers b) Arbeitgeber
1			a) ..... b) .....
2			a) ..... b) .....
3			a) ..... b) .....
4			a) ..... b) .....
5			a) ..... b) .....
6			a) ..... b) .....
7			a) ..... b) .....
8			a) ..... b) .....
9			a) ..... b) .....
10			a) ..... b) .....

Lfd. Nr.	1	2	3	4
Lage der Wohnung				
Wohnungsgröße . . . . . qm				
Eigentumsanteil in Promille . . . . . ‰				
<b>Aufteilung der Finanzierungsmittel:</b>				
C II 1.11 . . . . . DM				
C II 1.12 . . . . . DM				
C II 1.13 . . . . . DM				
C II 1.14 . . . . . DM				
C II 1.21 . . . . . DM				
C II 1.22 . . . . . DM				
C II 2 . . . . . DM				
C II 2 . . . . . DM				
C II 3 . . . . . DM				
C II 3 . . . . . DM				
C II 3 . . . . . DM				
C II 3 . . . . . DM				
Gesamtfinanzierung/-kosten . . . . . DM				
<b>Aufteilung der Belastung:</b>				
C III 1.1 Fremdmittel-Zinsen . . . . . DM				
C III 1.2 Fremdmittel-Tilgung . . . . . DM				
statt Abschreibung				
C III 1.3 Erbbau-Zinsen . . . . . DM				
C III 1.4 Gebühren für Landesbürgschaft . . . . . DM				
C III 2.2 Ausgaben für die Verwaltung . . . . . DM				
C III 2.3 Betriebskosten . . . . . DM				
C III 2.4 Ausgaben für die Instandhaltung . . . . . DM				
Gesamtbelastung für die Wohnung jährlich . . . . . DM				
abzüglich Aufwendungszuschuß jährlich . . . . . DM				
verbleibende Belastung jährlich . . . . . DM				
= DM/qm monatlich . . . . . DM				
Umlagen für die in der Belastung nicht enthaltenen				
Betriebskosten . . . . . DM				

[illegible]

Lfd. Nr.	Gesamteinkommen des Bewerbers DM	Zum Haushalt des Bewerbers zählen			Bemerkungen
		Personen insgesamt	davon		
			Kinder, für die Freibetrag nach den steuerlichen Vorschriften zusteht	Elternanteile mit einem Ein- kommen von nicht mehr als 5000 DM/jährlich Schwerbehin- derte (§ 45 II. WoBauG)	
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

\*) Nichtzutreffendes streichen

Aufgestellt:

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bauherr)

Die Prüfung und Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift – Amtsbezeichnung)



### **Bewilligungsbescheid (Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen)**

**An**



# Bewilligungsbescheid

(Bauaufsichtliche Vorprüfung vom

evtl. Bauschein-Nr. \_\_\_\_\_ Az. \_\_\_\_\_ )

(Straße, Nr.)

**Fernruf:** ..... **Anschrift:** .....

**Bezug:** Ihr Antrag vom

**A.**

Flur ..... Flurstück(e) Nr.  
eingetragenen – Grundstück – Erbbaurecht – <sup>1)</sup> bewilligt:

1. ein öffentliches Baudarlehen für die nachstellige Finanzierung dieser Wohnung(en), und zwar in der – beantragten – <sup>1)</sup> Höhe von . . . . .
2. ein Familienzusatzdarlehen in der – beantragten – <sup>1)</sup> Höhe von . . . . .
3. eine Annuitätshilfe in Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen für das/die im Finanzierungsplan (C II) unter Nr. . . . . .  
vorgesehene(n) Darlehen . . . . . von jährlich  
(Bankdarlehen . . . . . DM)
- Zinssatz: . . . . . %; Tilgung: . . . . . %; Auszahlung: . . . . . %
4. eine Annuitätshilfe in Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen für das/die im Finanzierungsplan (C II) unter Nr. . . . . .  
vorgesehene(n) Darlehen . . . . . von jährlich  
(Bankdarlehen . . . . . DM)
- Zinssatz: . . . . . %; Tilgung: . . . . . %; Auszahlung: . . . . . %
5. ein Aufwendungszuschuß in der – beantragten <sup>1)</sup> Höhe von jährlich
6. . . . .  
. . . . .
7. insgesamt öffentliche Mittel in Höhe von  
(i. W. . . . .)

[illegible]

**B.**

1. Das nachstellige öffentliche Baudarlehen (Teil A Nr. 1), das Familienzusatzdarlehen (Teil A Nr. 2) und der Aufwendungszuschuß (Teil A Nr. 5) werden nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 – WFB 1976)“ in der am Bewilligungstage geltenden Fassung zu Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus dem Darlehnsvertrag ergeben, der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen abzuschließen ist.

Von dem nachstelligen öffentlichen Baudarlehen sind ..... DM als verminderter Grundbetrag für ..... Wohnungen bewilligt worden.

2. Die Annuitätshilfen (Teil A Nr. 3/4) werden nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1976 – AnhB 1976)“ in der am Bewilligungstage geltenden Fassung zu Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus dem Zuschuß- und Darlehnsvertrag ergeben, der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzuschließen ist. Die mit Annuitätshilfen geförderten Wohnungen sind öffentlich geförderte Wohnungen i.S. § 5 Abs. 1 II. WoBauG.
3. Die bewilligten öffentlichen Mittel werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf auf das Baugeldkonto Nr. .... bei der ..... (Kreditinstitut) in ..... ausgezahlt, wenn die in den jeweils geltenden Förderungsbestimmungen vorgesehenen Voraussetzungen für die Auszahlung erfüllt sind (gilt nicht bei Kaufeigentumswohnungen).

**C.**

1. Der Bewilligung der öffentlichen Mittel liegen die Angaben und Verpflichtungserklärungen in Ihrem eingangs genannten Antrage und in den diesem Antrag beigefügten Unterlagen zugrunde. Antrag mit Aufteilung des Sammelantrages auf die Bewerber, Bauzeichnungen und Baubeschreibung sowie beigefügte Berechnungsunterlagen sind mit meinem Prüfungsvermerk versehen und werden anliegend in je einem Stück zurückgesandt. Sie bilden einen Bestandteil dieses Bewilligungsbescheides. Insbesondere von den technischen Antragsunterlagen und dem Finanzierungsplan darf daher ohne meine vorherige Zustimmung nicht abgewichen werden.
2. (Nur bei Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen für feststehende Bewerber):  
Nach der im Antrag enthaltenen, von mir anerkannten Lastenberechnung und der Beilage „Aufteilung des Sammelantrages auf die feststehenden Bewerber der Eigentumswohnungen/Kaufeigentumswohnungen“ betragen die Belastungen für die einzelnen Eigentümer/Bewerber der Eigentums-/Kaufeigentumswohnungen der laufenden Nr. der Beilage

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

DM/qm/mtl.

3. (Nur bei Vorrats-Kaufeigentumswohnungen):

Nach der im Antrag enthaltenen, von mir anerkannten Wirtschaftlichkeitsberechnung betragen die Durchschnittsmieten ..... DM je qm Wohnfläche im Monat.

Bei der Berechnung der Durchschnittsmiete sind Betriebskosten mit einem Pauschbetrag von ..... DM je qm Wohnfläche jährlich berücksichtigt worden. Betriebskosten, die nach den für die Ermittlung der Miete maßgebenden Vorschriften durch Umlagen gedeckt werden können, sind in den der Ermittlung dieser Durchschnittsmiete(n) zugrunde gelegten Aufwendungen nicht enthalten.

Die vorstehende(n) Durchschnittsmiete(n) wird/werden hiermit von mir gemäß § 72 Abs. 1 II. WoBauG mit der Maßgabe genehmigt, daß sie sich später entsprechend der Höhe der tatsächlichen jährlichen Betriebskosten erhöht bzw. ermäßigt. Eine Erhöhung dieser Durchschnittsmiete bedarf zu ihrer preisrechtlichen Zulässigkeit der Genehmigung der Bewilligungsbehörde, soweit sie auf einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen beruht, die bis zu einer Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit eintritt (ausgenommen bei Erhöhung von Betriebskosten gemäß Satz 2). Die Rückwirkung dieser Genehmigung ist nach § 8 a Abs. 4 WoBindG zu beschränken; deshalb wird Ihnen empfohlen, möglichst bald – ggf. schon vor der Bezugsfertigkeit der Wohnungen – die Genehmigung zu einer Mieterhöhung zu beantragen, wenn nach dem Verlauf der Baudurchführung mit einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen zu rechnen ist, und im übrigen die Schlußabrechnungsanzeige baldmöglichst vorzulegen.

- D.**

- [illegible]

2. Die Wohnungen unter Abschnitt D Nr. 1 werden auf die Dauer von 10 Jahren  
lfd. Nr. .... dem Personenkreis der Lastenausgleichsberechtigten vorbehalten; <sup>1)</sup>  
lfd. Nr. .... Wohnungsuchenden vorbehalten, die die Bewilligungsbehörde benennt. <sup>1)</sup>
3. Verlorene Zuschüsse, die von dritten Personen zugunsten des Wohnungsuchenden geleistet werden sollen, müssen vom Bauherrn im Finanzierungsplan ausgewiesen sein und dürfen keine Verbindlichkeiten für den Wohnungsuchenden begründen.
4. (Nur bei Kaufeigentumswohnungen für feststehende Bewerber) <sup>1)</sup>:  
Sie sind verpflichtet, die geförderten Kaufeigentumswohnungen nach Maßgabe der Nrn. 52, 53, 53 a, 53 b Abs. 1 Buchst. b). Absätze 2 bis 4, 53c und 53d WFB 1976 bis zum Ablauf eines Jahres nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der

Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zum Ablauf des dritten auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Jahres unter Verwendung der Musterverträge gem. Nr. 53c WFB 1976 auf die im Antrage genannten, von mir hiermit als geeignet anerkannten Bewerber zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu übertragen, sofern diese bis dahin ihre Verpflichtungen erfüllt haben.

Als Kaufpreis ist höchstens der Betrag zu vereinbaren, der zur Deckung der Gesamtkosten erforderlich ist.

Den Bewerbern als wirtschaftlichen Eigentümern sind für die Zeit von der Bezugsfertigkeit bis zum Eigentumsübergang die Nutzungen und Lasten einschl. der Instandhaltung zu übertragen und gleichzeitig ein Anspruch auf Übertragung des Grundstückes zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Anrechnung des Wertes der geleisteten Selbst- und Nachbarhilfe sowie der sonst erbrachten Eigenleistungen einzuräumen.

(Nur bei Kaufeigentumswohnungen für noch nicht feststehende Bewerber <sup>1)</sup>):

Sie sind verpflichtet, die Kaufeigentumswohnungen unter Berücksichtigung der §§ 54 und 56 II. WoBauG sobald wie möglich an Bewerber zu übertragen, die von der Bewilligungsbehörde als geeignete Bewerber i. S. des § 55 II. WoBauG anerkannt worden sind. Als Kaufpreis ist höchstens der Preis zu vereinbaren,

- a) der den Betrag nicht übersteigt, der zur Deckung der Gesamtkosten erforderlich ist, zuzüglich eines Zuschlages von 5 v. H. 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 Zuschlages von 5 v. H. 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 Buchst. 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 v. H. der Baukosten einzusetzen.

Für den Fall, daß die Kaufeigentumswohnungen auf Vorrat nicht bis zum Ablauf des dritten auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres an Kaufanwärter zu Eigentum oder in Erbbaurecht übertragen werden, behalte ich mir eine Kürzung der bewilligten öffentlichen Mittel auf den Betrag vor, der für entsprechende Mietwohnungen bewilligt werden kann.

#### 5. (Nur bei Kaufeigentumswohnungen <sup>1)</sup>):

Für Ihre Pflichten sind die Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 (vgl. Nr. 60 WFB 1976) maßgebend. Darüber hinaus gilt folgendes:

- a) Nach der Übertragung der Kaufeigentumswohnung auf einen geeigneten Bewerber i. S. vorstehender Nr. 2 und nach der Übernahme der Gesamtschuld durch diesen werden Sie von der Haftung für die Gesamtschuld frei, sofern Sie Ihre Verpflichtungen aus den Verträgen erfüllt haben.
  - b) Kaufeigentumswohnungen, die durch Rücktritt des Bewerbers oder Ausübung eines Kündigungs-, Ankaufs- oder Heimfallrechts an Sie zurückfallen, sind nach Maßgabe der Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 und der Auflagen dieses Bewilligungsbescheides an einen neuen geeigneten Bewerber zu übertragen.
6. Das Gebäude oder die Wohnungen dürfen, solange sie als öffentlich gefördert gelten, mindestens aber bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Tage der Bezugsfertigkeit, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen veräußert werden, deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.
7. Der Bauherr (Vermieter) ist berechtigt, die in diesem Bescheid bezeichneten Wohnungen, zu denen Garagenplätze als Zubehörräume gehören, zugleich mit den Garagen zu vermieten.

### E.

#### 1. Sie sind verpflichtet,

- in Höhe des Gesamtbetrages der nach Teil A Nrn. .... bewilligten Wohnungsbaumittel – <sup>1)</sup>
- in Höhe des Ursprungskapitals des Fremddarlehens, für welches die Annuitätshilfe gemäß Teil A Nr. .... bewilligt worden ist – <sup>1)</sup>

ein Schuldversprechen abzugeben in der Weise, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Schuldversprechen durch Eintragung einer Hypothek in das im Teil A näher bezeichnete Grundbuch dinglich zu sichern. Sie haben dieser Hypothek/diesen Hypotheken den grundbuchlichen Rang unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

zuzusichern. Soweit die vorstehenden Fremdmittel als Grundschulden vorrangig einzutragen sind, haben Sie dafür eine Erklärung nach Anlage 3 WFB 1976 abzugeben, die auch vom Grundschuldgläubiger zu vollziehen ist.

2. Bei Bestehen eines Vermerks über die Hypothekengewinnabgabe in Abteilung II des Grundbuches ist die Auszahlung der zweiten Rate des bewilligten öffentlichen Baudarlehnens u. a. auch von dem Nachweis abhängig, daß die Erklärung der mit der Verwaltung der Hypothekengewinnabgabe beauftragten Stelle über die Einräumung des Befriedigungsvorrechts dem Grundbuchamt eingereicht worden ist.
3. Es darf kein Bergschadenverzicht vereinbart bzw. im Grundbuch eingetragen sein, der über einen Minderwertverzicht in Höhe von 10 v. H. des Verkehrswertes des Grundstücks einschl. vorhandener Baulichkeiten hinausgeht. Ein hiernach zulässiger Bergschädenminderwertverzicht muß darüber hinaus den grundbuchlichen Rang nach den unter Nrn. 1 und 2 bezeichneten Hypotheken zur Sicherung der Forderungen aus Schuldversprechen einnehmen.
4. Sie sind weiterhin verpflichtet, über das in Teil B Nr. 3 näher bezeichnete Baugeldkonto nur gemeinsam mit Ihrem Architekten zu verfügen sowie auf dieses Konto alle zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens bestimmten Finanzierungsmittel einzuzahlen und einzahlen zu lassen und den gesamten Zahlungsverkehr über das Konto abzuwickeln (gilt nicht bei Kaufeigentumswohnungen).
5. Es dürfen keine Vereinbarungen über die Hergabe von Darlehen zur Deckung von Kosten für Schönheitsreparaturen getroffen werden.
6. Bei der Einschaltung von Maklern zur Ermittlung von Kaufanwärtern oder Mietern dürfen die hierdurch entstehenden Kosten nicht den Mieter oder Bewerber belasten.

## F.

1. Vor Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden.
2. Vorausgesetzt, daß die bauaufsichtliche Genehmigung durch Bauschein erteilt worden ist und daß alle zur Finanzierung des Bauvorhabens vorgesehenen, dinglich zu sichernden Finanzierungsmittel in der vereinbarten grundbuchlichen Rangfolge in das Grundbuch eingetragen worden sind, ist mit den Bauarbeiten spätestens am ..... zu beginnen.
3. Das Bauvorhaben ist spätestens bis zum ..... fertigzustellen. Ist die Fertigstellung des Bauvorhabens zu diesem Termin nicht möglich, so haben Sie unverzüglich eine Verlängerung des Fertigstellungstermins zu beantragen. Der Antrag auf Verlängerung des Fertigstellungstermins ist unter Angabe der Gründe für die Verzögerung spätestens einen Monat vor Ablauf der in Satz 1 festgesetzten Frist einzureichen. Bei Bauzeitüberschreitungen kann nach Maßgabe der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt geschlossenen Verträge eine Vertragsstrafe gefordert werden.
4. Es bleibt vorbehalten, diesen Bewilligungsbescheid nach Ablauf von ..... Monaten aufzuheben, wenn nicht innerhalb dieser Frist die für die Auszahlung der ersten Darlehnsrate erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind.
5. Dieser Bewilligungsbescheid kann widerrufen werden, wenn Sie
  - a) der Bewilligungsbehörde oder der vorprüfenden Stelle vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht haben, die im Zusammenhang mit der Förderung des Bauvorhabens von Bedeutung sind;
  - b) die Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG), insbesondere die §§ 4 bis 7, 12 und 21 nicht beachten;
  - c) Mieten oder einmalige Leistungen erheben, die nach den Vorschriften des II. WoBauG oder nach den §§ 8 bis 9 WoBindG unzulässig sind;
  - d) Auflagen und Bedingungen dieses Bewilligungsbescheides nicht erfüllen, insbesondere wenn
    - aa) mit den Bauarbeiten nicht innerhalb der in Nr. 2 festgesetzten Frist auf der Baustelle begonnen ist,
    - bb) von den der Bewilligung zugrunde liegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung ohne meine Zustimmung wesentlich abgewichen wird,
    - cc) erhebliche Verstöße gegen Ihre Pflicht zur Anwendung der Wohnungsbaunormen festgestellt werden,
    - dd) das Baubuch – in den Fällen der Nr. 19 Abs. 3 Satz 2 WFB 1976 die dort angeführten Unterlagen – nicht ordnungsgemäß geführt oder die Vorlage des Baubuchs – in den Fällen der Nr. 19 Abs. 3 Satz 2 WFB 1976 die Einsichtnahme in die dort angeführten Unterlagen – verweigert wird.
    - ee) bereits vor Baubeginn erkennbar war, daß eine Überschreitung der veranschlagten Gesamtkosten und damit eine Änderung des Finanzierungsplanes sowie der Durchschnittsmiete/Belastung unvermeidbar war, ohne daß der Bauherr/Betreuer/Beauftragte der Bewilligungsbehörde dies unverzüglich mitgeteilt und dabei geklärt hat, welche Änderungen in der Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung erforderlich waren und ob das Bauvorhaben unter den neuen Bedingungen durchgeführt werden könne.

6. Ich weise ferner darauf hin, daß sich der Innenminister ausdrücklich die Befugnis vorbehalten hat, die Durchführung des Bauvorhabens nachzuprüfen und – soweit erforderlich – auch von sich aus einzuschreiten, namentlich anzuordnen, daß die Auszahlung der Raten des öffentlichen Baudarlehn bis zur Behebung der getroffenen Beanstandungen ausgesetzt wird, daß erhöhte Zinsen erhoben werden und daß erforderlichenfalls dieser Bewilligungsbescheid widerrufen oder die Verträge und die Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel gekündigt werden.

Mit der Annahme dieses Bewilligungsbescheides, der Annahme der bewilligten öffentlichen Mittel und der Vollziehung der Verträge erkennen Sie Ihre Verpflichtung zur sofortigen Rückzahlung der Ihnen mit diesem Bewilligungsbescheid bewilligten öffentlichen Mittel für den Fall und insoweit an, wie auf Anordnung des Innenministers dieser Bewilligungsbescheid widerrufen oder die gewährten öffentlichen Mittel zur Rückzahlung gekündigt werden.

7. Es gelten weiter folgende besonderen Bedingungen und Auflagen:

8. Besondere Bemerkungen:

Im Auftrage:

(DS)

(Unterschrift)

**Es erhalten:**

1. eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages, einem Satz der Bauzeichnung und der Berechnungsunterlagen (Wohnflächenberechnung, Raummeterberechnung) sowie einer Baubeschreibung
  - a) der Bauherr
  - b) der Betreuer/Beauftragte
2. eine Abschrift des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages, einer Grundbuchblattabschrift sowie einer Abschrift des technischen Prüfungsberichtes die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW
3. eine Abschrift des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW (Abt. Statistik).

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

<sup>2)</sup> Nur in den Fällen des § 2 Abs. 4 des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung vom 2. April 1957 (GV. NW. S. 80).

# Erklärungen bei einer Grundschuld

gemäß Nr. 35 Abs. 2 WFB 1976

Ich/Wir, d.....  
– nachfolgend „Grundstückseigentümer“ genannt – bin/sind Eigentümer/Erbbauberechtigte(r)/Wohnungseigentümer/  
des im Wohnungs-/Erbbau-/Grundbuch <sup>1)</sup> von .....

..... Band ..... Blatt ..... eingetragen  
Grundstücks-/Erbbau-/Wohnungseigentums <sup>1)</sup>).

In Abteilung III unter lfd. Nr. .... des vorbezeichneten Grundbuchs ist zugunsten d.....

– nachfolgend „Grundschuldgläubiger“ genannt – eine Grundschuld in Höhe von ..... DM

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

## 1. Der Grundschuldgläubiger erklärt:

Ich versichere, daß die Grundschuld nur zur Sicherung eines Darlehens – dient, das zur Deckung der Baukosten eines Gebäudes auf dem belasteten Grundstück gewährt worden ist – nach § 254 Abs. 1<sup>2)</sup> – 2<sup>3)</sup> – 3<sup>3)</sup> des Lastenausgleichsgesetzes dient –.

Ich verpflichte mich, der **Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf**, als nachrangiger Hypothekengläubigerin gegenüber aus der Grundschuld nur Befriedigung wegen der Ansprüche aus dem gesicherten Darlehen zu suchen und im übrigen Löschungsbewilligung auch dann zu erteilen, wenn mir aus anderen Rechtsgründen noch Ansprüche gegen den Grundstückseigentümer oder dessen Rechtsnachfolger zustehen sollten, sowie die Grundschuld nicht zur Sicherung anderweitiger Darlehen oder Kredite an Dritte abzutreten. Ich verpflichte mich ferner, die Löschung der Grundschuld zu bewilligen, wenn und soweit sie durch sie gesicherte Forderung nicht entsteht oder die entstandene Forderung erlischt.

## 2. Der Grundstückseigentümer erklärt:

Ich verpflichte mich, der **Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf**, gegenüber, im Falle der Erteilung der vorgenannten Löschungsbewilligung, diese Löschung im Grundbuch zu beantragen. Außerdem verpflichte ich mich, der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, gegenüber, die Grundschuld löschen zu lassen, wenn mir ein Anspruch gegen den Grundschuldgläubiger auf Rückübertragung der Grundschuld zusteht oder wenn und soweit sich die Grundschuld mit dem Eigentum am Grundstück in einer Person vereinigt, also zur Eigentümergrundschuld wird, und zwar gleichgültig aus welchem Grunde. Ich trete schon jetzt alle etwaigen Ansprüche, die mir gegen den jeweiligen Grundschuldgläubiger infolge Nichtvalutierung oder Erlöschens der gesicherten Forderung entstehen oder entstehen sollten, an die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, ab.

..... den ..... 19....., den ..... 19.....  
(Ort) (Ort)

.....  
(Grundschuldgläubiger) (Grundstückseigentümer)

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

<sup>2)</sup> Nur bei Aufbaudarlehen nach § 254 Abs. 1 LAG = Existenzaufbaudarlehen

Abs. 2 LAG = Darlehen für Wiederaufbau zerstörten Grundbesitzes oder Ersatzbau

Abs. 3 LAG = Darlehen für den Bau einer Wohnung am Orte eines gesicherten Arbeitsplatzes





**Muster 4 WFB 1976****Technischer und wirtschaftlicher Prüfungsbericht**

.....  
.....  
(Bewilligungsbehörde)

## Technischer und wirtschaftlicher Prüfungsbericht

1. Baugrundstück: .....  
(Postleitzahl, Ort)

.....  
(Straße, Nr.)

2. Bauherr: .....  
(Name / Firma)

.....  
(Postleitzahl, Anschrift)

3. Betreuer/Beauftragter: .....  
(Name / Firma)

.....  
(Postleitzahl, Anschrift)

4. Planverfasser: .....  
(Name)

.....  
(Postleitzahl, Anschrift)

5. Beabsichtigte Baumaßnahme: – Neubau – Wiederaufbau – Wiederherstellung – Ausbau – Erweiterung – <sup>1)</sup>

6. Gebäudeart: – Ein-/Zweifamilienhaus – Wohngrundstück – Gemischt-genutztes Grundstück – Geschäftsgrundstück – <sup>1)</sup>

.....geschossig

7. Bauaufsichtliche Genehmigung:

a) liegt vor (Az. .... vom ..... <sup>1)</sup>)

b) wurde am ..... beantragt <sup>1)</sup>

c) Vorprüfungsvermerk vom .....

8. Bauaufsichtliche Bedenken: .....

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

9. Die technischen Förderungsvoraussetzungen gemäß Nm. 22 bis 28 WFB 1976 sind – nicht – ausreichend berücksichtigt. Bei der Durchführung des Bauvorhabens sind noch folgende technische Vorschriften zu beachten:

10. Größe des Baugrundstücks: a) überbaute Fläche . . . . . qm  
 b) dazugehörige, nicht überbaute Fläche . . . . . qm  
 insgesamt . . . . . qm  
 In b) enthaltene, als Straßenland abzutretende Fläche . . . . . qm

11. Stellungnahme zum angesetzten Verkehrswert des Baugrundstücks:

12. Stellungnahme zum angesetzten Gebäuderestwert (bei Wiederaufbau):  
 Stellungnahme zum angesetzten Wert verwendeter Gebäudetelle (bei Ausbau oder Erweiterung):

13. Mit Sicht-, Prüfungs- und Änderungsvermerken wurden versehen:

Bauzeichnungen

Wohnflächenberechnung . . . . . qm

Berechnung des umbauten Raumes . . . . . cbm

Baubeschreibung . . . . .

14. Die Kostenansätze in Teil C Ziffer I des Antrages (Aufstellung der Gesamtkosten) halten sich im bauwirtschaftlich vertretbaren Rahmen und entsprechen den örtlichen Gegebenheiten – sind zu beanstanden, weil 1)

## 15. Verhältnis von Wohnfläche und Raumzahl (Nr. 13 WFB 1976)

Gleiche Wohnungen				Kennzeichnung durch die Zahl je WE		Höchstwohnfläche nach Nr. 13 WFB	Vorgesehene Wohnfläche aufgerundet auf volle qm
Zahl	Art des Wohnhauses und Lage der Wohnungen im Hause <sup>1)</sup>	Art der Heizung <sup>2)</sup>	für <sup>3)</sup>	Zimmer	Kammer	qm je WE	je WE
1	2	3	4	5	6	7	8
a)							
b)							
c)							
d)							
e)							
f)							
g)							
h)							
i)							
k)							
l)							
m)							

## 16. Einzelräume außerhalb der Wohnungsabschlüsse

Gleiche Räume				qm	aufgerundet auf qm	Bemerkungen (z. B. vorgesehene Nutzung)
Zahl	Lage	Art der Heizung <sup>2)</sup>	für <sup>3)</sup>			
a)						
b)						
c)						
d)						

## Abkürzungen zur Tabelle:

<sup>1)</sup> HW = Hauptwohnung  
 EiW = Einliegerwohnung } in Familienheimen  
 ZW = Zweite Wohnung  
 M = Vollgeschoßwohnungen in ein- oder zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern  
 V = Vollgeschoßwohnungen in drei- oder mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern  
 D = Dachraumwohnungen in Mehrfamilienhäusern

<sup>2)</sup> F = Fernheizung  
 K = Mehrraum-Kachelofenheizung  
 Z = Zentral- oder Etagenheizung  
 N = Nachstromspeicheröfen

<sup>3)</sup> ND = Normaldarlehen  
 VD = Verringerter Darlehen  
 AW = Altenwohnungen  
 StW = Studentenwohnraum

17. Gegen die Förderung des Vorhabens bestehen – keine – folgende <sup>1)</sup> technische(n) Bedenken:

.....  
 .....  
 ....., den .....

(Unterschrift des techn. Prüfers)

## 18. a. Annuitätshilfen – Bankdarlehen

qm	Familienheime HW/Eig. W.	DM	M. W. m. Bes.-Recht 2. W. in F. H.	DM	M. W. o. Bes.-Recht	DM
bis 60	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
61–68	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
69–75	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
76–83	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
84–90	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
mehr als 90	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
91–110	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
111–130	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
mehr als 130	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	

## c. Landesbediensteten-Wohnungen

qm	Familienheime/Eigentums-WE Gruppe I Zusatzdarl. zu Nr. 18 a	DM	Familienheime/Eigentums-WE Gruppe II	DM	Erhöhung für HW/Eigt.-WE Nr. 5 Abs. 2 LBWB	DM
bis 60	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
61–68	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
69–75	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
76–83	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
84–90	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
91–110	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
111–130	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
mehr als 130	..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	

## d. Altenwohnungen

nicht unter 40 qm	DM	nicht unter 50 qm	DM	Zus. R. Nr. 6 Abs. 3 AWB	DM
..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	
Landesmittel					
Bundesmittel					
..... X ..... = .....		..... X ..... = .....		..... X ..... = .....	.....

b. **Nachstellende öffentliche Baudarlehen**

Familienheime				Mietwohnungen / 2. W. in FH.			
HW / Eig. W.	DM	Kl. Siedl.	DM	m. Bes.-Recht	DM	ohne Bes.-Recht	DM
X	=	X	=	X	=	X	=
X	=	X	=	X	=	X	=
X	=	X	=	X	=	X	=
X	=	X	=	X	=	X	=
X	=	X	=	X	=	X	=
X	=	X	=	X	=	X	=
X	=	X	=	X	=	X	=
X	=	X	=	X	=	X	=
X	=	X	=	X	=	X	=

qm	Mietwohnungen		Gruppe II u. III	
	Gruppe I Zusatzdarl. zu Nr. 18 a	DM	DM	DM
bis 60	X	=	X	=
61–68	X	=	X	=
69–75	X	=	X	=
76–83	X	=	X	=
84–90	X	=	X	=
mehr als 90	X	=	X	=
	X	=	X	=
	X	=	X	=

e. **Studentenzimmer/Studentenwohnungen**

Zimmer Zus.-Darl. zu Nr. 18 a/18 b gem. Nr. 3.11.2 StudWB		öffentliche Mittel  Wohnungen Zus.-D. zu Nr. 18 a gem. Nr. 3.12/3.13 Abs. 2 StudWB				nicht öffentl. Mittel  Zimmer und Wohnungen gem. Nr. 3.11.3/3.12 Abs. 3 3.13 Abs. 3 StudWB	
qm	DM	qm	DM	DM	DM	qm	DM
	X =		X +			X =	
	X =		X +			X =	
	X =		X +			X =	

**19. Familienzusatzdarlehen (nur bei Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen)**

1. Die Voraussetzungen der Nr. 40 WFB 1976 für die Bewilligung von Familienzusatzdarlehen liegt vor – liegen nicht vor<sup>1)</sup> –,

weil \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**2. Berechnung des Familienzusatzdarlehens**

Familienheime				eigengenutzte Eigentumswohnungen			
.....	X	.....	Kinder = .....	X	.....	DM = .....	DM
.....	X	.....	Kinder = .....	X	.....	DM = .....	DM
.....	X	.....	Kinder = .....	X	.....	DM = .....	DM
.....	X	.....	Kinder = .....	X	.....	DM = .....	DM
.....	X	.....	Eltern- teile = .....	X	.....	DM = .....	DM
.....	X	.....	Schwer- beh. = .....	X	.....	DM = .....	DM
..... DM				..... DM			

**20. Zuschuß zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien**  
(Nicht für Bauherrenwohnungen)

1. Die Voraussetzungen der Nr. 41 WFB 1976 für die Bewilligung von Zuschüssen liegen vor – liegen nicht vor<sup>1)</sup> –, weil

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**2. Berechnung des Zuschusses**

Art und Lage der Wohnungen (s. Nr. 15 Sp. 2)	Wohnfläche qm je WE s. Nr. 15 Sp. 8)	vorgesehen für eine Familie mit ..... Kindern	Betrag bei	Gesamtbetrag DM
			3 Kindern = 2 500 DM 4 Kindern = 4 000 DM 5 Kindern = 5 500 DM für das 6. u. jed. weitere Kind + 2250 DM je Kind DM	
1	2	3	4	5
Zuschuß insgesamt				

**21. Kleinsiedlungszusatzdarlehen / erhöhtes Bankdarlehen**

Die Voraussetzungen der Nr. 39 Abs. 1 Buchst. c WFB 1976 für die Bewilligung des Kleinsiedlungszusatzdarlehens bzw. der Nr. 5 Abs. 1 Buchst. c AnhB 1976 sind geprüft und – liegen vor – liegen nicht vor<sup>1)</sup> –, weil .....

..... **DM**

**22. Einrichtungszuschuß für Kleinsiedlungen (Nr. 55 Abs. 4 WFB 1976)**

..... **DM**

**23. Gegen die Förderung des Bauvorhabens bestehen – keine – folgende <sup>1)</sup> Bedenken:** .....

.....

....., **den** .....

.....  
(Unterschrift des Prüfers)





**Bauvorhaben**

Standort:

(ab Gelände Straßenhöhe)	<b>Baugrundstück</b>	Lage	<input type="checkbox"/> Ortsmitte	<input type="checkbox"/> Vorort	<input type="checkbox"/> Randgebiet	<input type="checkbox"/> Neubaugebiet
		Verkehrsmittel	<input type="checkbox"/> Linienbus	<input type="checkbox"/> Straßenbahn	<input type="checkbox"/> Schnellbahn	<input type="checkbox"/> Bundesbahn
		Straßenausbau	<input type="checkbox"/> endgültig	<input type="checkbox"/> vorläufig	<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> Privatweg
		Grundwasserstand	<input type="checkbox"/> Tiefe bis 1 m	<input type="checkbox"/> bis 2 m	<input type="checkbox"/> bis 3 m	<input type="checkbox"/> unter 3 m
		Baugrund	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> Lehm	<input type="checkbox"/> Sand/Kies	<input type="checkbox"/> Felsen
		Fundierung	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> breiter	<input type="checkbox"/> tiefer	<input type="checkbox"/> Spezialgründung
		Erschwerisse	<input type="checkbox"/> Bodenaustausch	<input type="checkbox"/> Spundung	<input type="checkbox"/> Wasserhaltung	<input type="checkbox"/> Bergsenkung
		Versorgung	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Strom	<input type="checkbox"/> Fernwärme
	Abwasser/Müll	<input type="checkbox"/> Klärgrube	<input type="checkbox"/> Kanalnetz	<input type="checkbox"/> Mülltonnen	<input type="checkbox"/> Großbehälter	

<b>Bauart – Rohbau</b>	ohne Vorfertigung	<input type="checkbox"/> Leichtbau	<input type="checkbox"/> Mauerwerksbau	<input type="checkbox"/> Betonbau	<input type="checkbox"/> Skelettbau
	mit Vorfertigungen	<input type="checkbox"/> Leichtbau	<input type="checkbox"/> Mauerwerksbau	<input type="checkbox"/> Betonbau	<input type="checkbox"/> Skelettbau
	aus Fertigteilen	<input type="checkbox"/> Leichtbau	<input type="checkbox"/> Mauerwerksbau	<input type="checkbox"/> Betonbau	<input type="checkbox"/> Skelettbau

70–90 kcal/h nur Eigenheime –	<b>Bauausführung</b>	Dach	<input type="checkbox"/> Dachziegel	<input type="checkbox"/> Dachplatten	<input type="checkbox"/> Flachdach – kalt	<input type="checkbox"/> Flachdach – warm
	Fassade- Verbund	<input type="checkbox"/> Putz-Anstrich	<input type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Keramik-Werkstein	<input type="checkbox"/> Sichtbeton	
	Vorhang	<input type="checkbox"/> Bauplatten	<input type="checkbox"/> Metall	<input type="checkbox"/> Naturholz	<input type="checkbox"/> Sichtbeton	
	Fenster- Art	<input type="checkbox"/> Einfach	<input type="checkbox"/> Falzdichtung	<input type="checkbox"/> Verbund	<input type="checkbox"/> Doppel	
	Material	<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Leichtmetall	
	Isolierverglasung	<input type="checkbox"/> Abstand 6 mm	<input type="checkbox"/> Abstand 12 mm	<input type="checkbox"/> Isolierglas 3fach	<input type="checkbox"/> Doppelverglasung	
	Sanitär- Bad-WC	<input type="checkbox"/> zusammen	<input type="checkbox"/> getrennt	<input type="checkbox"/> 2 Waschtische	<input type="checkbox"/> 2 WC's	
	Warmwasser	<input type="checkbox"/> Elektrogeräte	<input type="checkbox"/> Gasgeräte	<input type="checkbox"/> Zentralheizung	<input type="checkbox"/> Fernheizung	
	Heizung- Einzel	<input type="checkbox"/> Kachel-Warmluft	<input type="checkbox"/> Gasheizung	<input type="checkbox"/> Elektroheizung	<input type="checkbox"/> Warmwasser-ETag.	
	Zentral	<input type="checkbox"/> Koks	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Öl	<input type="checkbox"/> Fernheizwerk	
	Wärmebedarf je m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> 80–90 kcal/h	<input type="checkbox"/> 70–80 kcal/h	<input type="checkbox"/> 60–70 kcal/h	<input type="checkbox"/> 50–60 kcal/h	
	Elektro- je Raum	<input type="checkbox"/> 2 Steckdosen	<input type="checkbox"/> 3 Steckdosen	<input type="checkbox"/> 4 Steckdosen	<input type="checkbox"/> 5 Steckdosen	
	je Wohnung	<input type="checkbox"/> Antennenanschluß	<input type="checkbox"/> Telefon-Leerrohr	<input type="checkbox"/> Türöffner	<input type="checkbox"/> Sprechanlage	
	Innenwände	<input type="checkbox"/> nur gespachtelt	<input type="checkbox"/> geputzt	<input type="checkbox"/> gestrichen	<input type="checkbox"/> tapeziert	
	Zimmertüren	<input type="checkbox"/> Holz gestrichen	<input type="checkbox"/> Kunststoff-Oberfl.	<input type="checkbox"/> Naturholz	<input type="checkbox"/> Edelholz	
	Türrahmen	<input type="checkbox"/> Stahl-Eckzargen	<input type="checkbox"/> Umfassungszarg.	<input type="checkbox"/> Holz gestrichen	<input type="checkbox"/> Holz natur	
	Abschlußtüren	<input type="checkbox"/> Normaltüren	<input type="checkbox"/> Zylinderschloß	<input type="checkbox"/> abgedichtet	<input type="checkbox"/> mit Schallschutz	
	Fußböden-Wohnräume	<input type="checkbox"/> Linol.-PVC einfach	<input type="checkbox"/> PVC weich Super	<input type="checkbox"/> Textil	<input type="checkbox"/> Parkett	
	Bad – WC	<input type="checkbox"/> Terrazzo – PVC	<input type="checkbox"/> Fliesen	<input type="checkbox"/> Mosaik	<input type="checkbox"/> Naturstein	
	Treppenhaus	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Terrazzo	<input type="checkbox"/> Keramik-Klinker	<input type="checkbox"/> Naturstein	

<b>Bauausstattung</b>	Küchen- Lüftung	<input type="checkbox"/> Fenster-Oberlicht	<input type="checkbox"/> Schlitzlüftung	<input type="checkbox"/> Abluftschacht	<input type="checkbox"/> Mechanisch
	Einbauten	<input type="checkbox"/> Wandplatten	<input type="checkbox"/> Spülschrank	<input type="checkbox"/> Anschluß Spül.	<input type="checkbox"/> Schränke
	Bad-WC- Fliesen	<input type="checkbox"/> nur Teilflächen	<input type="checkbox"/> ganz bis 1,50 m	<input type="checkbox"/> bis 1,80 m	<input type="checkbox"/> über 1,80 m
	Einrichtung	<input type="checkbox"/> Sitzwanne	<input type="checkbox"/> Einbauwanne	<input type="checkbox"/> Dusche	<input type="checkbox"/> Anschluß Waschm.
		<input type="checkbox"/> WC-Flachspüler	<input type="checkbox"/> WC-Tiefspüler	<input type="checkbox"/> Waschtisch 55 cm	<input type="checkbox"/> Waschtisch 65 cm

<b>Schallschutz</b>	Trennwände massiv	<input type="checkbox"/> über 400 kg je m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> über 500 kg je m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> über 600 kg je m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> zweischalig
	Decke-Estrich schw.	<input type="checkbox"/> d = 20-22 cm	<input type="checkbox"/> d = über 22 cm	<input type="checkbox"/> Isoliermatte 20/15 mm	<input type="checkbox"/> Isoliermatte 20/30 mm
	Dämmung-Installation	<input type="checkbox"/> Leitungen	<input type="checkbox"/> Wand-Wanne	<input type="checkbox"/> Wanne-Unterseite	<input type="checkbox"/> Spüler-Spülkasten

<b>Gemeinschaftsanlagen</b>	Bauteile	<input type="checkbox"/> Teppichstangen	<input type="checkbox"/> Sammelantennen	<input type="checkbox"/> Aufzüge	<input type="checkbox"/> Müllschlucker
	Wascheinrichtungen	<input type="checkbox"/> Waschautomat	<input type="checkbox"/> Schleuder-Trockn.	<input type="checkbox"/> Trockenkeller	<input type="checkbox"/> Trockenspeicher
	Sonderräume	<input type="checkbox"/> Kinderwagen	<input type="checkbox"/> Fahrräder	<input type="checkbox"/> Spielkeller	<input type="checkbox"/> Hobbykeller
	Kinderspielplätze	<input type="checkbox"/> für Kleinkinder	<input type="checkbox"/> mit Geräten	<input type="checkbox"/> zum Werken	<input type="checkbox"/> für Ballspiele

<b>Kraftwagenplätze</b>	Verhältnis WE: Kfz.P.	<input type="checkbox"/> 2:1	<input type="checkbox"/> 1:1	<input type="checkbox"/> über 1:1	<input type="checkbox"/> Waschplatz
	Ausführungen	<input type="checkbox"/> Einstellplätze	<input type="checkbox"/> Einzelgaragen	<input type="checkbox"/> Sammelgaragen	<input type="checkbox"/> Tiefgaragen

<b>Bauherr:</b>	aufgestellt:	geprüft:
<b>Planer:</b>		



## Bauherrn-Betreuer-Vertrag

Zwischen

d.....

d.....

d.....

(Name, Anschrift)

— nachfolgend „Bauherr“ genannt —

und

d.....

(Firma oder Name und Anschrift)

— nachfolgend „Betreuer“ genannt —

wird folgendes vereinbart:

### § 1

#### Allgemeines

(1) Der Bauherr überträgt dem Betreuer die Betreuung seines Bauvorhabens in .....

Das Baugrundstück ist eingetragen im Wohnungs-/Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichts .....

..... für .....

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

Flur ..... Flurstück(e) Nr. ....

(2) Es ist beabsichtigt zu erstellen:

..... Familienheim(e) in der Form der Kleinsiedlung — ohne — mit — Einliegerwohnung(en) —<sup>1)</sup>

..... Familienheim(e) in der Form des Eigenheimes — ohne — mit — Einliegerwohnung(en) — selbständigen zweiten Wohnung(en) —<sup>1)</sup>

..... Wohngebäude mit insgesamt ..... – Mietwohnung(en) – Altenwohnung(en) – Eigentumswohnung(en) – Wohnung(en) in der Rechtsform des Dauerwohnrechts – und ..... gewerbliche Räume –<sup>1)</sup>.

(3) Für die Durchführung des Bauvorhabens sind für die Vertragsschließenden die von dem/der .....

als Bewilligungsbehörde anerkannten, bauaufsichtlich genehmigten Bauvorlagen nebst Baubeschreibung, die „Bestimmungen über die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 – WFB 1976)“ in der im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel geltenden Fassung sowie die Bestimmungen und Auflagen des erteilten/noch zu erteilenden<sup>1)</sup> Bewilligungsbescheides verbindlich.

## § 2

**Pflichten und Rechte des Betreuers**

(1) Der Betreuer erklärt, daß er als Baubetreuer i. S. des § 34c Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b der Gewerbeordnung v. 26. Juli 1900 (RGBl. S. 871), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. August 1974 (BGBl. I S. 1937), zugelassen ist und verpflichtet sich, an wirtschaftlichen (finanziellen) Betreuungsleistungen zu erbringen<sup>2)</sup>:

1. die Eigentumsverhältnisse an dem Baugrundstück (einschließlich Grundstücksumlegung, Grundstücksbeschaffung und Grundstückstausch) zu regeln;
2. die Wirtschaftlichkeitsberechnung / Lastenberechnung<sup>1)</sup> bestimmungsgemäß aufzustellen;
3. die erforderlichen Finanzierungsmittel zu beschaffen und ihre dingliche Sicherstellung zu veranlassen, sowie dafür zu sorgen, daß etwaige zur vertragsgemäßen Sicherstellung der Finanzierungsmittel notwendige Erklärungen (z. B. Vorrangseinräumungen, Löschungsbewilligungen, Befriedigungsvorrechte) abgegeben werden;
4. die zur Durchführung des Vorhabens notwendigen Vorfinanzierungs- und Zwischenkredite zu gewähren<sup>1)</sup> oder zu beschaffen<sup>1)</sup> und gegebenenfalls für ihre Sicherstellung zu sorgen;
5. den Bauherrn gegenüber Behörden, Darlehnsgebern, Architekten, Bauausführenden, Lieferanten, Wohnungsuchenden usw. zu vertreten;
6. den gesamten aus der Durchführung des Bauvorhabens sich ergebenden Zahlungs- und Rechnungverkehr während der Dauer der Betreuung zu erledigen und alle hierzu notwendigen Verhandlungen zu führen und Anträge zu stellen;
7. das Baubuch (§ 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 — RGBl. I S. 449) zu führen — soweit diese Aufgabe nicht dem Architekten obliegt — und die Schlußabrechnung mit einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung / Lastenberechnung<sup>1)</sup> zu fertigen oder zu überprüfen;
8. die für die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen und Gebührenbefreiungen für den Wohnungsbau erforderlichen Bescheinigungen zu beschaffen und gegebenenfalls ein Verfahren auf Herabsetzung der Hypothekengewinnabgabe gemäß § 104 des Lastenausgleichsgesetzes einzuleiten und durchzuführen;
9. dafür zu sorgen, daß die von der Bewilligungsbehörde und gegebenenfalls der Baugenehmigungsbehörde gesetzten Termine eingehalten oder rechtzeitig Terminverlängerungsanträge gestellt werden, und daß das Bauvorhaben rechtzeitig — spätestens bei Rohbaufertigstellung — bei einem vom Bauherrn bestimmten Versicherungsunternehmen gegen Brandschäden versichert wird;
10. bei der erstmaligen Vermietung der öffentlich geförderten Wohnungen und der sonstigen Wohn- und Geschäftsräume mitzuwirken, soweit dies dem Betreuer im Bewilligungsbescheid ausdrücklich auferlegt wird.

(2) Der Betreuer verpflichtet sich ferner<sup>3)</sup>:

1. alle eingehenden und ausgehenden Zahlungen für das Bauvorhaben über ein besonderes, auf den Namen des Bauherrn zu führendes Baugeldkonto zu leiten und die Nummer dieses Kontos, die Namen und Anschriften der für dieses Konto Zeichnungsberechtigten sowie die Anschrift des Kreditinstituts allen Beteiligten (Bauherrn, Darlehnsgeber, Bewilligungsbehörde, darlehnsverwaltende Stelle) mitzuteilen;
2. dem Bauherrn für jedes Kalendervierteljahr einen Kontoauszug und nach Durchführung des Bauvorhabens eine Gesamtabrechnung vorzulegen (Kontoauszüge und Gesamtabrechnung gelten als vom Bauherrn anerkannt, wenn er nicht innerhalb von vier Wochen nach Übersendung schriftlich widerspricht);
3. Wünsche des Bauherrn nach Möglichkeit zu berücksichtigen, wenn und soweit er die Auswahl der an der Ausschreibung zu beteiligenden Firmen und Handwerker sowie die Auswahl der Firmen und Handwerker vornimmt, an die die Aufträge auf Grund des Ausschreibungsergebnisses vergeben werden sollen;
4. Rechnungs- und Zahlungsbelege für das betreute Bauvorhaben getrennt von seinen sonstigen Geschäftspapieren und den Unterlagen für andere betreute und gegebenenfalls eigene Bauvorhaben aufzubewahren und auf Verlangen des Bauherrn diesem jederzeit die Einsichtnahme zu gestatten;
5. den Bauherrn auf seine Verpflichtung zur Einhaltung der bauaufsichtlichen Anordnungen und der Unfallverhütungsvorschriften hinzuweisen und ihn dabei zu beraten;
6. für den Abschluß der nach dem Bewilligungsbescheid erforderlichen Musterverträge zu sorgen;
7. dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen, wenn das Bauvorhaben aus irgendwelchen Gründen nicht in der vorgesehenen Weise durchgeführt werden kann.

(3) Der Betreuer — übernimmt die Erbringung der Architektenleistungen — nicht —<sup>1)</sup> <sup>2)</sup> verpflichtet sich, folgende Architektenleistungen zu erbringen<sup>1)</sup> <sup>3)</sup>:

1. die Planbearbeitung, bestehend aus der Anfertigung
  - a) des Vorentwurfes, d. h. der probeweisen zeichnerischen Lösung der wesentlichsten Teile der Bauaufgabe nebst Kostenschätzung und Erläuterungsbericht und Verhandlungen mit den behördlichen Stellen über die Genehmigungsfähigkeit;
  - b) des Entwurfes, d. h. der endgültigen zeichnerischen Lösung der Bauaufgabe in solcher Durcharbeitung, daß danach die weitere Entwicklung ohne grundsätzliche Änderung erfolgen kann;
  - c) der Bauvorlagen, d. h. der für die bauaufsichtliche Prüfung erforderlichen Unterlagen, soweit sie nicht von Sonderfachleuten beizubringen sind;
  - d) der Massen- und Kostenberechnung, d. h. der Ermittlung der Herstellungskosten durch Aufstellung von Massenberechnungen und Einsetzen ortsüblicher Preise oder durch Aufstellung von Leistungsbeschreibungen mit Zusammenstellungen der Angebote von Unternehmern;
  - e) der Ausführungszeichnungen, d. h. der weiteren Durcharbeitung des Entwurfes mit allen Maßen und der für die Ausführung des Werkes erforderlichen Angaben und Anweisungen;
2. a) die künstlerische Oberleitung, d. h. die Überwachung der Herstellung des Werkes hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung;
  - b) die technische und geschäftliche Oberleitung, d. h. die allgemeine Aufsicht über die technische Ausführung des Baues, Vorbereitung der erforderlichen Verträge, Überprüfungen der Rechnungen, Feststellung der Rechnungsbeträge sowie der endgültigen Höhe der Herstellungskosten und, falls erforderlich, auch die Aufstellung eines Zeit- und Zahlungsplanes;
3. die Bauführung, d. h. die örtliche Aufsicht über die Ausführung des Baues; sie umfaßt die Überwachung der Herstellung in bezug auf Übereinstimmung mit den Zeichnungen, Angaben und Anweisungen des Architekten in technischer Hinsicht, die Einhaltung der technischen Regeln sowie der behördlichen Vorschriften, Abnahme der Bauarbeiten und Baustoffe, Kontrolle der für die Abrechnung erforderlichen Aufmessungen und Prüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit.

Die dem Betreuer übertragenen Architektenleistungen sind als ein einheitliches geistiges Werk anzusehen; der Bauherr kann sie ohne Zustimmung des Betreuers weder ganz noch teilweise an Dritte übertragen.

(4) Der Betreuer ist berechtigt:

1. den Zeitpunkt des Baubeginns zu bestimmen;
2. über das Baugeldkonto und über zugesagte Baugelder im Rahmen der ihm vom Bauherrn erteilten Vollmacht (§ 4) zu verfügen;
3. während der Dauer der Betreuung die Rechte des Bauherrn aus den von ihm oder durch den Betreuer für ihn mit Bezug auf das Bauvorhaben abgeschlossenen Verträgen und die Rechte des Bauherrn — gegenüber dem vom Bauherrn beauftragten Architekten und im Einvernehmen mit dem Architekten \*) — gegenüber den bauausführenden Firmen und Handwerkern wahrzunehmen.

§ 3

**Pflichten des Bauherrn**

(1) Der Bauherr verpflichtet sich:

1. den Betreuer bei der Erfüllung der diesem obliegenden Betreuungsaufgaben zu unterstützen und insbesondere alles zu tun, was seinerseits zur Durchführung des in § 1 bezeichneten Bauvorhabens notwendig ist, und alles zu unterlassen, was dies verhindern oder verzögern und was die geordnete Abwicklung des Baues und die Erfüllung der Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides gefährden oder unmöglich machen könnte;
2. die Kreditinstitute, Behörden und Personen, die die Hergabe von Baugeldern zugesagt haben, anzuweisen, Baugelder nur auf das vom Betreuer benannte Baugeldkonto zu überweisen und bei Erteilung des Zahlungsauftrages zu erklären, daß ein Widerruf nur gültig sein soll, wenn der Betreuer oder die Bewilligungsbehörde dem Widerruf des Zahlungsauftrages zustimmt;
3. ohne Zustimmung des Betreuers keine das Bauvorhaben betreffenden Verpflichtungen einzugehen oder Eintragungen im Wohnungs-/Grundbuch/Erbaugrundbuch <sup>1)</sup> für das Baugrundstück zu bewilligen;
4. den Betreuer unverzüglich von allen Veränderungen im Wohnungs- / Grundbuch / Erbaugrundbuch <sup>1)</sup> des Baugrundstücks zu verständigen;
5. bei Abschluß der Miet-/Nutzungsverträge den Betreuer zu beteiligen.

(2) Der Bauherr verpflichtet sich, die nach dem Bewilligungsbescheid und dem Finanzierungsplan erforderliche Eigenleistung im Werte von ..... DM zu erbringen durch<sup>6)</sup>:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

(3) Der Bauherr verpflichtet sich, die im Finanzierungsplan vorgesehenen, in Absatz 2 unter Nr. .... näher angegebenen Selbsthilfearbeiten — nach den Weisungen des Betreuers und —<sup>7)</sup> so rechtzeitig auszuführen, daß die Baudurchführung nicht unverhältnismäßig behindert wird<sup>8)</sup>. Durch die als Selbst- oder Nachbarhilfe zu leistende Arbeit des Bauherrn oder der von ihm gestellten Mithelfer kommt ein Arbeitsverhältnis mit dem Betreuer nicht zustande. Der Betreuer ist jedoch verpflichtet zu veranlassen, daß die bei der Selbst- und Nachbarhilfe tätigen Personen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Versicherungsschutz gegen Unfälle erwerben.

(4) Dem Bauherrn ist bekannt, daß der Betreuer dem Land gegenüber verpflichtet ist, der Bewilligungsbehörde oder der darlehnsverwaltenden Stelle Abweichungen von den Bau- und Finanzierungsplänen und Verstöße gegen die Förderungsbestimmungen mitzuteilen.

#### § 4

##### Vollmacht

(1) Der Bauherr erteilt dem Betreuer hiermit Vollmacht, für ihn alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die im Rahmen der Betreuung zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlich sind, und alle hierfür jetzt und künftig vorgesehenen Finanzierungsmittel einzusetzen. Der Betreuer ist berechtigt, im Einzelfalle Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht kann unbeschadet der Regelung des § 9 während der Dauer des Betreuungsvertrages nicht widerrufen werden. Sie ist über den Tod des Vollmachtgebers hinaus wirksam. Falls für einzelne Anträge und Rechtsgeschäfte eine besondere Vollmacht benötigt wird, hat der Bauherr diese auf Verlangen des Betreuers in der erforderlichen Form auszustellen.

(2) Zu Verfügungen über das Baugeldkonto (§ 3 Abs. 1 Nr. 2) ist der Betreuer — allein<sup>9)</sup> — nur gemeinsam mit dem Bauherrn und dem Architekten .....  
(Name, Anschrift)

.....<sup>9)</sup> — berechtigt.

(3) Der Betreuer verpflichtet sich, von seiner Vollmacht nur im Rahmen seines Auftrages nach diesem Betreuungsvertrag Gebrauch zu machen.

(4) Der Bauherr ermächtigt den Betreuer und die von diesem beauftragten Personen, das ihm zustehende Hausrecht auf der Baustelle auszuüben.

#### § 5

##### Änderung der Planung

Sonderwünsche des Bauherrn in bezug auf das Bauvorhaben können nur insoweit berücksichtigt werden, als sie sich im Rahmen der durch die bauaufsichtliche Genehmigung, die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides und die sonstigen für das Bauvorhaben zu beachtenden Bestimmungen gezogenen Grenzen halten und weder den Wert des Bauvorhabens auf die Dauer vermindern, noch ungedeckte Mehrkosten verursachen. In diesem Rahmen braucht der Betreuer Sonderwünsche des Bauherrn nur dann zu berücksichtigen, wenn sie ihm rechtzeitig bekanntgegeben werden, d. h. bevor Dritten gegenüber eine Bindung durch Verträge erfolgt ist und bevor die betreffenden Arbeiten begonnen wurden.

#### § 6

##### Haftung

Für die Haftung der Vertragsparteien gelten die §§ 276, 278 BGB

## § 7

**Kosten der Betreuung \*)**

(1) Der Bauherr hat dem Betreuer als Entgelt für die zu erbringenden wirtschaftlichen (finanziellen) Betreuungsleistungen (§ 2 Abs. 1 und 2) eine Gebühr

von \_\_\_\_\_ DM

(in Worten: \_\_\_\_\_ Deutsche Mark,

= \_\_\_\_\_ % von \_\_\_\_\_ DM)

zu entrichten (vgl. § 8 Abs. 3–7 II. BV). Das Entgelt für die Planbearbeitung, die künstlerische, technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung beträgt

\_\_\_\_\_ DM

(in Worten: \_\_\_\_\_ Deutsche Mark,

= \_\_\_\_\_ % von \_\_\_\_\_ DM)

und für die Bauführung

\_\_\_\_\_ DM

(in Worten: \_\_\_\_\_ Deutsche Mark,

= \_\_\_\_\_ % von \_\_\_\_\_ DM)

(2) Grundlage des vereinbarten Entgelts sind der bei Abschluß dieses Vertrages geplante Umfang des Bauvorhabens und die in § 2 vereinbarten Leistungen. Ändern sich der Umfang des Bauvorhabens oder die Leistungen durch Maßnahmen des Bauherrn oder mit seinem Einverständnis, so ändert sich das Entgelt entsprechend. Verringert sich der Umfang des Bauvorhabens nach Abschluß dieses Vertrages, so kann der Betreuer für die bis dahin erbrachten Teilleistungen ein Entgelt fordern, das nach dem bei Vertragsabschluß vorgesehenen Umfang des Bauvorhabens berechnet ist.

(3) Neben dem Entgelt nach Absatz 1 dürfen vom Betreuer — unbeschadet der nach § 33 GOA zugelassenen Auslagenerstattung — keine weiteren Forderungen (z. B. Ersatz von Porto- und Telefonkosten, Schreibgebühren) erhoben werden.

(4) Die Entgelte nach Absatz 1 sind mit

40 v. H. bei Baubeginn,

30 v. H. bei Rohbaufertigstellung,

20 v. H. bei Bezug der Wohnungen und

10 v. H. nach Fertigstellung der Schlußabrechnung

fällig. Eine Vorabzahlung aus der ersten Rate ist nach Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Betreuer zulässig.

## § 8

**Kündigung des Vertrages**

(1) Dieser Vertrag kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes von jedem Vertragsteil mit sofortiger Wirkung durch eingeschriebenen Brief gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor allem dann vor, wenn trotz Anmahnung und einer schriftlich gesetzten angemessenen Frist Vertragsverpflichtungen nicht eingehalten werden oder wenn sonst Umstände eintreten oder bekannt werden, die eine Fortsetzung des Vertrages nicht zumutbar erscheinen lassen. Das gilt auch für Tatsachen, die vor Abschluß dieses Vertrages liegen, aber erst nachträglich bekannt werden.

(2) Die Vollmacht erlischt mit der Kündigung dieses Vertrages.

(3) Vollmachtsurkunden und sonstige Unterlagen, die für die Weiterführung des Bauvorhabens erforderlich sind, insbesondere auch die Rechnungs- und Zahlungsbelege, sind zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht hieran steht dem Betreuer nicht zu.

(4) Erlischt der Vertrag durch Kündigung, so ist vom Bauherrn unbeschadet des Rechtes des Betreuers zur Geltendmachung von Ansprüchen aus sonstigen gesetzlichen Vorschriften ein seinen bereits erbrachten Leistungen entsprechender Teil des gemäß § 7 vereinbarten Entgelts zu zahlen.

## § 9

**Ende der Betreuung**

(1) Abgesehen von den Fällen des § 8 endet die Betreuung nach Fertigstellung des Bauvorhabens, Aufstellung der Schlußabrechnung, Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung bei der nach den Förderungsbestimmungen zuständigen Stelle und Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung durch diese.

(2) Nach Beendigung der Betreuung sind dem Bauherrn alle Unterlagen für das Bauvorhaben, insbesondere auch die Rechnungs- und Zahlungsbelege, auszuhändigen. Die Aushändigung der Rechnungs- und Zahlungsbelege kann — außer im Falle des § 8 — ersetzt werden durch eine vom Betreuer bestätigte Aufstellung der Rechnungs- und Zahlungsbelege, wenn bei dem Geschäftsbetrieb des Betreuers die Aushändigung der Belege nicht möglich ist. Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem Betreuer nur solange zu, wie das nach § 7 vereinbarte Entgelt nicht voll gezahlt worden ist.

## § 10

**Rechtsnachfolger**

Der Bauherr verpflichtet sich, seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrage aufzuerlegen und sie entsprechend zu verpflichten.

## § 11

**Mehrheit von Eigentümern als Bauherren<sup>10)</sup>**

(1) Mehrere Personen als „Bauherr“ übernehmen als Gesamtschuldner sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrage mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken.

(2) Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen.

## § 12

**Vertragsänderungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Form.

## § 13

**Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrage einschließlich etwaiger zusätzlicher Vereinbarungen sich ergebenden Verpflichtungen und Streitigkeiten ist .....

## § 14

**Zustimmung des Ehegatten**

Jeder Ehegatte genehmigt die von dem anderen Ehegatten abgegebenen Erklärungen.

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Unterschrift des Bauherrn)

.....  
(Unterschrift des Betreuers)



## **Anmerkungen**

### **zum**

## **Bauherrn-Betreuer-Vertrag**

- <sup>1)</sup> Nichtzutreffendes ist zu streichen oder nicht auszufüllen.
- <sup>2)</sup> Einzelne der in § 2 Abs. 1 und 2 genannten Verpflichtungen oder Leistungen können nur mit der Zustimmung der Bewilligungsbehörde ausgeschlossen werden, es sei denn, sie wären bei Vertragsabschluß schon von dem Bauherrn oder einem Dritten erbracht worden.
- <sup>3)</sup> Die Erbringung der Architektenleistungen gehört nicht zu den Aufgaben des Betreuers, von deren Übernahme nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde / vorprüfenden Stelle abgesehen werden kann (vgl. Fußnote 2).
- <sup>4)</sup> Zu streichen, wenn der Betreuer zugleich auch die Architektenleistungen erbringt.
- <sup>5)</sup> Hier sind die zu erbringenden Eigenleistungen (Bargeld, Selbsthilfe usw.) genau zu bezeichnen.
- <sup>6)</sup> Im Rahmen der Selbst- und Nachbarnhilfe sind auch die Gewinnung, Bearbeitung und Herstellung von Baustoffen sowie die Durchführung von Geländeaufschließung, Wegebau und sonstige Nebenarbeiten sowie die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen vom Betreuer anzuerkennen, soweit diese Arbeiten notwendig sind.
- <sup>7)</sup> Zu streichen, wenn der Betreuer kein Betreuungsunternehmen im Sinne der Nr. 19a Abs. 2 WFB 1976 ist, dem die Wohnungsbauförderungsanstalt das Allein-Verfügungsrecht zugebilligt hat.
- <sup>8)</sup> Zu streichen, wenn der Betreuer ein Betreuungsunternehmen im Sinne der Nr. 19a Abs. 2 WFB 1976 ist, die Wohnungsbauförderungsanstalt das Allein-Verfügungsrecht ausdrücklich zugebilligt hat. In anderen Fällen darf das Mit-Verfügungsrecht des Bauherrn und seines Architekten nicht ausgeschlossen werden. Hier sind daher Name und Anschrift des Architekten einzusetzen, es sei denn, der Architekt und der Betreuer wären personengleich.
- <sup>9)</sup> Ein Entgelt für die vom Betreuer zu erbringenden wirtschaftlichen (finanziellen) Betreuungsleistungen darf nur in einer solchen Höhe vereinbart werden, daß hierdurch zusammen mit etwaigen sonstigen Kosten der Verwaltungsleistungen der nach der jeweils geltenden Berechnungsverordnung und den „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung“ höchstzulässige Ansatz für die Kosten der Verwaltungsleistungen nicht überschritten wird. Werden vom Betreuer Architektenleistungen erbracht, so ist das Entgelt hierfür nach der GOA in Verbindung mit dem RdErl. v. 22. 1. 1975 (SMBI. NW. 2370) zu vereinbaren.
- <sup>10)</sup> Werden z. B. im Rahmen eines gemeinsamen Wiederaufbaues mehrere Grundstücke verschiedener Bauherren von dem gleichen Betreuer betreut, so sind jeweils mit den einzelnen Bauherren besondere Bauherrn-Betreuer-Verträge abzuschließen, bei denen der Umfang der Betreuung möglichst in gleicher Weise geregelt ist.



## Bauherrn-Beauftragten-Vertrag

Zwischen

d. ....

d. ....

d. ....

(Name, Anschrift)

– nachfolgend „Bauherr“ genannt –

und

d. ....

(Firma oder Name und Anschrift)

– nachfolgend „Beauftragter“ genannt –

wird folgendes vereinbart:

### § 1

#### Allgemeines

(1) Der Bauherr überträgt dem Beauftragten die Vorbereitung und Durchführung seines Bauvorhabens in .....

Das Baugrundstück ist eingetragen im Wohnungs-/Grundbuch/ Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichts .....

..... für .....

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

Flur ..... Flurstück(e) Nr. ....

(2) Es ist beabsichtigt zu erstellen:

..... Familienheim(e) in der Form der Kleinsiedlung – ohne – mit – Einliegerwohnung(en)<sup>1)</sup>

..... Familienheim(e) in der Form des Eigenheimes – ohne – mit – Einliegerwohnung(en) – selbständigen zweiten Wohnung(en)<sup>1)</sup>

..... Wohngebäude mit insgesamt ..... – Mietwohnung(en) – Altenwohnung(en) – Eigentumswohnung(en) – Wohnung(en) in der Rechtsform des Dauerwohnrechts – und ..... gewerbliche Räume –<sup>1)</sup>.

(3) Für die Durchführung des Bauvorhabens sind für die Vertragsschließenden die von dem/der .....

..... als Bewilligungsbehörde anerkannten, bauaufsichtlich genehmigten Bauvorlagen nebst Baubeschreibung, die „Bestimmungen über die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 – WFB 1976)“ in der im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel geltenden Fassung sowie die Bestimmungen und Auflagen des erteilten / noch zu erteilenden<sup>1)</sup> Bewilligungsbescheides – verbindlich.

## § 2

**Pflichten und Rechte des Beauftragten**

(1) Der Beauftragte erklärt, daß er als Baubeauftragter i.S. des § 34 c Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b der Gewerbeordnung v. 26. Juli 1900 (RGBl. S. 871), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. August 1974 (BGBl. I S. 1937), zugelassen ist und verpflichtet sich, im Rahmen seines Auftrages folgende Leistungen zu erbringen<sup>1)</sup>:

(2) Der Beauftragte verpflichtet sich ferner<sup>1)</sup>:

1. alle eingehenden und ausgehenden Zahlungen für das Bauvorhaben über ein besonderes, auf den Namen des Bauherrn zu führenden Baugeldkonto zu leiten und die Nummer dieses Kontos, die Namen und Anschriften der für dieses Konto Zeichnungsberechtigten sowie die Anschrift des Kreditinstituts allen Beteiligten (Bauherr, Darlehnsgeber, Bewilligungsbehörde, darlehnsverwaltende Stelle) mitzuteilen;
2. dem Bauherrn für jedes Kalendervierteljahr einen Kontoauszug und nach Durchführung des Bauvorhabens eine Gesamtabrechnung vorzulegen (Kontoauszüge und Gesamtabrechnung gelten als vom Bauherrn anerkannt, wenn er nicht innerhalb von vier Wochen nach Übersendung schriftlich widerspricht);
3. Wünsche des Bauherrn nach Möglichkeit zu berücksichtigen, wenn und soweit er die Auswahl der an der Ausschreibung zu beteiligenden Firmen und Handwerker sowie die Auswahl der Firmen und Handwerker vornimmt, an die die Aufträge auf Grund des Ausschreibungsergebnisses vergeben werden sollen;
4. Rechnungs- und Zahlungsbelege für das Bauvorhaben getrennt von seinen sonstigen Geschäftspapieren und den Unterlagen für andere und gegebenenfalls eigene Bauvorhaben aufzubewahren und auf Verlangen des Bauherrn diesem jederzeit die Einsichtnahme zu gestatten;
5. den Bauherrn auf seine Verpflichtung zur Einhaltung der bauaufsichtlichen Anordnungen und der Unfallverhütungsvorschriften hinzuweisen und ihn dabei zu beraten;
6. für den Abschluß der nach dem Bewilligungsbescheid erforderlichen Musterverträge zu sorgen;
7. dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen, wenn das Bauvorhaben aus irgendwelchen Gründen nicht in der vorgesehenen Weise durchgeführt werden kann.

(3) Der Beauftragte – übernimmt die Erbringung der Architektenleistungen nicht<sup>1)</sup> – verpflichtet sich, folgende Architektenleistungen zu erbringen<sup>1)</sup>:

1. die Eigentumsverhältnisse an dem Baugrundstück (einschließlich Grundstücksumlegung, Grundstücksbeschaffung und Grundstückstausch) zu regeln;
2. die Wirtschaftlichkeitsberechnung / Lastenberechnung<sup>1)</sup> bestimmungsgemäß aufzustellen;
3. die erforderlichen Finanzierungsmittel zu beschaffen und ihre dingliche Sicherstellung zu veranlassen sowie dafür zu sorgen, daß etwaige zur vertragsgemäßen Sicherstellung der Finanzierungsmittel notwendige Erklärungen (z. B. Vorrangseinräumungen, Löschungsbewilligungen, Befriedigungsvorrechte) abgegeben werden;
4. die zur Durchführung des Vorhabens notwendigen Vorfinanzierungs- und Zwischenkredite zu gewähren<sup>1)</sup> oder zu beschaffen<sup>1)</sup> und ggf. für ihre Sicherstellung zu sorgen;
5. den Bauherrn gegenüber Behörden, Darlehnsgebern, Architekten, Bauausführenden, Lieferanten, Wohnungsuchenden usw. zu vertreten;
6. den gesamten aus der Durchführung des Bauvorhabens sich ergebenden Zahlungs- und Rechnungverkehr während der Dauer des Auftrages zu erledigen und alle hierzu notwendigen Verhandlungen zu führen und Anträge zu stellen;
7. das Baubuch (§ 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 – RGBl. I S. 449) zu führen – soweit diese Aufgabe nicht dem Architekten obliegt – und die Schlußabrechnung mit einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung/Lastenberechnung<sup>1)</sup> zu fertigen oder zu überprüfen;
8. die für die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen und Gebührenbefreiungen für den Wohnungsbau erforderlichen Bescheinigungen zu beschaffen und gegebenenfalls ein Verfahren auf Herabsetzung der Hypothekengewinnabgabe gemäß § 104 des Lastenausgleichsgesetzes einzuleiten und durchzuführen;
9. dafür zu sorgen, daß die von der Bewilligungsbehörde und ggf. der Baugenehmigungsbehörde gesetzten Termine eingehalten oder rechtzeitig Terminverlängerungsanträge gestellt werden, und daß das Bauvorhaben rechtzeitig – spätestens bei Rohbaufertigstellung – bei einem vom Bauherrn bestimmten Versicherungsunternehmen gegen Brandschäden versichert wird;
10. bei der erstmaligen Vermietung der öffentlich geförderten Wohnungen und der sonstigen Wohn- und Geschäftsräume mitzuwirken.

**1. die Planbearbeitung, bestehend aus der Anfertigung**

- a) des Vorentwurfs, d. h. der probeweisen zeichnerischen Lösung der wesentlichsten Teile der Bauaufgabe nebst Kostenschätzung und Erläuterungsbericht und Verhandlungen mit den behördlichen Stellen über die Genehmigungsfähigkeit;
- b) des Entwurfs, d. h. der endgültigen zeichnerischen Lösung der Bauaufgabe in solcher Durcharbeitung, daß danach die weitere Entwicklung ohne grundsätzliche Änderung erfolgen kann;
- c) der Bauvorlagen, d. h. der für die bauaufsichtliche Prüfung erforderlichen Unterlagen, soweit sie nicht von Sonderfachleuten beizubringen sind;
- d) der Massen- und Kostenberechnung, d. h. der Ermittlung der Herstellungskosten durch Aufstellung von Massenberechnungen und Einsetzen ortsüblicher Preise oder durch Aufstellung von Leistungsbeschreibungen mit Zusammenstellungen der Angebote von Unternehmern;
- e) der Ausführungszeichnungen, d. h. der weiteren Durcharbeitung des Entwurfes mit allen Maßen und der für die Ausführung des Werkes erforderlichen Angaben und Anweisungen;

**2. a) die künstlerische Oberleitung, d. h. die Überwachung der Herstellung des Werkes hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung;**

- b) die technische und geschäftliche Oberleitung, d. h. die allgemeine Aufsicht über die technische Ausführung des Baues, Vorbereitung der erforderlichen Verträge, Überprüfungen der Rechnungen, Feststellung der Rechnungsbeträge sowie der endgültigen Höhe der Herstellungskosten und, falls erforderlich, auch die Aufstellung eines Zeit- und Zahlungsplanes;

**3. die Bauführung, d. h. die örtliche Aufsicht über die Ausführung des Baues; sie umfaßt die Überwachung der Herstellung in Bezug auf Übereinstimmung mit den Zeichnungen, Angaben und Anweisungen des Architekten in technischer Hinsicht, die Einhaltung der technischen Regeln sowie der behördlichen Vorschriften, Abnahme der Bauarbeiten und Baustoffe, Kontrolle der für die Abrechnung erforderlichen Aufmessungen und Prüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit.**

Die dem Beauftragten übertragenen Architektenleistungen sind als ein einheitliches geistiges Werk anzusehen; der Bauherr kann sie ohne Zustimmung des Beauftragten weder ganz noch teilweise an Dritte übertragen.

**(4) Der Beauftragte ist berechtigt:**

- 1. den Zeitpunkt des Baubeginns zu bestimmen;
- 2. während der Dauer des Auftrages die Rechte des Bauherrn aus den von ihm oder durch den Beauftragten für ihn mit Bezug auf das Bauvorhaben abgeschlossenen Verträgen und die Rechte des Bauherrn – gegenüber dem vom Bauherrn beauftragten Architekten und im Einvernehmen mit dem Architekten<sup>2)</sup> – gegenüber den bauausführenden Firmen und Handwerkern wahrzunehmen.

### § 3 Pflichten des Bauherrn

**(1) Der Bauherr verpflichtet sich:**

- 1. den Beauftragten bei der Erfüllung der diesem obliegenden Aufgaben zu unterstützen und insbesondere alles zu tun, was seinerseits zur Durchführung des in § 1 bezeichneten Bauvorhabens notwendig ist, und alles zu unterlassen, was dies verhindern oder verzögern und was die geordnete Abwicklung des Baues und die Erfüllung der Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides gefährden oder unmöglich machen könnte;
- 2. die Kreditinstitute, Behörden und Personen, die die Hergabe von Baugeldern zugesagt haben, anzuweisen, Baugelder nur auf das vom Beauftragten benannte Baugeldkonto zu überweisen und bei Erteilung des Zahlungsauftrages zu erklären, daß ein Widerruf nur gültig sein soll, wenn der Beauftragte oder die Bewilligungsbehörde dem Widerruf des Zahlungsauftrages zustimmt;
- 3. ohne Zustimmung des Beauftragten keine das Bauvorhaben betreffenden Verpflichtungen einzugehen oder Eintragungen im Wohnungs-/Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> für das Baugrundstück zu bewilligen;
- 4. den Beauftragten unverzüglich von allen Veränderungen im Wohnungs-/Grundbuch/Erbbaugrundbuch<sup>1)</sup> des Baugrundstücks zu verständigen;
- 5. bei Abschluß der Miet-/Nutzungsverträge den Beauftragten zu beteiligen.

(2) Der Bauherr verpflichtet sich, die nach dem Bewilligungsbescheid und dem Finanzierungsplan erforderliche Eigenleistung im Werte von ..... DM zu erbringen durch<sup>3)</sup>:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

(3) Der Bauherr verpflichtet sich, die im Finanzierungsplan vorgesehenen, in Abs. 2 unter Nr. .... näher angegebenen Selbsthilfearbeiten – nach den Weisungen des Beauftragten –<sup>1)</sup> so rechtzeitig auszuführen, daß die Baudurchführung nicht unverhältnismäßig behindert wird<sup>4)</sup>. Durch die als Selbst- oder Nachbarhilfe zu leistende Arbeit des Bauherrn oder der von ihm gestellten Mithelfer kommt ein Arbeitsverhältnis mit dem Beauftragten nicht zustande. Der Beauftragte ist jedoch verpflichtet zu veranlassen, daß die bei der Selbst- und Nachbarhilfe tätigen Personen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Versicherungsschutz gegen Unfälle erwerben.

(4) Dem Bauherrn ist bekannt, daß der Beauftragte dem Land gegenüber verpflichtet ist, der Bewilligungsbehörde oder der darlehnsverwaltenden Stelle Abweichungen von den Bau- und Finanzierungsplänen und Verstöße gegen die Förderungsbestimmungen mitzuteilen.

#### § 4

##### Vollmacht

(1) Der Bauherr erteilt dem Beauftragten hiermit Vollmacht, für ihn alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlich sind. Der Beauftragte ist berechtigt, im Einzelfall Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht kann unbeschadet der Regelung des § 9 während der Dauer dieses Vertrages nicht widerrufen werden. Sie ist über den Tod des Vollmachtgebers hinaus wirksam. Falls für einzelne Anträge und Rechtsgeschäfte eine besondere Vollmacht benötigt wird, hat der Bauherr diese auf Verlangen des Beauftragten in der erforderlichen Form auszustellen.

(2) Zur Verfügung über das Baugeldkonto (§ 3 Abs. 1 Nr. 2) ist der Beauftragte nur gemeinsam mit dem Bauherrn – und dem Architekten .....

(Name und Anschrift)

.....<sup>5)</sup> berechtigt.

(3) Der Beauftragte verpflichtet sich, von seiner Vollmacht nur im Rahmen seines Auftrages nach diesem Vertrag Gebrauch zu machen.

(4) Der Bauherr ermächtigt den Beauftragten und die von diesem beauftragten Personen, das ihm zustehende Hausrecht auf der Baustelle auszuüben.

#### § 5

##### Änderung der Planung

Sonderwünsche des Bauherrn in Bezug auf das Bauvorhaben können nur insoweit berücksichtigt werden, als sie sich im Rahmen der durch die bauaufsichtliche Genehmigung, die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides und die sonstigen für das Bauvorhaben zu beachtenden Bestimmungen gezogenen Grenzen halten und weder den Wert des Bauvorhabens auf die Dauer vermindern, noch ungedeckte Mehrkosten verursachen. In diesem Rahmen braucht der Beauftragte Sonderwünsche des Bauherrn nur dann zu berücksichtigen, wenn sie ihm rechtzeitig bekanntgegeben werden, d. h. bevor Dritten gegenüber eine Bindung durch Verträge erfolgt ist und bevor die betreffenden Arbeiten begonnen wurden.

#### § 6

##### Haftung

Für die Haftung der Vertragsparteien gelten die §§ 276, 278 BGB.

## § 7

**Kosten des Auftrages \*)**

(1) Der Bauherr hat dem Beauftragten als Entgelt für die zu erbringenden wirtschaftlichen (finanziellen) Leistungen (§ 2 Abs. 1 und 2) eine Gebühr

von ..... DM

(in Worten: ..... Deutsche Mark,

= ..... % von ..... DM)

zu entrichten (vgl. § 8 Abs. 3–7 II. BV). Das Entgelt für die Planbearbeitung, die künstlerische, technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung beträgt

..... DM

(in Worten: ..... Deutsche Mark,

= ..... % von ..... DM)

und für die Bauführung

..... DM

(in Worten: ..... Deutsche Mark,

= ..... % von ..... DM)

(2) Grundlage des vereinbarten Entgelts sind der bei Abschluß dieses Vertrages geplante Umfang des Bauvorhabens und die in § 2 vereinbarten Leistungen. Ändern sich der Umfang des Bauvorhabens oder die Leistungen durch Maßnahmen des Bauherrn oder mit seinem Einverständnis, so ändert sich das Entgelt entsprechend. Verringert sich der Umfang des Bauvorhabens nach Abschluß dieses Vertrages, so kann der Beauftragte für die bis dahin erbrachten Teilleistungen ein Entgelt fordern, das nach dem bei Vertragsabschluß vorgesehenen Umfang des Bauvorhabens berechnet ist.

(3) Neben dem Entgelt nach Absatz 1 dürfen vom Beauftragten – unbeschadet der nach § 33 GOA zugelassenen Auslagenerstattung – keine weiteren Forderungen (z. B. Ersatz von Porto- und Telefonkosten, Schreibgebühren) erhoben werden.

(4) Die Entgelte nach Absatz 1 sind mit

40 v.H. bei Baubeginn,  
30 v.H. bei Rohbaufertigstellung,  
20 v.H. bei Bezug der Wohnungen und  
10 v.H. nach Fertigstellung der Schlußabrechnung

fällig. Eine Vorabzahlung aus der ersten Rate ist nach Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Beauftragten zulässig.

## § 8

**Kündigung des Vertrages**

(1) Dieser Vertrag kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes von jedem Vertragsteil mit sofortiger Wirkung durch eingeschriebenen Brief gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor allem dann vor, wenn trotz Annahmung und einer schriftlich gesetzten angemessenen Frist Vertragsverpflichtungen nicht eingehalten werden oder wenn sonst Umstände eintreten oder bekannt werden, die eine Fortsetzung des Vertrages nicht zumutbar erscheinen lassen. Das gilt auch für Tatsachen, die vor Abschluß dieses Vertrages liegen, aber erst nachträglich bekannt werden.

(2) Die Vollmacht erlischt mit der Kündigung dieses Vertrages.

(3) Vollmachtsurkunden und sonstige Unterlagen, die für die Weiterführung des Bauvorhabens erforderlich sind, insbesondere auch die Rechnungs- und Zahlungsbelege, sind zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht hieran steht dem Beauftragten nicht zu.

(4) Erlischt der Vertrag durch Kündigung, so ist vom Bauherrn unbeschadet des Rechtes des Beauftragten zur Geltendmachung von Ansprüchen aus sonstigen gesetzlichen Vorschriften ein seinen bereits erbrachten Leistungen entsprechender Teil des gemäß § 7 vereinbarten Entgelts zu zahlen.

**§ 9****Ende des Auftrages**

(1) Abgesehen von den Fällen des § 8 endet der Auftrag nach Fertigstellung des Bauvorhabens, Aufstellung der Schlußabrechnung, Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung bei der nach den Förderungsbestimmungen zuständigen Stelle und Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung durch diese.

(2) Nach Beendigung des Auftrages sind dem Bauherrn alle Unterlagen für das Bauvorhaben, insbesondere auch die Rechnungs- und Zahlungsbelege, auszuhändigen. Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem Beauftragten nur solange zu, wie das nach § 7 vereinbarte Entgelt nicht voll gezahlt worden ist.

**§ 10****Rechtsnachfolger**

Der Bauherr verpflichtet sich, seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrage aufzuerlegen und sie entsprechend zu verpflichten.

**§ 11****Mehrheit von Eigentümern als Bauherren**

(1) Mehrere Personen als „Bauherr“ übernehmen als Gesamtschuldner sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrage mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken.

(2) Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen.

**§ 12****Vertragsänderungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Form.

**§ 13****Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrage einschließlich etwaiger zusätzlicher Vereinbarungen sich ergebenden Verpflichtungen und Streitigkeiten ist .....

**§ 14****Zustimmung des Ehegatten**

Jeder Ehegatte genehmigt die von dem anderen Ehegatten abgegebenen Erklärungen.

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Unterschrift des Bauherrn)

.....  
(Unterschrift des Beauftragten)



**Anmerkungen**  
**zum**  
**Bauherrn-Beauftragten-Vertrag**

- 1) Nichtzutreffendes ist zu streichen oder nicht auszufüllen.
- 2) Zu streichen, wenn der Beauftragte zugleich auch die Architektenleistungen erbringt.
- 3) Hier sind die zu erbringenden Eigenleistungen (Bargeld, Selbsthilfe usw.) genau zu bezeichnen.
- 4) Im Rahmen der Selbst- und Nachbarhilfe sind auch die Gewinnung, Bearbeitung und Herstellung von Baustoffen sowie die Durchführung von Geländeaufschließung, Wegebau und sonstige Nebenarbeiten sowie die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen vom Beauftragten anzuerkennen, soweit diese Arbeiten notwendig sind.
- 5) Hier sind Name und Anschrift des Architekten einzusetzen, es sei denn, der Architekt und der Beauftragte wären personengleich.
- 6) Ein Entgelt für die vom Beauftragten zu erbringenden wirtschaftlichen (finanziellen) Leistungen darf nur in einer solchen Höhe vereinbart werden, daß hierdurch zusammen mit etwaigen sonstigen Kosten der Verwaltungsleistungen der nach der jeweils geltenden Berechnungsverordnung und den „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung“ höchstzulässige Ansatz für die Kosten der Verwaltungsleistungen nicht überschritten wird. Werden vom Beauftragten Architektenleistungen erbracht, so ist das Entgelt hierfür nach der GOA in Verbindung mit dem RdErl. vom 22. 1. 1975 (SMBI. NW. 2370) zu vereinbaren.



(Gemeinde des Bauortes)

## Bescheinigung

bezüglich a) der Vorkaufsrechte nach §§ 24 ff BBauG

b) Sanierungs- bzw. städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz

**Betr.:** Antrag/Anträge auf – Gewährung öffentlicher Mittel – Festbetragsdarlehen – Wohnungsfürsorgemittel – Aufwendungsdarlehen – Übernahme einer Bürgschaft durch die Wohnungsbauförderungsanstalt – vom \_\_\_\_\_

Bauherr: \_\_\_\_\_

Bauvorhaben auf dem  
Baugrundstück in: \_\_\_\_\_

Straße/Platz \_\_\_\_\_

Flur: \_\_\_\_\_ Flurstück(e) \_\_\_\_\_

Die Gemeinde  
bestätigt hiermit, \_\_\_\_\_

— daß ein Vorkaufsrecht nach §§ 24 bis 26 des Bundesbaugesetzes an dem vorgenannten Baugrundstück für sie nicht besteht — \*)

— daß ein Vorkaufsrecht nach §§ 24 bis 26 des Bundesbaugesetzes besteht, dieses bei Verkaufsfällen nicht ausgeübt werden wird, die vor der Eintragung der Hypothek zur Sicherung – der öffentlichen Mittel (Nr. 76 WFB 1976) – des Festbetragsdarlehns (Nr. 7 Abs. 5 FestbetragsDB) der Wohnungsfürsorgemittel (Nr. 4 LBWB) – des Aufwendungsdarlehns im Regionalprogramm des Bundes (Nr. 10 Bundesrichtlinien) – des zu verbürgenden Darlehns – liegen —\*)

— daß das Baugrundstück nicht in einem Sanierungsgebiet liegt — \*)

— daß das Baugrundstück nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich liegt — \*)

— daß das Baugrundstück in einem Sanierungsgebiet/städtebaulichen Entwicklungsbereich liegt und  
a) die Gemeinde das Bauvorhaben gemäß § 15 Abs. 2 StBauFG genehmigt hat/genehmigen wird

b) die Bestellung der Hypothek zur Sicherung – der öffentlichen Mittel (Nr. 76 WFB 1976) – des Festbetragsdarlehns (Nr. 7 Abs. 5 FestbetragsDB) – der Wohnungsfürsorgemittel (Nr. 4 LBWB) – des Aufwendungsdarlehns im Regionalprogramm des Bundes (Nr. 10 Bundesrichtlinien) – des zu verbürgenden Darlehns – genehmigen wird/genehmigt hat

c) der Gemeinde ein Verkaufsfall – nicht – bekannt ist und sie ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht bis zur Eintragung der unter b) genannten Hypothek(en) nicht ausüben wird.

(Siegel)

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

(Unterschrift)

\*) Nichtzutreffendes streichen



....., den ..... 19 .....  
(Ort) (Datum)

.....  
(Bewilligungsbehörde)

An das  
Finanzamt

In .....

## Benachrichtigung des Finanzamtes

gem. VA – II. WoBauG – Abschn. A Ziff. 3 Abs. 2 Satz 4  
und Nr. 72 Abs. 3 WFB 1976

Mit Bewilligungsbescheid vom ..... Nr. .... sind für das nachstehend bezeichnete Bauvorhaben öffentliche Mittel i. S. des § 6 Abs. 1 II WoBauG bewilligt worden:

### A. Lage des Bauvorhabens

Gemeinde: ..... Ortsteil: .....

Straße / Platz: ..... Haus-Nr. ....

Straßenlage: .....  
(z. B. Vorder-, Hinter-, Hofgebäude, Seitenbau, ohne Beziehung zur Straße)

Erbbau-/Grundbuch \*) des Amtsgerichtes ..... für .....

Band ..... Blatt ..... Gemarkung ..... Flur ..... Flurstück .....

### B. Bauherr

Name (Firma) .....

Anschrift: ..... Nr. ....

### C. Art des Bauvorhabens:

1. Neubau – Wiederaufbau – Wiederherstellung – Ausbau – Erweiterung \*)
2. Mehrfamilienhaus – Einfamilienhaus – Zweifamilienhaus – Eigenheim – Eigensiedlung – Eigentumswohnung – Wohnheim – sonstige Gebäude \*)

### D. Einteilung des neugeschaffenen Raumes nach der Art seiner Förderung

In dem oben bezeichneten Bauvorhaben werden neugeschaffen:

- ..... Wohnungen
- ..... einzelne Wohnräume
- ..... sonstigen Zwecken, insbesondere beruflichen oder gewerblichen Zwecken, dienende Räume
- ..... Wagenplätze in ..... Einzelgaragen / ..... Sammelgaragen \*)

Von den Wohnungen und einzelnen Wohnräumen werden erstellt:

	öffentlich gefördert	nur steuerbegünstigt	freifinanziert
Wohnungen:			
einzelne Wohnräume:			

Von den vorgesehenen Wagenplätzen sollen gehören:

- a) zu dem öffentlich geförderten Wohnraum: .....
- b) zu dem nur steuerbegünstigten Wohnraum: .....
- c) zu dem freifinanzierten Wohnraum: .....
- d) zu dem sonstigen Raum: .....

\*) Nichtzutreffendes streichen.

.....  
(Unterschrift)



2370

**Bestimmungen  
über die Gewährung von Annuitätshilfen  
aus öffentlichen Mitteln  
im Lande Nordrhein-Westfalen  
(Annuitätshilfebestimmungen 1976 - AnhB 1976)**

RdErl. d. Innenministers v. 26. 3. 1976 -  
VI A 1 - 4.03 - 301/76

**Inhaltsübersicht**

**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 Darlehensvertrag

**III. Bewilligungsverfahren**

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

**IV. Auszahlung der Annuitätshilfen und Verwaltung des Annuitätshilfedarlehen**

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

**V. Schlußabrechnung, Vordrucke**

15. Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige
16. Vordrucke

**VI. Schlußbestimmungen**

17. Zustimmung zu Abweichungen
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 nachstelligen öffentlichen Baudarlehen Zuschüsse 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 Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 in ihrer jeweils geltenden Fassung mit öffentlichen Mitteln geför-

dert werden können, die aber ohne die Inanspruchnahme eines nachstelligen öffentlichen Baudarlehen - mit Ausnahme eines Familienzusatzdarlehens oder eines aus Mitteln des Bundes oder der Bundesanstalt für Arbeit besonders bereitgestellten nachstelligen öffentlichen Baudarlehen - geschaffen werden sollen. Die Inanspruchnahme von verlorenen Zuschüssen zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien (Nummer 41 WFB 1976), von Einrichtungszuschüssen für Kleinsiedlungen (Nummer 55 Abs. 4 WFB 1976) und von Aufwendungszuschüssen (Nummern 46 ff. WFB 1976) 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 Bausparkassen (Absatz 2 Satz 2) höchstens von zwölf - Jahren, die 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 WFB 1976 - unter Einhaltung einer Kündigungsfrist in einem Betrag zur Rückzahlung gekündigt werden können (Festdarlehen), dürfen nicht mit Annuitätshilfen verbilligt werden.

(2) Tilgungsdarlehen sind mit Annuitätsdarlehen verbilligungsfähig, wenn die Jahresleistung (Zinsen, Verwaltungskostenbeitrag, Tilgung), die auf ein Tilgungsdarlehen zu erbringen ist, 15 vom Hundert des Ursprungskapitals dieses Fremddarlehen 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 vom Hundert des Ursprungskapitals nicht übersteigen.

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

(4) Das Bankdarlehen ist nur dann mit Annuitätshilfen verbilligungsfähig, wenn der Auszahlungskurs nicht geringer ist als der jeweils vom Innenminister bekanntgegebene Vornundertsatz. 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) und sonstigen Wohnungen

bis zu 60 qm	25 900 DM
von 61 bis 68 qm	27 500 DM
von 69 bis 75 qm	30 300 DM
von 76 bis 83 qm	33 600 DM
von 84 bis 90 qm	36 300 DM
von mehr als 90 qm	38 000 DM

- b) Bei Hauptwohnungen in Familienheimen in der Form des Eigenheimes oder des Kaufeigenheimes sowie bei eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen mit einer Wohnfläche
- |                     |           |
|---------------------|-----------|
| bis zu 60 qm        | 28 500 DM |
| von 61 bis 68 qm    | 30 300 DM |
| von 69 bis 75 qm    | 33 400 DM |
| von 76 bis 83 qm    | 36 500 DM |
| von 84 bis 90 qm    | 40 000 DM |
| von 91 bis 110 qm   | 41 800 DM |
| von 111 bis 130 qm  | 43 600 DM |
| von mehr als 130 qm | 45 400 DM |

- c) bei Hauptwohnungen in Familienheimen in der Form der Kleinsiedlung mit einer Wohnfläche
- |                     |           |
|---------------------|-----------|
| bis zu 60 qm        | 29 800 DM |
| von 61 bis 68 qm    | 31 700 DM |
| von 69 bis 75 qm    | 34 900 DM |
| von 76 bis 83 qm    | 38 600 DM |
| von 84 bis 90 qm    | 41 800 DM |
| von 91 bis 110 qm   | 43 700 DM |
| von 111 bis 130 qm  | 46 500 DM |
| von mehr als 130 qm | 49 200 DM |

Die vorstehenden Beträge erhöhen sich jeweils um 1500 Deutsche Mark bei Kleinsiedlungen, die einen Wirtschaftsteil enthalten, wenn die Voraussetzungen der Nummer 55 Abs. 3 WFB 1976 vorliegen.

Werden in den Fällen des Satzes 1 Buchstaben b) und c) Familienheimen in geschlossenen Gruppen (Nummer 58 WFB 1976) durch einen Träger errichtet und werden dabei von den Bewerbern Selbsthilfeleistungen von mehr als 10 vom Hundert der Baukosten erbracht, so erhöhen sich die in Satz 1 Buchstabe b) und c) angegebenen Beträge jeweils um 2000 Deutsche Mark.

(2) Werden einzelne Wohnräume gemäß Nummer 65 WFB 1976 gleichzeitig mit öffentlich geförderten Wohnungen geschaffen, so rechnet die Wohnfläche der Einzelräume zur Wohnfläche derjenigen Wohnung, deren Wohnungsinhaber die Einzelräume im Zeitpunkt des Erstbezuges benutzen soll. Werden sie nicht gleichzeitig mit öffentlich geförderten Wohnungen geschaffen, so beträgt das Bankdarlehen

- a) bei einzelnen Wohnräumen in Mietwohnungen
- |  |           |
|--|-----------|
| mit einer Wohnfläche bis zu 30 qm bis zu       | 9 000 DM  |
| mit einer Wohnfläche von mehr als 30 qm bis zu | 13 500 DM |
- b) bei einzelnen Wohnräumen in Familienheimen und Eigentumswohnungen
- |  |           |
|--|-----------|
| mit einer Wohnfläche bis 30 qm bis zu          | 10 000 DM |
| mit einer Wohnfläche von mehr als 30 qm bis zu | 15 500 DM |

Bei der Bemessung des zulässigen Bankdarlehens ist in den Fällen der Wohnungsvergrößerung um mehrere Einzelräume die gesamte Wohnfläche der neu zu schaffenden Räume zugrunde zu legen.

(3) Ein nach Absatz 1 Buchstabe a) bemessenes Bankdarlehen darf - außer bei zweiten Wohnungen in Familienheimen und bei Wohnungen für Bauherren, die zum begünstigten Personenkreis der Nummer 3 Abs. 1 und 4 WFB 1976 gehören - 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 Wohnungsuchenden 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, so dürfen nur solche Bankdarlehen mit Annuitätshilfen verbilligt werden, deren Ursprungskapital folgende Beträge nicht übersteigt:

- bei einer Wohnfläche
- |                    |           |
|--------------------|-----------|
| bis zu 60 qm       | 19 500 DM |
| von 61 bis 68 qm   | 20 700 DM |
| von 69 bis 75 qm   | 22 800 DM |
| von 76 bis 83 qm   | 25 200 DM |
| von 84 bis 90 qm   | 27 300 DM |
| von mehr als 90 qm | 28 500 DM |

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

- a) Wohnungen, für welche ein Bauherr, dessen Gesamteinkommen die in Nummer 3 Abs. 1 WFB 1976 genannte Einkommensgrenze um mehr als 5 vom Hundert übersteigt, einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Benutzungsgenehmigung nach § 6 Abs. 2 Satz 3 WoBindG hat,
- b) Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie von sonstigen Wohnungen, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben oder für Bedienstete öffentlich-rechtlicher Dienstherren zur Verfügung zu halten sind;
- c) Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes für Angehörige des Betriebes errichtet werden.

(5) Die in Absatz 1 Satz 1 und Absatz 4 Satz 1 angegebenen Beträge dürfen um bis zu 20 vom Hundert erhöht werden, wenn und soweit die Erhöhung erforderlich ist, damit die in Nummer 16 WFB 1976 angegebenen Durchschnittsmieten nicht überschritten werden. Der sich nach Satz 1 ergebende Betrag ist auf volle 100 Deutsche Mark aufzurunden. Werden Finanzierungshilfen aus einem kommunalen Haushalt eingesetzt, um aus sozialen Gründen für besondere Personengruppen (z. B. Notunterkunftsbewohner) die Durchschnittsmiete unter die in Nummer 16 WFB 1976 angegebenen Beträge zu senken, so gelten die Sätze 1 und 2 mit der Maßgabe, daß eine Unterschreitung der in Nummer 16 WFB 1976 angegebenen Durchschnittsmieten insoweit zulässig ist, wie sie allein durch den Einsatz der kommunalen Finanzierungsmittel ermöglicht wird.

(6) Können nach den bei der Mittelbereitstellung erteilten Weisungen nachstellende öffentliche Baudarlehen auch für mit Annuitätshilfen zu fördernde Bauvorhaben bewilligt werden und ist nicht ausdrücklich bestimmt worden, daß das nachstellende öffentliche Baudarlehen nicht auf das nach den Absätzen 1, 2 oder 4 gegebenenfalls in Verbindung mit Absatz 5 ermittelte Bankdarlehen anzurechnen ist, dann darf das nachstellende öffentliche Baudarlehen zusammen mit dem Bankdarlehen den nach den Absätzen 1, 2 oder 4 gegebenenfalls in Verbindung mit Absatz 5 ermittelten Betrag nicht übersteigen.

(7) Zur Ermittlung der Höhe des Bankdarlehens nach den Absätzen 1, 2 und 4 bis 6 ist die Wohnfläche der Wohnung auf volle Quadratmeter aufzurunden.

(8) Im Rahmen der Höchstsätze nach den Absätzen 1, 2 und 4 bis 6 dürfen nur Bankdarlehen mit Annuitätshilfen verbilligt werden, deren Ursprungskapital auf volle 100 Deutsche Mark lautet. Für Bankdarlehen von weniger als 1000 Deutsche Mark dürfen keine Annuitätshilfen bewilligt werden.

## II.

### Zinszuschüsse und Annuitätshilfedarlehen

#### 6. Begünstigter Personenkreis

(1) Annuitätshilfen können zur Förderung der Schaffung von Wohnraum im Sinne der Nummer 3 bewilligt werden, wenn dieser Wohnraum für begünstigte Wohnungsuchende im Sinne der Nummer 3 Absätze 1 und 4 WFB 1976 bestimmt ist.

(2) Will der Bauherr eines Mehrfamilienhauses 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 Gesamteinkommen die in Nummer 3 Abs. 1 WFB 1976 genannte Einkommensgrenze um mehr als 5 vom Hundert übersteigt.

#### 7. Höhe und Dauer der Annuitätshilfen

(1) Annuitätshilfen werden in Höhe der Jahresleistung (Zinsen, Verwaltungskosten, Tilgung oder Abzahlungs-



betrag) bewilligt, die auf das erste Jahr der planmäßigen Laufzeit des Bankdarlehens vereinbarungsgemäß 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 Darlehensvertrag 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 planmäßiger 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 selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Schuldversprechen durch Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch an bereitester Stelle dinglich zu sichern. Nummer 76 WFB 1976 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 Fertigstellungstermin folgenden Kalendervierteljahres an bis zur völligen Tilgung des Annuitätshilfedarlehen einen Tilgungsbeitrag an die Wohnungsbauförderungsanstalt in Höhe von 1 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarlehens zu leisten. Dieser Tilgungsbeitrag ist halbjährlich jeweils am 1. 6. und 1. 12. eines jeden Jahres zu entrichten.

(4) Neben dem im Absatz 3 angegebenen Tilgungsbeitrag ist vom Bauherrn für die Gewährung der Annuitätshilfen sowie für die Verwaltung des Annuitätshilfedarlehen bis zur völligen Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehen an die Wohnungsbauförderungsanstalt ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarlehens zu zahlen. Dieser Verwaltungskostenbeitrag ist vom Ersten des auf die 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 Fertigstellungstermin folgenden Kalendervierteljahres an in Halbjahresbeträgen zu den in Absatz 3 Satz 2 genannten Zeitpunkten zu entrichten. Ist das Annuitätshilfedarlehen soweit zurückgezahlt, daß es nur noch die Hälfte des Ursprungskapitals des Bankdarlehens beträgt, so ist der Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals des Bankdarlehens zu erheben.

(5) In dem in Absatz 1 genannten Vertrag ist der Bauherr ferner zu verpflichten, für die Bewilligung und Gewährung der Annuitätshilfe einen einmaligen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 1 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarlehens an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu zahlen. Dieser Verwaltungskostenbeitrag

wird mit dem Abschluß des Zuschuß- und Darlehensvertrages fällig; er ist mit dem ersten nach Absatz 3 zu leistenden Tilgungsbeitrag zu verrechnen.

(6) Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat sich im Zuschuß- und Darlehensvertrag das Recht vorzubehalten, für das mit den laufenden Annuitätshilfeleistungen entstandene Annuitätshilfedarlehen eine Verzinsung bis zu 6 vom Hundert jährlich zu fordern. Dieses Recht kann nicht vor Ablauf von sieben Jahren - gerechnet vom Ersten des auf die 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 mit der Maßgabe, daß eine Verzinsung frühestens nach Ablauf von zehn Jahren seit Bezugsfertigkeit gefordert werden kann.

(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 Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 vorgeschriebenen Antragsmusters bei der für den Bauort zuständigen Gemeindeverwaltung zu stellen. Die Bestimmungen der Nummer 66 WFB 1976 gilt 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 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarlehens angesetzt werden. Wird das in Nummer 8 Abs. 6 vorbehaltene Recht zur Erhebung von Zinsen ausgeübt, so können die tatsächlich geforderten Zinsen angesetzt werden.

(3) Soll in Wirtschaftlichkeitsberechnungen ein Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach § 22 II. BV angesetzt werden, so ist bei der Berechnung dieses Zinssatzes 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 öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (Nummer 68 WFB 1976) im eigenen Namen - in den Fällen der Nummer 68 Buchstaben a) und b) WFB 1976 für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt - durch einen Bewilligungsbescheid, für den das nach den Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen 1976 vorgeschriebene Muster zu verwenden ist.

(2) Die Bestimmungen der Nummern 69 bis 72 WFB 1976 gelten sinngemäß.

#### IV. Auszahlung der Annuitätshilfen und Verwaltung des Annuitätshilfedarlehens

##### 12. Auszahlung der Annuitätshilfen

(1) Bewilligte Annuitätshilfen werden nach Abschluß des Zuschuß- und Darlehensvertrages (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 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 (Leistungsstermine, 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 Bezugsfertigkeit 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 Nummer 8 Abs. 6 Satz 3 keine Zinsen gefordert werden.

(3) Bei schuldhaften Verstößen gegen die Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen, gegen diese Bestimmungen, gegen die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder gegen den Darlehens- und Zuschußvertrag können für das Annuitätshilfedarlehen unbeschadet weitergehender Rechte Zinsen bis zur Höhe von 8 vom Hundert des Ursprungskapitals des Bankdarle-

hens jährlich als Strafversprechen gemäß §§ 341 ff. BGB gefordert werden, und zwar neben den Leistungen nach den Absätzen 1 und 2.

(4) Hinsichtlich der Kündigung des Annuitätshilfedarlehen gelten die Bestimmungen der Nummer 39d WFB 1976 entsprechend.

(5) Die vorzeitige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehen, 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 ein 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 des § 16 WoBauG freiwillig vorzeitig zurückgezahlt oder in sinngemäßer Anwendung des § 69 II. WoBauG abgelöst werden. Einzelheiten des Verfahrens bei einer Ablösung regelt ein besonderer Runderlaß des Innenministers.

#### V. Schlußabrechnung, Vordrucke

##### 15. Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige

(1) Der Bauherr ist verpflichtet, der Bewilligungsbehörde die Aufstellung der Schlußabrechnung anzuzeigen. Für diese Verpflichtung gelten die Bestimmungen der Nummer 80 Abs. 1 bis 7 WFB 1976 entsprechend. Die Bestimmungen der Nummer 81 Abs. 4 WFB 1976 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 Schlußabrechnungsanzeige 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 1976 anzuwenden.

#### VI. Schlußbestimmungen

##### 17. Zustimmung zu Abweichungen

Abweichungen von den zwingenden Bestimmungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Innenministers. Nummer 83 Sätze 2 und 3 WFB 1976 gelten entsprechend.

**18. Inkrafttreten und Übergangsregelung**

(1) Diese Bestimmungen treten am 1. 4. 1976 in Kraft und sind nur auf Bauvorhaben anzuwenden, für die erstmalig nach dem 31. 3. 1976 Förderungszusagen (Nummer 69a Abs. 1 WFB 1976) erteilt oder öffentliche Mittel bewilligt werden sollen.

– MBl. NW. 1976 S. 615.

**2370****Förderung des sozialen Wohnungsbaues****Ausstellung von Bescheinigungen über die  
Weitergewährung von 12jährigen Aufwendungsbeihilfen  
(Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen)**

RdErl. d. Innenministers v. 25. 3. 1976 –  
VI A 1 – 4.04 – 302/76

Der RdErl. v. 19. 3. 1974 (SMBI. NW. 2370) wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. In der Überschrift werden die Worte „und -darlehen“ ersetzt durch „(Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen)“.
2. Nach Nummer 1 wird folgende neue Nummer 2 eingefügt:
  2. Ebenso ist nach Nummer 77 d Abs. 3 WFB 1976 die Auszahlung der Aufwendungszuschüsse für die Zeit vom 1. 4. 1981 bis zum 31. 3. 1985 bzw. für die Zeit vom 1. 4. 1985 bis zum 31. 3. 1989 von dem Nachweis der Wohnberechtigung der Wohnungsinhaber abhängig.
3. Die bisherige Nummer 2 wird Nummer 3 und wie folgt geändert:
  - 3.1 Satz 1 erhält folgenden Wortlaut:  
Der Nachweis der Wohnberechtigung ist durch die Vorlage von Wohnberechtigungsbesccheinigungen nach dem anliegenden Muster (Anlage 1) zu führen.
  - 3.2 Satz 2 letzter Halbsatz wird gestrichen; nach den Worten „zu erteilen“ wird ein Punkt gesetzt.

Anlage 1

4. Die Nummern 2.1 und 2.2 werden gestrichen; an ihre Stelle tritt folgende neue Nummer 4

4. Die in Nummer 3 Satz 1 angegebene Wohnberechtigungsbesccheinigung ist zu erteilen als

**4.1 Bescheinigung A,**

wenn das Gesamteinkommen des Wohnungsinhabers die Einkommensgrenze der Nummer 3 Abs. 1 und 4 WFB 1976 nicht überschreitet, und als

**4.2 Bescheinigung B,**

wenn das Gesamteinkommen des Wohnungsinhabers die Einkommensgrenze der Nummer 3 Abs. 1 und 4 WFB 1976 um nicht mehr als 40 vom Hundert überschreitet.

5. Die bisherige Nummer 2.3 wird Nummer 5.
6. Die bisherigen Nummern 2.4, 2.41 und 2.42 werden gestrichen.
7. Die bisherigen Nummern 2.5, 2.6 und 2.7 werden Nummern 6, 7 und 8.
8. Die bisherige Nummer 3 wird Nummer 9; gleichzeitig wird in Satz 2 hinter „1972“ eingefügt: „bzw. Nummer 77 d Abs. 3 WFB 1976“.
9. Die bisherige Nummer 4 wird Nummer 10; gleichzeitig wird eingefügt:
  - 9.1 in Satz 1 hinter ; 1972“: „bzw. Nummer 77 d Abs. 3 WFB 1976“; die Klammer wird gestrichen.
  - 9.2 in Satz 2 hinter „1972“: „oder der mit Aufwendungszuschüssen nach den Nummern 46 ff. WFB 1976“ und hinter „Muster“ die Worte „(Anlage 2)“.
10. Die bisherigen Nummern 4.1 und 4.2 werden 10.1 und 10.2.
11. Die bisherige Nummer 5 wird gestrichen.
12. Die bisherigen Nummern 6 und 7 werden Nummern 11 und 12; zugleich wird in der neuen Nummer 11 die Verweisung auf „Nummer 4 Sätze 2 bis 5“ durch eine solche auf „Nummer 10 Sätze 2 und 3 sowie Nummern 10.1 und 10.2“ ersetzt.

Anlage 2

....., den .....

(Bewilligungsbehörde)

## Wohnberechtigungsbescheinigung – A – B –\*)

(Nr. .... gültig bis zum ..... )

– Nur gültig zur Vorlage bei der WFA –

ist mit den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen

**für die mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung im Hause**

..... (Ort) ..... (Straße) ..... (Haus-Nr.)

....., bestehend aus ..... Wohnräumen, Arbeits-/Wohn-  
(genaue Lage der Wohnung im Hause)

**küche und Nebenräumen mit insgesamt ..... qm Wohnfläche wohnungsberechtigt.**

Das Gesamteinkommen überschreitet die Einkommensgrenze der Nummer 3 Abs. 1 und 4 WFB 1976 – nicht\*) – nicht um mehr als 40 vom Hundert\*) –.

**Der Wohnungsuchende hat diese Bescheinigung dem Verfügungsberechtigten zu übergeben.**

**Im Auftrag**

DS

.....  
(Unterschrift)

\* ) Unzutreffendes streichen.

Gebäude Nr. ....

Wohnung lfd. Nr.	Wohnfläche qm	Teilbetrag d. Aufw.- beihilfe*)  DM	Name des Wohnungsinhabers	Bescheinigung		
				liegt bei		liegt nicht bei bzw. ist nicht erforderlich
				A	B	
1	2	3	4	5a	5b	6

- MBL. NW. 1976 S. 619.

2370

**Erläuterungen und Weisungen  
zum Bewilligungsverfahren**

RdErl. d. Innenministers v. 25. 3. 1976 -  
VI A 1 - 4.020 - 333/76

Der RdErl. v. 12. 7. 1973 (SMBL. NW. 2370) wird hiermit  
aufgehoben.

- MBL. NW. 1976 S. 622.

2370

**Förderung  
des sozialen Wohnungsbaues  
Vordrucke**

RdErl. d. Innenministers v. 25. 3. 1976 -  
VI A 1 - 4.020 - 462/76

Der RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau  
und öffentliche Arbeiten v. 7. 2. 1964 (SMBL. NW. 2370) wird  
hiermit aufgehoben.

- MBL. NW. 1976 S. 622.

2370

**Förderung  
des sozialen Wohnungsbaues  
Vordrucke**

RdErl. d. Innenministers v. 25. 3. 1976 -  
VI A 1 - 4.020 - 463/76

Der RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche  
Arbeiten v. 29. 6. 1967 (SMBL. NW. 2370) wird hiermit auf-  
gehoben.

- MBL. NW. 1976 S. 622.

**II.****Innenminister****Kleinsiedlungswesen****Wettbewerb „Die besten Kleinsiedlungen 1976“**

Bek. d. Innenministers v. 5. 4. 1976 –  
VI B 3 – 5.037 – 541/76

Der Deutsche Siedlerbund, Gesamtverband für Kleinsiedlung und Eigenheim e. V., hat den Bundeswettbewerb „Die besten Kleinsiedlungen 1976“ ausgeschrieben. Teilnahmeberechtigt sind alle in der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Siedlergemeinschaften, unabhängig davon, ob sie dem Deutschen Siedlerbund angehören oder nicht.

Im Rahmen des Landeswettbewerbs, für den ich die Schirmherrschaft übernommen habe, werden in der Zeit vom 21. bis 25. Juli 1976 aus den einzelnen Wettbewerbsgruppen die Landessieger ermittelt, die dann für die Teilnahme am Bundeswettbewerb gemeldet werden. Ich würde es begrüßen, wenn sich wieder zahlreiche Siedlergemeinschaften am Wettbewerb beteiligen würden.

Die Teilnahmebedingungen und die Meldefristen können die interessierten Siedlergemeinschaften beim Deutschen Siedlerbund – Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. – Himpendahlweg 2, 46 Dortmund, erfragen. Dort können auch die notwendigen Unterlagen angefordert werden.

– MBl. NW. 1976 S. 623.

**Justizminister****Ungültigkeitserklärung  
von zwei Dienststempeln des Amtsgerichts Wesel**

Bek. d. Justizministers v. 29. 3. 1976 –  
5413 E – I B. 124

Bei dem Amtsgericht Wesel sind die nachstehend näher bezeichneten Dienststempel mit dem Landeswappen von Nordrhein-Westfalen in Verlust geraten.

Die Stempel werden hiermit für ungültig erklärt. Hinweise, die zur Auffindung der Stempel führen können, sowie Anhaltspunkte für eine unbefugte Benutzung bitte ich unmittelbar dem Direktor des Amtsgerichts Wesel mitzuteilen.

**Beschreibung der Dienststempel**

Gummistempel  
Durchmesser: 35 mm  
Umschrift: Amtsgericht Wesel  
Kenn-Nummern: 6 bzw. 7

– MBl. NW. 1976 S. 623.

**Stellenausschreibung  
für das Finanzgericht Münster**

Es wird Bewerbungen entgegengesehen um

1 Stelle eines Richters am Finanzgericht  
bei dem Finanzgericht Münster.

Bewerber müssen die Befähigung zum Richteramt (§ 9 DRiG) besitzen. Sie sollen über möglichst mehrjährige Erfahrung in der Finanzverwaltung verfügen. Bei Bewährung – zunächst im Richterverhältnis kraft Auftrags – kann in der Regel nach einem Jahr mit der Übernahme in das Richterverhältnis auf Lebenszeit gerechnet werden.

– MBl. NW. 1976 S. 623.

## Hinweise

## Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen

Nr. 17 v. 30. 3. 1976

(Einzelpreis dieser Nummer 1,10 DM zuzügl. Portokosten)

Glied.-Nr.	Datum	Inhalt
2005	17. 3. 1976	Bekanntmachung über Änderungen der Geschäftsbereiche der obersten Landesbehörden. . . . .
7831	21. 3. 1976	Verordnung zur Änderung der Verordnung über Zuständigkeiten nach der Geflügelpest-Verordnung . . . . .
97	18. 3. 1976	Verordnung NW TS Nr. 6/76 über einen Tarif für die Beförderung von Bimswaren und Kellerteilungsgüter im allgemeinen Güternahverkehr (§ 80 Güterkraftverkehrsgesetz) in Nordrhein-Westfalen . . . . .

- MBL NW.

Nr. 18 v. 7. 4. 1976

(Einzelpreis dieser Nummer 1,10 DM zuzügl. Portokosten)

Glied.-Nr.	Datum	Inhalt
223	12. 3. 1976	Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Grundsätze für eine einheitliche Kapazitätsermittlung und -festsetzung zur Vergabe von Studienplätzen (Kapazitätsverordnung - KapVO) . . . . .
	1. 4. 1976	Verordnung über die Durchschnittsbeträge nach § 3 Abs. 1 Lernmittelfreiheitsgesetz. . . . .
		Berichtigung der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Festsetzung von Höchstzahlen von einem Verfahren der Zentralstelle für die Vergabe von Studienplätzen erfaßten Studiengänge wissenschaftlichen Hochschulen einschließlich Gesamthochschulen des Landes Nordrhein-Westfalen Sommersemester 1976 vom 12. Februar 1976 (GV. NW. S. 79) . . . . .

- MBL NW.

## Inhalt des Justizministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen

Nr. 7 v. 1. 4. 1976

(Einzelpreis dieser Nummer 1,50 DM zuzügl. Portokosten)

	Seite	
<b>Allgemeine Verfügungen</b>		
Tarifvertrag über Zulagen an Arbeiter bei Justizvollzugsanstalten vom 27. November 1975 . . . . .	73	
Anordnung über die Mitwirkung des Rechtspflegers im Rechtshilfeverkehr mit dem Ausland . . . . .	74	
<b>Bekanntmachungen</b> . . . . .	74	
<b>Personalnachrichten</b> . . . . .	74	
<b>Gesetzgebungsübersicht</b> . . . . .	76	
<b>Rechtsprechung</b>		
<b>Zivilrecht</b>		
1. ZPO §§ 81, 539, 540. - Eine Partei ist nicht ordnungsgemäß vertreten, wenn statt des von ihr gewählten Prozeßbevollmächtigten im Verhandlungstermin ein kraft anwaltlicher „Sitzungsordnung“ fungierender Kartellanwalt als Unterbevollmächtigter auftritt und zur Sache verhandelt, ohne daß ihm seitens des Hauptbevollmächtigten Weisungen erteilt, oder die Handakten ausgehändigt worden sind. OLG Düsseldorf vom 30. September 1975 - 20 U 22/75 . . . . .	77	2. ZVG § 100 I, II und III, § 83 Nr. 6; ZPO § 765 a. - Der Verwalter ist befugt, im Zwangsversteigerungsverfahren dem Gemeinschuldner gehörendes Grundstück die gemäß § 765 a ZPO zu beantragen. Bei der Entscheidung auf die Belange des Gemeinschuldners, sondern auf des Konkursverwalters in seiner amtlichen Funktion (wie OLG Braunschweig in NJW 68, 184). - Der M kann eine auf § 765 a ZPO gestützte Zuschlagsverweigerung nicht anfechten, als es sich um die Abwägung ger- und Schuldnerbelange handelt. Auf Grund seiner sind jedoch die formellen Grundlagen der Entscheidung gemäß § 765 a zu prüfen. Dazu gehört auch das Ausmaß der Grundlage dieser Entscheidung. (Ergänzung zu OLG in OLGZ 66, 182) - Daran, daß die Zuschlagsverweigerung auch im Hinblick auf die Voraussetzungen des § 765 a zu prüfen ist, ist nicht auf neue Tatsachen gestützt werden kann, ist f. Das Beschwerdegericht muß sich streng auf diejenigen beschränken, die bereits das Versteigerungsgericht zur Erteilung des Zuschlags berücksichtigen konnte; die Entscheidung zwischen völlig neuen Tatsachen und bloßen Behauptungen kann nicht zugelassen werden. OLG Hamm vom 22. Januar 1976 - 15 W 430/75 . . . . .
<b>Strafrecht</b>		
StGB § 74 II Nr. 1. - Ein vom Täter (hier: einer Strafbefehl) einer Finanzierungsbank zur Sicherheit übergebenes PKW kann nach § 74 II Nr. 1 StGB nicht eingezogen werden. OLG Hamm vom 11. Dezember 1975 - 1 Ss 333/75 . . . . .		
<b>Aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts</b>		

- MBL NW.

Einzelpreis dieser Nummer 26,- DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, Tel. 6888293. Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 85100000. (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 beim 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 (einsseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt wird, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 25,80 DM, Ausgabe B 27,- DM.  
Die genannten Preise enthalten 5,5% Mehrwertsteuer.