

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

27. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 13. Mai 1974	Nummer 47
---------------------	---	------------------

Inhalt

II.

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

Datum		Seite
	Innenminister	
2. 4. 1974	RdErl. – Merkblatt über die öffentliche Förderung der Neuschaffung von Familienheimen und den Erwerb öffentlich geförderter Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen	597
	Der Landeswahlbeauftragte von Nordrhein-Westfalen für die Wahlen zu den Organen der Selbstverwaltung auf dem Gebiete der Sozialversicherung	
17. 4. 1974	Bekanntmachung Nr. 9 über die Durchführung der allgemeinen Wahlen in der Sozialversicherung im Jahre 1974	602

II.

Innenminister

Merkblatt

über die öffentliche Förderung der Neuschaffung von Familienheimen und den Erwerb öffentlich geförderter

Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen

RdErl. d. Innenministers v. 2. 4. 1974 –
VI B 3 – 5.0 – 275/74

Infolge von Gesetzesänderungen sowie Änderungen der maßgeblichen Förderungsbestimmungen des Landes entspricht das mit RdErl. v. 5. 4. 1971 (SMBL. NW. 2371) bekanntgegebene Merkblatt über die öffentliche Förderung der Neuschaffung von Familienheimen sowie den Erwerb von öffentlich geförderten Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen im Land Nordrhein-Westfalen nicht mehr der gegebenen Sach- und Rechtslage. Es wird deshalb durch die aus

Anlage der Anlage ersichtliche Fassung ersetzt.

Merkblatt

über die öffentliche Förderung der Neuschaffung von Familienheimen und den Erwerb öffentlich geförderter Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen

Nachdem die Wohnungsnot im wesentlichen beseitigt wurde, ist es künftig eine vorrangige Aufgabe der Wohnungsbau-förderung an zukunftssicheren Standorten Wohnraum – insbesondere in der Form von Familienheimen und Eigentums-wohnungen – für kinderreiche Familien, junge Ehepaare und minderverdienende Wohnungsuchende zu tragbarer Belastung zu schaffen.

Die Förderung der genannten Eigentumsmaßnahmen erfüllt darüber hinaus eine sehr bedeutende gesellschaftspolitische Aufgabe, indem sie die Bildung von Vermögen durch Schaffung von Einzeleigentum ermöglicht und gleichzeitig weite Kreise des Volkes mit dem Grund und Boden verbindet.

Das Familienheim mit Garten ist nach wie vor gerade für die kinderreiche Familie die erstrebenswerte Wohnform. Gleichwohl hat das „Eigenheim in der Etage“ (Eigentums-wohnung) angesichts der Knappheit an geeignetem Bauland immer mehr Interessenten gefunden. In den Ballungsräumen kann der Wunsch nach einer eigenen Wohnung vielerorts eher durch den Erwerb einer Eigentumswohnung als durch den Bau eines Eigenheims verwirklicht werden.

Das Land Nordrhein-Westfalen stellt für den sozialen Wohnungsbau und damit auch für die Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen alljährlich erhebliche Mittel zur Verfügung. Die Verteilung der Mittel auf die einzelnen Bewilligungsbehörden erfolgt nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel, entsprechend dem vorhandenen Bedarf und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Landesplanung, dabei werden die Vorschläge der Bewilligungsbehörden über die Aufteilung der Mittel auf Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen weitgehend berücksichtigt. Die Mittel sind verständlicherweise begrenzt und reichen nicht immer aus, um alle Förderungswünsche kurzfristig berücksichtigen zu können. Wartezeiten müssen deshalb häufig noch in Kauf genommen werden. Diese Wartezeit sollte gerade bei Familienheimen zur eingehenden Vorbereitung des Bauvorhabens genutzt werden, um durch gründliche Planung mit Hilfe eines guten Architekten alle Möglichkeiten von Einsparungen auszuschöpfen.

1. Was sind Familienheime?

Familienheime sind Eigenheime, Kaufeigenheime oder Kleinsiedlungen, die nach Größe und Grundriß dazu bestimmt sind, dem Eigentümer und seiner Familie oder einem Angehörigen des Eigentümers und dessen Familie als Heim zu dienen. Zur Familie rechnen die Angehörigen, die zum Familienhaushalt gehören oder alsbald nach Fertigstellung der Wohnung in den Familienhaushalt aufgenommen werden sollen.

Eigenheime sind Grundstücke mit einem Wohngebäude, das höchstens zwei Wohnungen enthält; nach Möglichkeit soll ein Garten dazu gehören.

Kaufeigenheime sind Eigenheime, die von einem Bauherrn mit der Bestimmung geschaffen werden, sie alsbald nach Fertigstellung einem Bewerber zu Eigentum zu übertragen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Kaufeigenheimen für feststehende Bewerber und solchen, bei denen der Bewerber bei Bewilligung der öffentlichen Mittel noch nicht feststeht (Vorratseigenheime). Diese Unterscheidung ist auch für die Bemessung des Kaufpreises von Bedeutung. Während bei Kaufeigenheimen sich der Kaufpreis grundsätzlich nach den Gesamtkosten richtet, darf bei Vorratseigenheimen unter Umständen ein Zuschlag bis zu 5 v. H. zu den Gesamtkosten als Kaufpreis gefordert werden.

Kleinsiedlungen sind Grundstücke, zu denen neben dem Wohngebäude ein Garten gehört, der ernährungswirtschaftlich genutzt wird. Deshalb muß das Grundstück mindestens 600 qm groß sein. Außerdem soll für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung ein Wirtschaftsteil gebaut und eingerichtet werden. Wegen ihrer Bedeutung genießt die Kleinsiedlung gegenüber dem Eigenheim besondere Vorteile hinsichtlich der Finanzierung sowie der Befreiung von Steuern und Gebühren.

In der Regel darf die Wohnfläche bei Familienheimen mit nur einer Wohnung bis zu 130 qm, mit zwei Wohnungen bis zu 180 qm betragen. Innerhalb dieser Grenzen ist die Wohnfläche zugelassen, die es ermöglicht, für jeden Haushaltsangehörigen einen Wohnraum zu schaffen und die darüber hinaus auf den künftigen Wohnraumbedarf der Familie (Kinderzimmer) Rücksicht nimmt. Bei der Vorbereitung eines Bauvorhabens sollte jedoch bedacht werden, daß die Kosten und damit auch die vom Bauherrn selbst zu tragenden laufenden Belastungen steigen, je größer die Wohnfläche ist.

2. Was sind Eigentumswohnungen?

Eine Eigentumswohnung ist eine Wohnung, an der Wohnungseigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes begründet worden ist. Bei der eigengenutzten Eigentumswohnung, die, wie das Familienheim, eine bevorzugte Förderung erfährt, ist zudem erforderlich, daß sie vom Eigentümer oder einem nutzungsberechtigten Angehörigen bewohnt wird. Das Wohnungseigentum besteht aus dem **Einzel- oder Sondereigentum** an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Zum **Sondereigentum** gehören z. B. die zur Wohnung gehörenden Räume, die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne die äußere Gestalt des Gebäudes zu verändern oder die Rechte Dritter in unzulässigem Maße zu beeinträchtigen (z. B. Fußbodenbelag, Innenputz, nichttragende Zwischenwände, Innenfenster, Innentüren, Rollläden usw.).

Zum **gemeinschaftlichen Eigentum** gehören das Grundstück, Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (z. B. Fundamente, tragende Mauern, Dach, Gemeinschaftsräume, Aufzüge, Zentralheizung usw.).

Die Wohnfläche einer Eigentumswohnung soll in der Regel 120 qm nicht überschreiten. Für die angemessenen Wohnflächen gelten im übrigen die bei den Familienheimen angeführten Grundsätze entsprechend.

Das Wohnungseigentum ist verkehrsfähig. Der Eigentümer kann frei darüber verfügen; er kann die Eigentumswohnung veräußern, vermieten, belasten (mit einer Hypothek oder einem Nießbrauchrecht) und vererben. Privatrechtliche Beschränkungen der Wohnungseigentümer kommen häufiger zur Wahrung der Interessen der Hauseigentümergeinschaft vor.

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt durch die Wohnungseigentümergeinschaft, den Verwalter und den Verwaltungsbeirat.

Der Verwalter darf nicht für einen längeren Zeitraum als 5 Jahre – allerdings mit der Möglichkeit der Verlängerung – bestellt werden.

3. Wie kommt man zu einem Familienheim oder einer Eigentumswohnung?

In der Regel soll derjenige, der selbst ein Familienheim errichten will, bereits Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter sein, wenn er öffentliche Mittel beantragt. Es genügt aber auch, wenn nachgewiesen wird, daß der Erwerb eines Baugrundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist und die Grundstückskosten erst im Rahmen der Gesamtfinanzierung gedeckt werden.

Wer über ein Grundstück oder Erbbaurecht verfügt, kann das Familienheim als Bauherr selbst errichten. Besitzt ein Bauwilliger nicht die zur Durchführung eines Baues erforderlichen Kenntnisse und kann er die sich ergebenden großen Risiken nur schlecht beurteilen, dann sollte er sich einem erfahrenen Betreuer oder Beauftragten anvertrauen. Die dadurch entstehenden Kosten sind gering im Verhältnis zu dem „ersparten Lehrgeld“. In bestimmten Fällen kann sogar die Bewilligung öffentlicher Mittel davon abhängig gemacht werden, daß sich der Bauherr betreten läßt.

Wer aber noch kein Grundstück besitzt, kann sich auch ein Familienheim durch einen Träger auf dessen Grundstück errichten lassen und später erwerben. In diesem Falle führt der Träger – dabei handelt es sich meistens um ein Wohnungsunternehmen – das Bauvorhaben durch und überträgt dem Bewerber erst nachträglich das Grundstück (Kaufeigenheim oder Trägerkleinsiedlung). Für viele Bauwillige empfiehlt sich dieses Verfahren deshalb besonders, weil der Träger ihnen nicht nur die häufig schwierige Grundstücksbeschaffung, sondern auch die Durchführung des Bauvorhabens abnimmt.

Wohnungseigentum kann in der Weise begründet werden, daß mehrere Miteigentümer eines Grundstücks vor einem Notar einander an bestimmten Wohnungen Sondereigentum einräumen.

In der Regel erfolgt die Begründung von Wohnungseigentum aber durch einseitige Erklärung des Bauherrn (Träger) gegenüber dem Grundbuchamt, daß das Eigentum am Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt werde, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten errichteten – oder noch zu errichtenden – Wohnung verbunden ist. Die so begründeten Eigentumswohnungen können dann als Kaufeigentumswohnungen von den Bewerbern erworben werden.

Wer sich für eine öffentlich geförderte Kaufeigentumswohnung interessiert, wendet sich zweckmäßigerweise an einen Bauträger – meistens handelt es sich dabei um Wohnungsgesellschaften –, der solche Kaufeigentumswohnungen errichtet. Er kann ihm auch die näheren Auskünfte über die Finanzierung des Kaufpreises geben.

In Ausnahmefällen können dem Ersterwerber eines Kaufeigenheimes oder einer Kaufeigentumswohnung auch Mittel für den Erwerb solcher Maßnahmen bewilligt werden, für die der Bauherr keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen hat. Wer sich für eine solche Eigentumsmaßnahme interessiert, sollte sich vor Abschluß des Kaufvertrages aber zunächst bei der Bewilligungsbehörde danach erkundigen, ob für diesen Förderungszweck überhaupt öffentliche Mittel zur Verfügung stehen.

4. Wem können öffentliche Mittel bewilligt werden?

Die öffentlichen Mittel sind in der Regel für Wohnungssuchende bestimmt, deren Jahreseinkommen zusammen mit dem Einkommen der zur Familie rechnenden Angehörigen (Gesamteinkommen) den Betrag von 18000,- DM zuzüglich 9000,- DM für den zweiten und 4200,- DM für jeden weiteren Angehörigen nicht übersteigt. Bei jungen Ehepaaren erhöht sich die Einkommensgrenze bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung um 4800,- DM. Soweit es sich um Schwerbehinderte handelt, erhöht sich die Einkommensgrenze um je 4200,- DM für jeden schwerbehinderten Familienangehörigen. Als Jahreseinkommen gilt der Gesamtbetrag der von dem Wohnungssuchenden und den Angehörigen in dem der Antragstellung vorangegangenen Kalenderjahr bezogenen Einkünfte nach Abzug von Werbungskosten, jedoch ohne Abzug von Steuern, Sozialversicherungsbeiträgen und Sonderausgaben. Kindergeld und kindergeldähnliche Bezüge bleiben jedoch unberücksichtigt.

Im Rahmen der verfügbaren Mittel werden kinderreiche Familien und minderverdienende Antragsteller (§ 5 Abs. 3 WoBindG) vorrangig berücksichtigt.

Voraussetzung für die Bewilligung der öffentlichen Mittel ist auch, daß der Antragsteller zuverlässig, leistungsfähig und kreditwürdig ist. Es muß von ihm erwartet werden, daß er das Bauvorhaben ordnungsgemäß durchführen und die sich daraus ergebende Belastung tragen kann, d. h. insbesondere seine Rückzahlungsverpflichtungen erfüllen wird.

5. Wie wird die Finanzierung durchgeführt?

Die Gesamtfinanzierung muß vor Baubeginn bzw. Erwerb des Kaufeigenheimes oder der Kaufeigentumswohnung gesichert sein. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau werden die Baukosten in der Regel durch Eigenleistung, Fremdmittel (Hypothekendarlehen) und öffentliche Mittel gedeckt.

Bei Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen übernimmt der Erwerber in der Regel die vom Träger eingesetzten, am Grundstück hypothekarisch gesicherten Finanzierungsmittel unter Anrechnung auf den Kaufpreis. Nur die Eigenleistung des Bauherrn ist vom Erwerber in bar zu erbringen.

a) Eigenleistung

Der Bauherr bzw. der Erwerber eines Familienheims in der Form des Kaufeigenheims oder der Trägerkleinsiedlung sowie einer Kaufeigentumswohnung muß sich durch eigene Leistungen an den Baukosten des Familienheimes beteiligen; die staatliche Hilfe setzt deshalb eine Eigenleistung voraus, die im allgemeinen mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten betragen und – außer bei Kleinsiedlungen – die Kosten des Baugrundstücks decken soll.

Von der gesamten Eigenleistung muß der Bauherr – außer bei Erbbaurechten in bestimmten Fällen – einen Teil, nämlich 7,5 v. H. der Gesamtkosten, als „echte“ Eigenleistung selbst erbringen. Diese „echte“ Eigenleistung kann nur durch Familienzusatzdarlehen, Aufbaudarlehen an den Bauherrn und Darlehen an den Bauherrn nach dem Kriegsgefangenenentschädigungsgesetz sowie u. U. durch Bundesdarlehen „Große Familie“ oder „Patenschaftsfamilie“ ersetzt werden.

Die Eigenleistung kann in Geld (Eigenkapital), dem Wert des bezahlten Grundstücks, in Sach- und Arbeitsleistungen (Mitarbeit beim Bau), Kapitalabfindungen oder in Einzahlungen bei Wohnungsunternehmen oder Bausparkassen bestehen. Sie kann unter bestimmten Voraussetzungen durch andere Finanzierungsmittel ersetzt werden. Als solche kommen neben Arbeitgeberdarlehen, Verwandtendarlehen, gestundeten Restkaufgeldern u. ä. in Betracht:

Familienzusatzdarlehen

Dem Bauherrn eines Familienheimes, einer Kaufeigentumswohnung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung ist auf Antrag ein Familienzusatzdarlehen zu bewilligen, wenn er ein öffentliches Baudarlehen, ein Aufwendungsdarlehen oder eine Annuitätshilfe in Anspruch nimmt.

Das Familienzusatzdarlehen beträgt bei Familienheimen:

für den Bauherrn mit zwei Kindern	2000,- DM
für jedes weitere Kind erhöht es sich um	3000,- DM.

Bei eigengenutzten Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen beträgt das Familienzusatzdarlehen

für den Bauherrn mit zwei Kindern	1500,- DM
für jedes weitere Kind erhöht es sich um	1500,- DM.

Für den zum Familienhaushalt gehörenden Vater oder die Mutter des Bauherrn wird auch ein Familienzusatzdarlehen in der jeweils zulässigen Höhe gewährt.

Darlehen aus der Förderungsmaßnahme des Bundes für kinderreiche Familien (3 und 4 Kinder), große Familien (5 und mehr Kinder) und Patenschaftsfamilien

Zur Mitfinanzierung von Familienheimen und Eigentumswohnungen können bei drei oder vier Kindern Bundesmittel in Höhe von 8000,- DM je Wohnung gewährt werden. Für jedes weitere Kind erhöht sich der genannte Betrag um jeweils 3000,- DM.

In Ausnahmefällen dürfen Bundesmittel auch zur Finanzierung des Erwerbs von vorhandenem Wohnraum (vgl. unter d) eingesetzt werden, wenn hierdurch dem Wohnungsnotstand von Familien mit fünf oder mehr Kindern abgeholfen werden kann. Bei diesen Mitteln handelt es sich um nicht öffentliche Mittel, die in 30 Jahren getilgt werden müssen.

Darlehen für Schwerbehinderte

Zur Abdeckung der durch besondere bauliche Maßnahmen bei Familienheimen oder Eigentumswohnungen entstehenden Mehrkosten kann Schwerbehinderten ein Darlehen aus Bundesmitteln bis zu 10000,- DM gewährt werden.

Darlehen für LAG-Berechtigte und Spätheimkehrer

Diese Darlehen können als Aufbaudarlehen nach § 254 des Lastenausgleichsgesetzes bzw. nach § 30 des Kriegsgefangenenentschädigungsgesetzes gewährt werden. Für die Gewährung sind nicht die für die Wohnungsbaumittel zuständigen Bewilligungsbehörden, sondern die Ausgleichsämter zuständig.

b) Fremdmittel

Als Fremdmittel kommen insbesondere in Betracht die durch Hypotheken zu sichernden Darlehen von Sparkassen, Hypothekenbanken, Bausparkassen und anderen Kreditinstituten oder von Versicherungsunternehmen usw.

c) Öffentliche Mittel

Durch den Einsatz der öffentlichen Mittel soll die Finanzierung sichergestellt und dabei eine für die Bauherren im allgemeinen tragbare Belastung erreicht werden. Zur Belastung gehören neben Verzinsung und Tilgung der Finanzierungsmittel auch noch die laufenden Aufwendungen für die Bewirtschaftung und Instandhaltung des Grundstücks.

Öffentliche Mittel werden in folgender Form eingesetzt:

Baudarlehen

Solchen Bauherren, die die Einkommensvoraussetzungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus erfüllen, kann ein nachstelliges öffentliches Baudarlehen bewilligt werden. Das Baudarlehen beträgt bei Hauptwohnungen in Familienheimen in der Form des Eigenheims oder des Kaufeigenheims 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.

Die genannten Beträge erhöhen sich bei Kleinsiedlungen um etwa 5 v. H. Bei zweiten Wohnungen in einem Familienheim, die allerdings nur dann gefördert werden dürfen, wenn sie für Angehörige des Bauherrn bzw. des Bewerbers bestimmt sind, ermäßigen sich die Beträge um etwa 10 v. H.

Wird bei einer Kleinsiedlung ein Wirtschaftsteil in einem besonderen Baukörper geschaffen, so erhöht sich das öffentliche Baudarlehen um 1500,- DM.

Bei der Errichtung von Familienheimen in geschlossenen Gruppen kann, wenn die Bewerber Selbsthilfeleistungen von mehr als 10 v. H. der Baukosten erbringen, das zulässige Baudarlehen jeweils um 2000,- DM erhöht werden.

Für das öffentliche Baudarlehen muß der Bauherr bzw. Eigentümer bis zur völligen Tilgung einen Tilgungsbeitrag in Höhe von 1 v. H. des Ursprungskapitals sowie einen laufenden Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des Baudarlehen an die Wohnungsbauförderungsanstalt zahlen. Bis zu einem evtl. Widerruf sind die öffentlichen Baudarlehen zinslos.

Aufwendungsdarlehen

Aufwendungsdarlehen sollen die entstehenden Aufwendungen bzw. die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung für den Bauherrn bzw. den Eigentümer tragbar machen. Als öffentliche Mittel können sie allein oder neben öffentlichen Baudarlehen eingesetzt werden.

Die Aufwendungsdarlehen betragen in der Regel zur Zeit

- a) bei Wohnungen in Familienheimen und bei eigengenutzten Eigentumswohnungen 3,30 DM
- b) bei Wohnungen in Kleinsiedlungen 3,45 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat.

Die Aufwendungsdarlehen werden auf die Dauer von 12 Jahren gewährt mit der Maßgabe, daß sie nach jeweils 4 Jahren um ein Drittel des ursprünglich bewilligten Betrages gekürzt werden.

d) Nicht öffentliche Mittel

Anstelle von öffentlichen Mitteln bzw. für Bauherren oder Bewerber, die keine öffentlichen Mittel in Anspruch nehmen können, kann u. U. die Bewilligung eines **Festbetragsdarlehens** aus nicht öffentlichen Mitteln in Betracht kommen. Ein Festbetragsdarlehen kann auch dem Antragsteller bewilligt werden, der die zulässige Einkommensgrenze um bis zu 40 v. H. überschreitet, wenn er eine bestimmten Anforderungen entsprechende, öffentlich geförderte Austauschwohnung freimacht. Allein diese Mittel dürfen auch für den Erwerb bereits vorhandener Familienheime oder Eigentumswohnungen eingesetzt werden, sofern im Haushalt des Bewerbers 3 oder mehr Kinder leben, für die Kinderfreibeträge nach den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes zustehen oder gewährt werden.

Das Festbetragsdarlehen kann in folgender Höhe bewilligt werden:

- a) zur Neuschaffung oder zum Erwerb eines Familienheims oder zum Erwerb eines vorhandenen Familienheims 15 000,- DM
- b) zur Neuschaffung oder zum Erwerb eines Familienheims mit zwei Wohnungen
 - aa) für die Hauptwohnung 15 000,- DM
 - bb) für die zweite Wohnung mit einer Wohnfläche bis zu 60 qm 7 200,- DM
 - von mehr als 60 qm 9 900,- DM
- c) zur Neuschaffung oder zum Erwerb einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder einer Kaufeigentumswohnung oder zum Erwerb einer vorhandenen Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche
 - bis zu 60 qm 9 000,- DM
 - von 61 bis 75 qm 12 000,- DM
 - von mehr als 75 qm 15 000,- DM.

Bei der Neuschaffung und dem Erwerb von Familienheimen und Eigentumswohnungen ist für kinderreiche Familien vom dritten Kind ab ein Zuschlag von je 1500,- DM zu gewähren. Ferner kann den Bauherren oder den Ersterwerbern von Familienheimen und Eigentumswohnungen, deren Einkommen die zulässige Höhe um nicht mehr als 5 v. H. übersteigt, neben dem Festbetragsdarlehen ein Aufwendungsdarlehen in folgender Höhe gewährt werden:

Bei einer Wohnfläche bis zu 60 qm	750,- DM
von 61 bis 75 qm	960,- DM
von 76 bis 90 qm	1 170,- DM
von 91 bis 110 qm	1 350,- DM
von 111 bis 130 qm	1 560,- DM
von mehr als 130 qm	1 770,- DM

jährlich.

Zinsen brauchen für das Festbetragsdarlehen bis zur Ausübung eines vorbehaltenen Widerrufs der Zinsfreiheit nicht bezahlt zu werden. Es ist in sechzig gleichen

Halbjahresraten zurückzuzahlen. Ferner wird ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von zunächst jährlich 0,5 v. H. des Ursprungskapitals erhoben.

Solchen Personen, deren Einkommen die zulässige Einkommensgrenze nicht oder nicht mehr als 40 v. H. überschreitet, oder, ohne Rücksicht auf die Höhe ihres Einkommens, wenn sie eine Austauschwohnung frei machen, kann ein **Aufwendungsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln** gewährt werden. Hierfür gelten im wesentlichen die für Aufwendungsdarlehen aus öffentlichen Mitteln anzuwendenden Grundsätze.

Besondere Förderungsmaßnahmen des Landes und des Bundes sehen die Gewährung von Zinszuschüssen zur Bewilligung erst- und zweitstelliger Hypotheken vor.

6. Wohngeld

Für Eigentümer eines Familienheims oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung kann ein Lastenzuschuß nach dem Wohngeldgesetz in Betracht kommen, wenn die Belastung nicht tragbar ist.

7. Welche besonderen Vergünstigungen können sonst noch in Betracht kommen?

Steuer- und Gebührenvergünstigungen:

- Befreiung von der Grunderwerbsteuer,
- Befreiung von der auf das Gebäude entfallenden Grundsteuer auf die Dauer von 10 Jahren,
- Absetzung von Sparleistungen auf Grund bestimmter Sparverträge als Sonderausgaben bei der Einkommen- bzw. bei der Lohnsteuer,
- Möglichkeit vermögenswirksamer Anlagen nach dem Vermögensbildungsgesetz,
- Wohnungsbauprämien für Sparleistungen nach dem Wohnungsbauprämiengesetz,
- erhöhte Abschreibungen nach § 7b) EStG,
- Gebührenbefreiung bei Errichtung von **Reichsheimstätten**,
- Gebührenbefreiung bei der Errichtung von **Kleinsiedlungen**,
- Befreiung von Gerichtsgebühren mit Ausnahme von Beurkundungs- und Beglaubigungsgebühren.

Sonstige Vergünstigungen:

- Für Kleinsiedlungen werden Einrichtungszuschüsse in Höhe von 500,- DM zur Beschaffung der erforderlichen Erstausrüstung gewährt.
- Nach besonderen Richtlinien des Bundes können von der Deutschen Bau- und Bodenbank AG und der Westdeutschen Bauvereinsbank zur **Vor- und Zwischenfinanzierung** des Baues von Familienheimen und des Erwerbs von Baugrundstücken für Familienheime zinsgünstige Darlehen gewährt werden. Bevorschußt werden können alle Arten zugesagter Fremdmittel und in gewissem Umfang auch Teile der Eigenleistung. Anträge auf Vor- und Zwischenkredite können im Land Nordrhein-Westfalen an folgende Stellen gerichtet werden:

Zweigniederlassungen (Z) bzw. Geschäftsstellen (G) der Deutschen Bau- und Bodenbank in

43 Essen, Huyssenallee 48 (Z)

46 Dortmund, Südwall 15 (G)

5 Köln, Theodor-Heuss-Ring 8 (G)

48 Bielefeld, Friedenstraße 1 (G)

Westdeutsche Bauvereinsbank,
46 Dortmund, Prinzenstraße 5.

c) Vorzeitige Rückzahlung des öffentlichen Darlehens.

Wer nach Ablauf von zwei und vor Ablauf von 20 Jahren nach Bezugsfertigkeit des Familienheims oder der eigengenutzten Eigentumswohnung das öffentliche Darlehen vorzeitig ablöst, erhält einen erheblichen Nachlaß auf die Darlehensschuld. Außerdem wird dann das Familienheim oder die eigengenutzte Eigentumswohnung unter bestimmten Voraussetzungen von den öffentlich-rechtlichen Bindungen frei.

8. Was muß der Bauherr vom Bewilligungsverfahren wissen?

Die Anträge auf Bewilligung von öffentlichen Mitteln sind bei der für den Bauort zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung einzureichen. Sofern diese nicht selbst für die Bewilligung zuständig ist, entscheidet in der Regel über die Bewilligung die für den Bauort zuständige Kreisverwaltung. Diese Stellen sind verpflichtet, alle förderungsfähigen Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Familienheimen und Eigentumswohnungen anzunehmen und zu bearbeiten, auch wenn im Zeitpunkt der Antragstellung keine Mittel zur Verfügung stehen. Kann dem Antrag z. Z. nicht entsprochen werden, so ist dem Antragsteller innerhalb angemessener Frist von der Bewilligungsbehörde ein schriftlicher Zwischenbescheid über die Aussichten und die voraussichtliche Weiterbearbeitung zu erteilen. Aufgabe dieser Stellen ist es ferner, die Bauwilligen zu beraten und möglichst zu unterstützen; sie sollen auch über alle sonstigen mit der Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen zusammenhängenden Fragen Auskunft geben und können z. B. auch Unternehmen benennen, die als Bauherren von Kaufeigenheimen, Kaufeigentumswohnungen und Trägerkleinsiedlungen oder als Betreuer für Einzelbauvorhaben in Betracht kommen.

Auf die Bewilligung öffentlicher oder nicht öffentlicher Mittel besteht kein Rechtsanspruch.

Die Bewilligungsbehörden sind bei der Förderung an die gesetzlich vorgeschriebenen Förderungsränge sowie die Förderungsbestimmungen und besonderen Weisungen gebunden.

Grundsätzlich darf vor Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Bewilligungsbehörde kann ausnahmsweise dem vorzeitigen Baubeginn zustimmen, wenn ihr schon ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht, aus welchem das Bauvorhaben gefördert werden soll; diese Zustimmung gilt nur, wenn sie schriftlich erteilt ist; sie begründet keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten öffentlichen Mittel.

Die dem Innenministerium zur Verfügung stehenden Mittel werden den Bewilligungsbehörden zugewiesen. Sie entscheiden über die Bewilligung auf Grund der Wohnungsbauförderungsbestimmungen in eigener Zuständigkeit und Verantwortung, so daß dem Innenministerium im Einzelfall eine Einflußnahme oder eine Bereitstellung von Sondermitteln nicht möglich ist.

Anfragen wegen der Bewilligung von Wohnungsbaumitteln sind deshalb nicht an das Innenministerium, sondern an die oben genannten Stellen zu richten.

**Der Landeswahlbeauftragte
von Nordrhein-Westfalen für die Wahlen
zu den Organen der Selbstverwaltung
auf dem Gebiete der Sozialversicherung**

**Bekanntmachung Nr. 9
über die Durchführung der allgemeinen Wahlen
in der Sozialversicherung im Jahre 1974**

Vom 17. 4. 1974

A.

Die Bekanntmachung Nr. 16 des Bundeswahlbeauftragten vom 21. März 1974 hat folgenden Wortlaut:

Auf Grund des § 2 Abs. 3 Satz 3 WO-Sozialvers. bestimme ich folgendes:

Der in § 49 Abs. 2 WO-Sozialvers. bestimmte Zeitpunkt für das Bereithalten der Wahlbriefe zur Abholung beim Zustellpostamt wird für die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte auf 12.00 Uhr festgesetzt.

B.

I. Die Bekanntmachung Nr. 17 des Bundeswahlbeauftragten vom 22. März 1974 – betreffend die Ergänzung des Verzeichnisses der Versicherungsträger, bei denen Wahlen mit Stimmabgabe stattfinden (s. Bek. Nr. 5 des Landeswahlbeauftragten v. 22. 2. 1974 – MBl. NW. S. 363 –) – hat folgenden Wortlaut:

Das in der Bekanntmachung Nr. 9 vom 7. Februar 1974 (BANz. Nr. 32 S. 2 und 3) bekanntgegebene Verzeichnis der Versicherungsträger, bei denen Wahlen mit Stimmabgabe stattfinden, bedarf der Ergänzung um die Versicherungsträger, bei denen sich die Tatsache einer Wahl mit Stimmabgabe erst nach Ablauf der in einigen Ländern verkürzten Fristen des Wahlkalenders ergeben hat.

Bei folgenden Allgemeinen Ortskrankenkassen (Abschnitt 3b des Verzeichnisses) findet auf der Versichertenseite eine Wahl mit Stimmabgabe statt.

Versicherungsträger	Wahlkennziffer
AOK Ludwigsburg 7140 Ludwigsburg, Umlandstr. 33 Fernruf: Ludwigsburg 22181	318
AOK Ulm 7900 Ulm/Donau Fernruf: Ulm 61431	319
AOK Ortenau 7600 Offenburg, Postfach 109 Fernruf: Offenburg 6065	320
AOK Sigmaringen 7480 Sigmaringen, Postfach 247 Fernruf: Sigmaringen 561	321

II. Das in Bek. Nr. 5 des Landeswahlbeauftragten v. 22. 2. 1974 – MBl. NW. S. 363 – wiedergegebene Verzeichnis der Träger der Sozialversicherung, bei denen Wahlen mit Stimmabgabe stattfinden, wird unter Abschnitt 3b wie folgt ergänzt:

(Versicherungsträger)	(Wahlkennziffer)
AOK Tauberkreis 6972 Tauberbischofsheim Dr.-Philipp-Adam-Ulrich-Str. 7 Fernruf: Tauberbischofsheim 668	317

C.

Die Bekanntmachung Nr. 18 des Bundeswahlbeauftragten vom 2. April 1974 – betreffend ungültige Stimmen – hat folgenden Wortlaut:

Zur einheitlichen Durchführung der Wahlen in der Sozialversicherung gebe ich folgendes bekannt:

Die Gründe, die eine Stimmabgabe ungültig machen, sind in den §§ 52 und 97 der Wahlordnung für die Sozialversicherung (WO-Sozialvers.) erschöpfend aufgeführt. Stimmen, die brieflich ohne Verwendung des Wahlbriefumschlags abgegeben werden, sind daher als gültig anzusehen, wenn die Stimmabgabe nicht aus anderen Gründen ungültig ist. Das gleiche gilt auch dann, wenn sich in einem Wahlbriefumschlag mehrere Wahlausweise und eine gleiche Anzahl von Stimmzettelumschlägen befinden. Liegt in einem Wahlbriefumschlag dagegen nur ein Stimmzettelumschlag, jedoch kein Wahlausweis, so ist die Stimmabgabe nach § 52 Abs. 2 a Nr. 2 WO-Sozialvers. ungültig, da die in § 50 Abs. 3 WO-Sozialvers. vor dem Zeitpunkt der Öffnung der Stimmzettelumschläge vorgeschriebene Trennung der Wahlausweise von den Stimmzettelumschlägen nicht möglich ist.

Befinden sich in einem Wahlbriefumschlag mehrere Wahlausweise, jedoch nur ein Stimmzettelumschlag, so ist, wenn keine anderen Ungültigkeitsgründe vorliegen, nur eine Stimme als gültig anzusehen. Bei der späteren Öffnung der Stimmzettelumschläge ist bei mehreren Stimmzetteln in einem Umschlag dann nach der Vorschrift des § 52 Abs. 2 Nr. 3 WO-Sozialvers. zu verfahren.

Der Landeswahlbeauftragte
Broede

– MBl. NW. 1974 S. 602.

Einzelpreis dieser Nummer 1,10 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, Tel. 6888293/94, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 8516-507. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt wird, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 20,80 DM, Ausgabe B 22,- DM.

Die genannten Preise enthalten 5,5% Mehrwertsteuer.