

2370

## I.

**Erläuterungen zur Aufstellung  
der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung  
(Erläuterungen 1971 – Erl. 1971)**

RdErl. d. Innenministers v. 29. 3. 1978 –  
VI C 1 – 6.42 – 494/78

Der RdErl. v. 1. 3. 1971 (SMBL. NW. 2370) wird wie folgt geändert:

1. Nummer 1 Absatz 1 erhält folgende neue Fassung:

(1) Diese Verwaltungsvorschriften zur Zweiten Berechnungsverordnung – II. BV – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Februar 1975 (BGBl. I. S. 570), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. 5. 1977 (BGBl. I S. 750), sind bei der Aufstellung und Prüfung einer Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum und entsprechend auch für mit nicht-öffentlichen Aufwendungs zuschüssen oder Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG geförderten Wohnraum anzuwenden. Die Bestimmungen über die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Nummern 61 bis 64) gelten auch für steuerbegünstigten Wohnraum nach § 82 II. WoBauG.

2. In Nummer 7 a Absatz 2 wird Satz 3 wie folgt geäßt:

„Der Berechnung des umbauten Raumes ist die Anlage 2 der II. BV zugrunde zu legen (§ 34 Absatz 1 II. BV).“

3. Nummer 17 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird Satz 3 gestrichen.
- b) In Absatz 3 letzter Satz wird die Verweisung auf „§ 52 Absatz 4“ geändert in „§ 56 Absatz 4“.
- c) In Absatz 8 Satz 2 wird der 1. Halbsatz wie folgt geäßt:  
„Hierzu sind die Absätze 2 Sätze 1 und 2 Ziffer 1 sowie die Absätze 3, 4 und 7 anzuwenden.“

4. Nummer 25 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Buchstabe a) werden die Angabe „Nummer 35 WFB 1967“ durch „§ 13 II. BV“ und der Klammerzusatz „(Nummer 34 WFB 1967)“ durch „(§ 16 II. BV, Nr. 12 Absatz 3 WFB 1978)“ ersetzt.
- b) Absatz 1 Buchstabe b) erhält folgende neue Fassung:  
„b) Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfen verbilligt werden, mit Nennbetrag und Auszahlungsbedingungen, auch wenn die Fremddarlehen planmäßig getilgt sind.“
- c) In Absatz 1 Buchstabe d) wird der Klammerzusatz „(Nummer 37 Absatz 3 Satz 2 WFB 1967)“ ersetzt durch „(§ 14 II. BV)“.
- d) In Absatz 1 Buchstabe e) wird der Klammerzusatz „(Nummer 33 WFB 1967)“ durch „(§ 15 II. BV)“ ersetzt.
- e) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 5 angefügt:  
(5) Vor der Bebauung vorhandene Verbindlichkeiten, die auf dem Baugrundstück dinglich gesichert sind, gelten als Fremdmittel, soweit sie den Wert des Baugrundstückes und der verwendeten Gebäudeteile nicht übersteigen.

5. Nummer 26 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 erhält Satz 2 folgende Neufassung:  
„Das gilt insbesondere für alle aus öffentlichen Mitteln bewilligte Baudarlehen und Zuschüsse sowie für Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfen verbilligt werden.“
- b) In Absatz 4 Satz 2 werden die Worte „den Nummern 32 bis 34 WFB 1967“ durch „Nummer 12 Absätze 2 und 3 WFB 1978“ ersetzt.

6. Nummer 27 wird einschließlich der Überschrift wie folgt neu geäßt:

**Eigenleistungen**

(1) Eigenleistungen sind die in § 15 Absätze 1 und 2 II. BV aufgeführten Leistungen des Bauherrn, die der Deckung der Gesamtkosten dienen.

(2) Der Wert des eigenen Baugrundstücks und der Wert der verwendeten Gebäude teile sind – vorbehaltlich des Absatzes 3 – mit dem Betrag auszuweisen, der nach Nummer 9 und 14 bei den Gesamtkosten angesetzt ist.

(3) Bei der Ermittlung der Eigenleistungen sind gestundete Restkaufgelder und vor der Bebauung vorhandene Verbindlichkeiten (Nummer 25 Absatz 5) mit dem Betrag abzuziehen, mit dem sie im Finanzierungsplan als Fremdmittel ausgewiesen sind.

(4) Der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen (§ 15 Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2 Nummer 2) ist mit dem Betrag auszuweisen, der nach Nummer 7 Absätze 2 und 3 bei den Gesamtkosten angesetzt ist.

7. In Nummer 28 Absatz 3 wird Satz 1 wie folgt geäßt:

In Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen sind von dem Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen, der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfällt, Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen und Zinszuschüsse abzuziehen.

8. Nummer 30 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 wird jeweils das Wort „echte“ gestrichen.

b) In Absatz 2 wird Satz 2 wie folgt geäßt:

Für den darüber hinausgehenden Teil der Eigenleistungen darf folgende Verzinsung angesetzt werden:

a) sofern die öffentlichen Mittel vor dem 1. Januar 1974 bewilligt worden sind, eine Verzinsung in Höhe des Zinssatzes, der für erste Hypotheken im Zeitpunkt der Beantragung oder Bewilligung der öffentlichen Mittel (Nummer 1 Abs. 2 Satz 2 bis 3) marktüblich war;

b) sofern die öffentlichen Mittel nach dem 31. Dezember 1973 bewilligt worden sind, eine Verzinsung in Höhe von 6,5 vom Hundert.

c) In Absatz 3 werden die Worte „echte“ und „öffentliche“ gestrichen.

d) In Absatz 4 wird hinter den Worten „Nummer 1 Abs. 2“ eingefügt „Satz 1 bis 3“.

9. Nummer 31 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 2 werden die Worte „der für erststellige Hypothekendarlehen im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel marktübliche Zinssatz“ ersetzt durch die Worte „der Zinssatz, der für erste Hypotheken im Zeitpunkt der Beantragung oder Bewilligung der öffentlichen Mittel (Nummer 1 Abs. 2 Satz 1 bis 3) marktüblich war.“

b) Absatz 4 wird wie folgt geäßt:

(4) Für Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfedarlehen verbilligt werden, dürfen Fremdkapitalkosten nur in Höhe von 0,5 vom Hundert des Ursprungskapitals dieses Fremddarlehens angesetzt werden.

10. Nummer 32 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 4 wird der Klammerzusatz „(Anlage 1 Erl. 1971)“ ersetzt durch „(Anlage 2 zu Nr. 39 Erl. 1971)“.

b) Absatz 5 wird wie folgt geäßt:

(5) Ist vor dem 1. Januar 1971 ein höherer Ansatz für Zinssatz zugelassen worden oder zulässig gewesen, als er nach den Absätzen 2 und 3 zulässig ist, darf der höhere Ansatz in Härtefällen für die Dauer der erhöhten Tilgungen in eine nach dem 30. Juni 1972 aufgestellte Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgenommen werden, soweit die Bewilligungsstelle zustimmt. Dem höheren Ansatz soll zu-

gestimmt werden, soweit der seit dem 1. Januar 1971 zulässige Ansatz unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles für den Vermieter zu einer unbilligen Härte führen würde. Dem Ansatz von Zinsersatz für Mietvorauszahlungen oder Mietdarlehen darf nicht zugestimmt werden.

11. In Nummer 34 Absatz 4 werden die Sätze 2 und 3 gestrichen.

12. Nummer 36 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Buchstabe e) wird in Satz 1 hinter dem Wort „Bedienung“ der Klammerzusatz „(insbesondere durch Aufzugswarte nach § 22 der Aufzugsverordnung)“ eingefügt; außerdem ist an den bisherigen Satz 1 folgender Satz 2 anzufügen:

Ist für den Personen- oder Lastenaufzug ein Vollunterhaltdungsdienst abgeschlossen, so kann nur der Teil des hierfür zu entrichtenden Entgeltes als Betriebskosten angesetzt werden, der für einen Wartungsdienst mit den in Satz 1 aufgeführten Leistungen zu entrichten wäre.

- b) In Absatz 4 wird der Betrag „3 Deutsche Mark“ ersetzt durch „5 Deutsche Mark“ und am Satzende der Zusatz „(§ 27 Absatz 3 II. BV und § 4 Absatz 3 NMV 1970)“ angefügt.

13. In Nummer 39 Absatz 2 wird der Klammerzusatz „(Anlage 2 Erl. 1971)“ geändert in „(Anlage 3 Erl. 1971)“.

14. In Nummer 40 wird das Wort „Aufwendungsbeihilfen“ ersetzt durch „Zuschüsse und Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen (Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen)“.

15. Nummer 41 erhält folgende Fassung:

Sind für einen Teil des öffentlich geförderten Wohnraums Annuitätshilfen zur Verbilligung höherer Bankdarlehen bewilligt worden (Nummer 6 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe c), ist Nummer 39 a entsprechend anzuwenden.

16. In Nummer 42 Absatz 5 Satz 1 wird der Klammerzusatz gestrichen.

17. Nummer 42 a wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Buchst. b wird Doppelbuchstabe bb) wie folgt gefäßt:
- bb) in der Weise, daß die Berechnung für die Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit (Nummer 3) zusammengefaßt und die Gesamtkosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt werden.
- b) Absatz 2 wird gestrichen; Absatz 3 wird Absatz 2.

18. In Nummer 43 Absatz 1 wird Satz 2 wie folgt gefäßt:  
Sie vermindern sich um den Jahresbetrag von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und Zinszuschüssen.

19. In Nummer 44 wird Absatz 5 wie folgt gefäßt:  
(5) Für Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfedarlehen verbilligt werden, darf unter den Fremdmittel-Tilgungen nur die Tilgungsleistung angesetzt werden, die der Bauherr an die Wohnungsbauförderungsanstalt erbringt.

20. Nummer 50 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 4 werden Satz 4 Halbsatz 2 und Satz 5 durch folgende Sätze ersetzt:
  - ; die Zustimmung ist insbesondere zu versagen, wenn die sich aufgrund der Wertverbesserung ergebende Miete – berechnet ohne die nach § 20 NMV 1970 umlagefähigen Betriebskosten und bei Ansatz der nicht umlagefähigen Betriebskosten mit 5,- DM/qm Wohnfläche jährlich – die Höchstdurchschnittsmiete nach Nr. 7 WFB 1978 übersteigen würde. Die Einhaltung der Höchstdurchschnittsmiete kann nicht durch einen Verzicht auf den Ansatz von Kosten oder laufenden Aufwendungen erreicht werden, weil ein solcher Verzicht nach § 4 a Absatz 1 II. BV und § 8 b Absatz 5 WoBindG nicht

wirksam vereinbart werden kann. Wenn die sich aufgrund der Wertverbesserung ergebende Miete voraussichtlich die Höchstdurchschnittsmiete übersteigen wird, kann allerdings – abweichend von Satz 4 – die Zustimmung unter der (auflösenden) Bedingung erteilt werden, daß sie unwirksam wird, wenn die nach Durchführung der Wertverbesserung geforderte Mieterhöhung den von der Bewilligungsbehörde benannten Betrag überschreitet. Die Bewilligungsbehörde hat einen Betrag in Höhe des Unterschiedes zu benennen, der zwischen der vor der Wertverbesserung preisrechtlich zulässigen Miete und der Höchstdurchschnittsmiete besteht.

- b) In Absatz 7 Satz 3 wird das Wort „Anlage 2“ durch „Anlage 4“ ersetzt.

21. Nummer 51 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 3 Satz 3 wird das Wort „Echte“ gestrichen.
- b) In Absatz 4 Satz 3 werden die Worte „eine echte Eigenleistung“ durch das Wort „Eigenleistungen“ ersetzt.
- c) In Absatz 6 wird Satz 5 wie folgt gefäßt:

Sind die öffentlichen Mittel als Annuitätshilfedarlehen gewährt worden, so gelten die Sätze 1 bis 4 entsprechend, wenn das verbilligte Fremdmittel (Bankdarlehen) planmäßig oder außerplanmäßig vollständig zurückgezahlt und das dadurch entstandene Annuitätshilfedarlehen zurückgezahlt oder abgelöst worden ist.

- d) In Absatz 7 Satz 2 wird das Wort „echte“ gestrichen.

22. Nummer 52 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 4 wird wie folgt gefäßt:
  - (4) Für die zusätzlichen Finanzierungsmittel, die im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Deckung geänderter Gesamtkosten nach Nummer 51 Absatz 2 ausgewiesen werden, dürfen Eigen- oder Fremdmittelzinsen und Zinsersatz im Rahmen der Nummern 30, 31 und 32 ange-setzt werden. Die Kapitalkosten dürfen jedoch höchstens mit dem Zinssatz angesetzt werden, der für erste Hypotheken marktüblich ist; für die Ermittlung des Zinssatzes ist maßgebend
    - a) der Zeitpunkt der Beantragung oder Bewilligung der öffentlichen Mittel (Nummer 1 Abs. 2 Sätze 1 bis 3), soweit die Fremdmittel zur Dek-kung geänderter Gesamtkosten nach Nummer 50 Abs. 1 und 2 dienen;
    - b) der Zeitpunkt der Fertigstellung von baulichen Änderungen, soweit die Finanzierungsmittel zur Deckung der Kosten baulicher Änderungen nach Nummer 50 Abs. 3 bis 6 dienen.
  - b) In Absatz 6 Satz 1 wird das Wort „echte“ gestrichen.

23. Nummer 56 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden die Sätze 2 bis 5 gestrichen.
- b) In Absatz 2 werden die Sätze 1 bis 3 wie folgt gefäßt:
 

Daß die zur Deckung der Gesamtkosten vorgesehe-nen Fremdmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen werden, ist zunächst durch unverbindliche Zusagen der Geldgeber (Kreditinstitute, Arbeitgeber usw.) glaubhaft zu machen. Hieraus muß auch ersichtlich sein, daß für die Fremddarlehen Bedingungen vereinbart werden sollen, die den Bestimmungen der Nr. 13 WFB 1978 entsprechen. Der endgültige Nachweis, daß tatsächlich im Darlehensvertrag Bedingungen gemäß Nr. 13 WFB 1978 vereinbart worden sind, ist nach Nr. 40 Abs. 1 Buchst. c) WFB 1978 der Wohnungsbauförderungsanstalt gegenüber zu er-bringen

24. In Nummer 57 Absatz 1 wird Satz 4 gestrichen.

25. In Nummer 61 wird nach Absatz 5 folgender Absatz 6 angefügt:

- (6) Zu den Zubehör- und Wirtschaftsräumen rechnen jedoch nicht solche Räume im Keller- und Dachge-

schoß, die zwar bauaufsichtlich nicht als Aufenthaltsräume genehmigt werden können, jedoch baulich wie Aufenthaltsräume ausgestattet, namentlich beheizbar und ausreichend belüftet sind, so daß anzunehmen ist, daß sie tatsächlich auch zum Aufenthalt genutzt werden.

**26. Nummer 62 wird wie folgt gefaßt:**

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen (§ 43 Abs. 2 II. BV) oder den Rohbaumaßen (Absätze 2 und 5) zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

(2) Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.

(3) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,

2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppeabsätze.

(4) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von

1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind,

2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben,

3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.

Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

(5) Wird die Grundfläche auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hier-nach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berichtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

**27. Nummer 63 wird wie folgt geändert:**

**a) In Absatz 1 erhält Satz 1 folgende Fassung:**

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen

**1. voll**

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern,

die in Nr. 61 Absatz 6 genannten Aufenthaltsräume, wenn sie nach dem Ausmaß ihrer baulichen Ausstattung und der sonstigen Einrichtung mit solchen Räumen vergleichbar sind, die in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht zum dauernden Aufenthalt geeignet sind (z. B. Wohn- oder Schlafräume, Gästezimmer);

**2. zur Hälfte**

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern, von Wintergärten, Schwimmhäuden und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen, die in Nr. 61 Absatz 6 genannten Aufenthaltsräume, wenn sie zumindest zum gelegentlichen Aufenthalt für bestimmte Zwecke genutzt werden (z. B. Hobbyräume, Spielräume, Bügelzimer oder Kellerbar);

**3. nicht**

die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter, Grundflächen von Fluren im Keller- und Dachgeschoß, wenn an ihnen ausschließlich nicht oder nur zur Hälfte anrechenbare Räume liegen.

**b) In Absatz 4 wird Satz 1 wie folgt gefaßt:**

Ein gedeckter Freisitz im Sinne des Absatzes 1, Satz 2 ist eine Fläche, die ausschließlich zu einer Wohnung gehört und von ihr zugängig ist, sie ist entweder überdacht oder seitlich gegen Einblick geschützt.

**c) Absatz 6 wird wie folgt gefaßt:**

(6) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung,

2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche beider Wohnungen,

3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung,

4. bei einem Doppelhaus mit je einer Wohnung, das auf einem Grundstück errichtet und durch eine Brandmauer getrennt ist, bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der beiden Wohnungen.

**d) Absatz 7 wird wie folgt gefaßt:**

(7) Die Bestimmung über die Anrechnung oder den Abzug nach Absatz 1 Satz 2 oder Absatz 6 steht dem Bauherrn zu. Sie kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung bleibt für alle späteren Berechnungen, auch eines Rechtsnachfolgers, maßgebend, es sei denn, daß infolge Erweiterung oder Teilung der Wohnung eine neue Wohnflächenberechnung aufzustellen ist.

**e) Absatz 8 wird gestrichen.**

**28. Die Anlagen 1 bis 4 erhalten die aus der Anlage er-sichtliche neue Fassung.**

Anlagen  
1 bis 4

**29. Der RdErl. v. 27. 1. 1975 (n. v.) – VI B 1 – 4.020 – 175/75 – und Nr. 1 des RdErl. v. 9. 8. 1977 (n. v.) – V C 1 – 626 – werden aufgehoben.**

**Anlage 1**  
zu Nr. 17 Abs. 7  
Erl. 1971

**Ansatz von Honoraren  
der Heizungs-, Sanitär- und Elektroingenieure**

1. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sind in der Regel in Bauklasse 2 (Nr. 12 GOI 1937/50) einzustufen. Als Herstellungssumme ist von den Kosten der Anlage auszugehen, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt werden.

Herstellungsnummer Rohbauwert	Vergütungssätze in Hundertsteln für die Klassen			Summe der Teilleistungssätze
	DM	1	2	
bis 10 000	9,68	14,52	19,38	
bis 20 000	8,65	12,70	16,88	
bis 30 000	8,10	11,75	15,43	
bis 40 000	7,68	11,09	14,52	
bis 50 000	7,38	10,64	13,91	
bis 60 000	7,08	10,28	13,43	
bis 70 000	6,84	9,95	13,06	
bis 80 000	6,65	9,68	12,70	
bis 90 000	6,47	9,41	12,40	
bis 100 000	6,35	9,19	12,10	
bis 150 000	5,80	8,34	11,01	
bis 200 000	5,39	7,76	10,16	
bis 300 000	4,90	6,98	9,07	
bis 400 000	4,59	6,43	8,29	
bis 500 000	4,54	6,17	7,81	
bis 600 000	4,42	5,99	7,56	
bis 700 000	4,35	5,83	7,32	
bis 800 000	4,31	5,75	7,20	
bis 900 000	4,26	5,68	7,10	
bis 1 000 000	4,23	5,63	7,01	
bis 2 000 000	4,11	5,14	6,29	
bis 3 000 000	3,99	4,78	5,68	
bis 4 000 000	3,87	4,54	5,20	
bis 7 000 000	3,63	4,11	4,59	
bis 10 000 000	3,26	3,83	3,99	
bis 20 000 000	2,78	3,14	3,50	
bis 30 000 000	2,54	3,02	3,26	
bis 40 000 000 und darüber	2,42	2,78	3,14	

Zwischenwerte sind zu interpolieren.

2. Als angemessene Vergütung des Ingenieurs können in der Regel bei nachstehenden Teilleistungen folgende Vom-Hundert-Sätze der Honorartafel zu Nr. 1 angesetzt werden.

2.1 Heizungsingenieur	5%
a) Voruntersuchung	22%
b) Entwurf	
c) Betriebskosten und Wirtschaftlichkeitsvorberechnung	5%
d) Aufstellung der Massenberechnung und der Leistungsverzeichnisse	10%
e) Prüfung der Angebote	5%
f) Anfertigung der Ausführungszeichnungen	15%
g) Anfertigung der Schlitz- und Durchbruchspläne	8%
h) Abnahme auf Vertragsmäßigkeit	5%
Summe der Teilleistungssätze	75%
2.2 Sanitäringenieur	
a) Voruntersuchung	5%
b) Entwurf	22%
c) Aufstellung der Massenberechnung und der Leistungsverzeichnisse	10%
d) Prüfung der Angebote	5%
e) Anfertigung der Ausführungszeichnungen und der Schlitz- sowie Durchbruchspläne	20%
f) Abnahme auf Vertragsmäßigkeit	5%
Summe der Teilleistungssätze	67%
2.3 Elektroingenieur	
a) Voruntersuchung	5%
b) Entwurf	22%
c) Massenberechnung und Aufstellung der Leistungsverzeichnisse	10%
d) Prüfung der Angebote	5%
e) Anfertigung der Ausführungszeichnungen und der Schlitz- bzw. Durchbruchspläne	15%
f) Abnahme auf Vertragsmäßigkeit	5%
Summe der Teilleistungssätze	62%
2.4 Diese Vom-Hundert-Sätze können erhöht werden,	
2.41 wenn das Bauvorhaben außergewöhnliche Schwierigkeiten in konstruktiver und betriebstechnischer Hinsicht verursacht,	
2.42 wenn der Ingenieur selbständige Anträge im Baugenehmigungsverfahren stellt,	
2.43 wenn Umbauten vorgenommen werden und damit Mehrleistungen verbunden sind, bis zu 33%,	
2.44 wenn der Ingenieur die örtliche Bauaufsicht übernimmt, bis zu 30%,	
2.45 wenn der Elektroingenieur bei allelektrischer Versorgung die Teilleistung zu Nr. 2.3 Buchst. e erbringt, auf 20%, und wenn er Betriebskosten- und Wirtschaftlichkeitsvorberechnungen aufstellt, um 5%.	

## Berechnung des Zinsersatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen (Nr. 32 Erl. 1971)

Betr. Bauvorhaben des

(Name o. Firma u. Anschrift des Bauherrn)

### **(Ort des Bauvorhabens)**

**Anlage 2**

**8. Höchstzulässiger Gesamtbetrag des Zinsersatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen**  
**Als Zinsersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen ist der kleinere der beiden Beträge unter 7 und 8 anzusetzen, nämlich:**

Anfesteit.

..... den ..... (Datum)  
..... (Ort)

(Unterschrift)

**Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen****Betr.: Bauvorhaben des**

(Name oder Firma und Anschrift des Bauherrn)

in

(Ort, Straße, Nr. des Bauvorhabens)

1. Nach der Wirtschaftlichkeits-/Teilwirtschaftlichkeitsberechnung auf den öffentlich geförderten Wohnraum insgesamt fallende Aufwendungen:			DM
2. Abzüglich laufender Aufwendungen oder Mehrbeträge laufender Aufwendungen, die nur fallen auf Wohnraum, der		DM	
a) mit Normaldarlehen und Aufwendungsdarlehen/-zuschüssen von ..... DM/qm/mlt. gefördert wird,		DM	
b) mit verringerten Darlehen und Aufwendungsdarlehen/-zuschüssen* von ..... DM/qm/mlt. gefördert wird,		DM	
c) mit verringerten Darlehen und Aufwendungsdarlehen/-zuschüssen* von ..... DM/qm/mlt. gefördert wird,		DM	
d) mit verringerten Darlehen und Aufwendungsdarlehen/-zuschüssen* von ..... DM/qm/mlt. gefördert wird,		DM	
e) Wohnraum, der nur mit Aufwendungsdarlehen/-zuschüssen von ..... DM/qm/mlt. gefördert wird.	DM		DM
3. Zuzüglich der Rechnungszinsen für das nachstehige öffentliche Baudarlehen, soweit diese Finanzierungsmittel bestimmt sind für Wohnraum,			DM
a) unter Nr. 2a (6% von .....	DM)	DM	
b) unter Nr. 2b (6% von .....	DM)	DM	
c) unter Nr. 2c (6% von .....	DM)	DM	
d) unter Nr. 2d (6% von .....	DM)	DM	
e) unter Nr. 2e (6% von .....	DM)	DM	+
4. Gesamtbetrag der zu teilenden (fiktiven) Aufwendungen			DM

**5. Aufteilungsmaßstab (Verhältnis der Wohnflächen)**

	Wohnfläche des Wohnraums unter	qm	Vom-Hundert-Satz der Ges.-Wohnfläche
a)	Nr. 2a	=	%
b)	Nr. 2b	=	%
c)	Nr. 2c	=	%
d)	Nr. 2d	=	%
e)	Nr. 2e	=	%
Gesamtwohnfläche des öffentl. geförderten Wohnraumes		=	100,00%

**6. Von dem Gesamtbetrag der zu teilenden Aufwendungen (Nr. 4) fallen nach dem Aufteilungsmaßstab (Nr. 5)**

a) Teilaufwendungen (Quersumme muß dem Betrage unter Nr. 4 entsprechen)

b) Abzüglich

- ba) Betrag unter Nr. 3a
- bb) Betrag unter Nr. 3b
- bc) Betrag unter Nr. 3c
- bd) Betrag unter Nr. 3d
- be) Betrag unter Nr. 3e

c) Zuzüglich

- ca) Betrag unter Nr. 2a
- cb) Betrag unter Nr. 2b
- cc) Betrag unter Nr. 2c
- cd) Betrag unter Nr. 2d
- ce) Betrag unter Nr. 2e

**7. Teilaufwendungen (Quersumme muß dem Betrage unter Nr. 1 entsprechen)**

**8. Abzüglich Aufwendungs-darlehen**

**9. Verbleibende Aufwendungen**

**10. Berechnung der Durch-schnittsmieten**

a) vor Abzug der Aufwen-dungsdarlehen/-zuschüsse\*  
(Teilaufwendungen Nr. 7 : 12 : Wohnfläche Nr. 5)

b) nach Abzug der Aufwen-dungsdarlehen/-zuschüsse  
(Verbleibende Teilaufwendungen Nr. 9 : 12 : Wohnfläche Nr. 5)

auf den Wohnraum unter					Gesamt-betrag
Nr. 2a (Nr. 5a)	Nr. 2b (Nr. 5b)	Nr. 2c (Nr. 5c)	Nr. 2d (Nr. 5d)	Nr. 2e (Nr. 5e)	
DM	DM	DM	DM	DM	DM
–	x	x	x	x	x
x	–	DM	x	x	x
x	x	–	DM	x	x
x	x	x	–	DM	x
x	x	x	x	–	DM
+	DM	DM	DM	DM	DM
x	+x	x	x	x	x
x	x	+DM	x	x	x
x	x	x	+DM	x	x
x	x	x	x	+DM	DM
DM	DM	DM	DM	DM	DM
DM	DM	DM	DM	DM	DM
DM	DM	DM	DM	DM	DM

für den Wohnraum unter				
Nr. 2a	Nr. 2b	Nr. 2c	Nr. 2d	Nr. 2e
DM	DM	DM	DM	DM
: 12 :	: 12 :	: 12 :	: 12 :	: 12 :
qm	qm	qm	qm	qm
=	=	=	=	=
DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm
DM	DM	DM	DM	DM
: 12 :	: 12 :	: 12 :	: 12 :	: 12 :
qm	qm	qm	qm	qm
=	=	=	=	=
DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm

Aufgestellt:

(Ort)

den

(Datum)

19

(Unterschrift)

**Anlage 4**  
Zu Nr. 50 Abs. 7 Erl. 1971

**Rundschreiben des Bundesministers  
für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau  
betr. Zweite Berechnungsverordnung, § 11;  
hier: Kosten von baulichen Änderungen**

Vom 5. Januar 1973  
– II A 26 23 01 – 2 –

An die

für das Bau-, Wohnungs- und  
Siedlungswesen zuständigen Herren  
Minister (Senatoren) der Länder

Nach § 11 Abs. 4 Satz 2 II. BV sind Erneuerungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen keine baulichen Änderungen. Aus dieser Bestimmung kann sich für die Vermieter die rechtlich und wirtschaftlich bedeutsame Frage ergeben, ob und inwieweit die Kosten von solchen baulichen Maßnahmen nach den Absätzen 4 bis 6 den Gesamtkosten hinzugerechnet werden dürfen, die zwar der Erneuerung, Instandhaltung oder Instandsetzung dienen, zugleich aber eine Wertverbesserung bewirken. Ich vertrete hierzu folgende Ansicht:

Die Bestimmung ist durch die Verordnung zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung vom 14. Dezember 1970 zusammen mit dem Begriff „bauliche Änderungen“ zur Abgrenzung eingefügt worden. Sie soll vermeiden, daß Maßnahmen der Erneuerung, Instandhaltung oder Instandsetzung, die der Vermieter ohne Auswirkungen auf die Gesamtkosten durchführen muß, nicht schon deswegen als bauliche Änderungen in den Gesamtkosten berücksichtigt werden dürfen, weil der Vermieter nicht genau den ursprünglichen baulichen Zustand wieder herstellt.

Auch Maßnahmen der Erneuerung, Instandhaltung oder Instandsetzung, die zu einem anderen, aber gleichwertigen Zustand führen, oder die infolge einer allgemeinen technischen Entwicklung zwangsläufig zu Änderungen führen, die mit Verbesserungen verbunden sind, sind daher noch keine baulichen Änderungen. Ich möchte dies durch zwei Beispiele verdeutlichen: Die Ersetzung eines defekten Drehschalters durch einen Kippschalter führt zu einem anderen, aber gleichwertigen Zustand. Die Ersetzung von defekten zweiadrigem elektrischen Leitungen führt zwangsläufig zum Einbau von sicheren dreiadrigen Leitungen, weil der Einbau von zweiadrigen Leitungen nicht mehr zulässig ist. In diesen Fällen handelt es sich um Instandsetzungen, durch die nur Mängel beseitigt werden, um die Wohnung nach § 536 BGB in einen zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten.

Die eingangs aufgezeigte rechtliche Problematik ergibt sich mithin erst bei solchen Maßnahmen, durch die über die Verpflichtung nach § 536 BGB hinaus ein Zustand geschaffen wird, der den Gebrauchs-wert der Wohnung erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert. Solche Maßnahmen, die im wohlverstandenen Interesse des Mieters liegen und deshalb von ihm nach § 541a BGB geduldet werden müssen, sollten durch die Kostenfolgen aus § 11 Abs. 4 Satz 2 II. BV nicht verhindert werden. Die Bestimmung muß deshalb sachgerecht in dem Sinne interpretiert werden, daß Maßnahmen, die nur der (notwendigen) Erneuerung, Instandhaltung oder Instandsetzung dienen, keine baulichen Änderungen sind. Darüber hinaus gehende Maßnahmen sind bauliche Änderungen. Ihre Kosten dürfen nach Absatz 5 den Gesamtkosten hinzugerechnet werden, so weit die Änderungen Wertverbesserungen bewirken. Soweit die Änderungen zugleich Erneuerungen, Instandhaltungen oder Instandsetzungen ersetzen, bleiben die Kosten jedoch unberücksichtigt. Die insgesamt angefallenen Kosten sind also vor der Zurechnung um die fiktiven Kosten der Erneuerung, Instandhaltung oder Instandsetzung zu kürzen.

Ich wäre dankbar, wenn Sie mir mitteilen würden, ob Sie meine Auf-fassung teilen.

2370

**Studentenwohnraumförderung**

RdErl. d. Innenministers v. 29. 3. 1978 –  
VI A 2 – 4.23/24 – 220/78

Der RdErl. v. 25. 4. 1973 (SMBI. NW. 2370) wird wie folgt geändert:

1. In Nummer 2.1 wird „Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen – WFB 1976 – RdErl. v. 25. 3. 1978 (SMBI. NW. 2370)“ ersetzt durch „Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1978 – WFB 1978 – (RdErl. v. 23. 12. 1977 – SMBI. NW. 2370 –)“.

2. Nummer 2.3 erhält anstelle der Überschrift „Darlehnsbestimmungen“ die Überschrift „Darlehensbedingungen“.

Satz 3 erhält folgende Fassung: Für die Sicherung, Auszahlung und Verwaltung gelten die Nummern 38 bis 40 WFB 1978 entsprechend und mit der Maßgabe, daß eine dingliche Sicherung des Baudarlehens in den Fällen nicht erforderlich ist, in denen eine Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts Darlehensnehmer ist oder für den Darlehensnehmer die selbstschuldnerische Bürgschaft übernimmt.

3. Nummer 2.41 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

Der Antrag ist unter Verwendung des vorgeschriebenen Musters bei der örtlich zuständigen Bewilligungsbehörde für den sozialen Wohnungsbau zu stellen; Nummer 47 WFB 1978 gilt entsprechend.

4. Nummer 2.44 erhält folgende Fassung:

Für die Erteilung des Bewilligungsbescheides ist das vorgeschriebene Muster zu verwenden; Nummer 47 WFB 1978 gilt entsprechend.

5. Nummer 2.6 wird gestrichen.

6. In Nummer 3.11.2 Satz 1 wird vor dem Wort „Baudarlehen“ eingefügt „oder nicht öffentlichen“. Die Worte „im Regionalprogramm des Bundes“ entfallen.

7. In Nummer 3.11.2 werden „220“ durch „235“, „4400“ durch „4700“, „190“ durch „200“ und „3800“ durch „4000“ ersetzt.

8. In Nummer 3.11.3 werden jeweils „275“ durch „300“ und jeweils „5500“ durch „6000“ ersetzt.

9. In Nummer 3.12 werden „Nummer 39 Abs. 2 Buchstabe a) WFB 1976“ durch „Nummer 31 Abs. 2 Satz 1 WFB 1978“, „Nummer 46 ff. WFB 1976“ durch „Nummern 18 und 19 WFB 1978“, „8800“ durch „9300“, „Nummer 48 WFB 1976“ durch „Nummern 18 und 19 WFB 1978“ und „5500“ durch „6000“ ersetzt.

Absatz 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:

Zusätzlich dürfen ein Baudarlehen des Landes aus öffentlichen Mitteln und ein Zuschuß des Bundes – jeweils in Höhe der Förderungssätze nach Nummer 3.11.2 – bewilligt werden.

Absatz 2 1. Halbsatz erhält folgende Fassung:

Sollen Studentenappartements ohne Inanspruchnahme allgemeiner öffentlicher oder nicht öffentlicher Mittel gefördert werden,

10. In Nummer 3.13 werden „6600“ durch „7000“, „11500“ durch „12200“ und „Nummer 48 WFB 1976“ durch „Nummern 18 und 19 WFB 1978“ ersetzt.

11. In Nummer 3.2 werden „sind die Nummern 39 a bis 39 d WFB 1976“ durch „ist Nummer 17 WFB 1978“, „(Nummer 77 WFB 1976)“ durch „(Nummern 40 und 42 WFB 1978)“, „Nummer 77 Abs. 3 ff. WFB 1978“ durch „Nummer 40 Abs. 1, Abs. 2 Buchstabe b) und Abs. 3 ff. WFB 1978“ und „Nummer 77 d WFB 1976“ durch „Nummer 42 WFB 1978“ ersetzt.

12. In Nummer 3.51 wird „Nummer 16 Abs. 1 WFB 1976“ ersetzt durch „Nummer 7 Abs. 2 WFB 1978“.

13. In Nummer 3.53 Satz 1 werden die Worte „Satz 1“ bei dem Hinweis auf Nummer 3.51 gestrichen. Das Wort „Aufwendungszuschüssen“ wird durch „Aufwendungsdarlehen“ ersetzt.

14. Nummern 3.6 bis 3.66 werden durch die nachfolgenden Nummern 3.6 bis 3.63 ersetzt:

**3.6 Verfahren**

3.61 Für die Antragstellung und Bewilligung sind die vorgeschriebenen Muster zu verwenden. Nummer 47 WFB 1978 gilt entsprechend. Dem Förderungsantrag ist eine Bescheinigung nach dem als Anlage 1 abgedruckten Muster beizufügen (dreifach).

3.62 Die Bewilligung der nach diesem Runderlaß zugelassenen zusätzlichen Mittel und der Mittel des allgemeinen sozialen Wohnungsbau hat in der Regel in einem Bewilligungsbescheid zu erfolgen.

3.63 Die Bewilligungsbehörde hat der das Besetzungsrecht ausübenden Stelle einen Abdruck des Bewilligungsbescheides zu übersenden.

15. Nummer 3.67 erhält die Nummer 3.64. Im Text wird „Nummer 46 ff. WFB 1976“ ersetzt durch „Nummer 18 WFB 1978“.

16. In Nummer 6 wird „15. April 1977“ ersetzt durch „1. März 1978“.

- MBL. NW. 1978 S. 664.

23725

**Beschaffung von Ersatzwohnraum für Räumungsbetroffene**

RdErl. d. Innenministers v. 30. 3. 1978 – VI A 2 – 4.191 – 310/78

1) Der RdErl. v. 10. 12. 1970 (SMBI. NW. 23725) wird in den Nummern 2 bis 4.3 – außer Anlage 2 zu Nummer 2.41 – wie folgt neu gefaßt:

**2. Ersatzwohnraumbeschaffung im Zuge von Straßenbaumaßnahmen des Bundes**

2.1 Einsatz von Bundesmitteln als öffentliche Mittel für die Förderung von Wohnraum

2.11 Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1978 – WFB 1978 – (RdErl. v. 23. 12. 1977 – SMBI. NW. 2370 –) sind anzuwenden, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist.

2.12 Für die Größe der Ersatzwohnung gilt Nummer 6 WFB 1978 auch dann, wenn die zu räumende Wohnfläche größer ist. Wird die Grenze der WFB 1978 überschritten, kommt nur eine Bewilligung von Bundesmitteln in Form nicht öffentlicher Mittel (vgl. Nummer 2.2) in Betracht.

Ein Baudarlehen kann bis zu der Höhe bewilligt werden, die bei Einsatz des Verkaufserlöses bzw. der Entschädigung für das Räumungsobjekt gem. der Vorschrift II A 2 Abs. 2 der Bundesrichtlinien zur Sicherstellung der Finanzierung der nach den Maßstäben des sozialen Wohnungsbauwesens angemessenen Gesamtkosten unter Berücksichtigung der unter den Nummern 2.121 und 2.122 bestimmten Höchstdurchschnittsmieten oder Mindestbelastungen erforderlich ist.

2.121 Die nach Nummer 7 Abs. 2 WFB 1978 vorgeschriebenen Höchstdurchschnittsmieten können bei bis zu 60 qm großen Miet- und Genossenschaftswohnungen um bis zu 10 v. H., bei größeren Wohnungen um bis zu 5 v. H. überschritten werden.

2.122 Bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen ist von Mindestbelastungen auszugehen, die den in Nummer 7 Abs. 2 WFB 1978 vorgeschriebenen Höchstdurchschnittsmieten entsprechen. Bei kinderreichen Familien, Rentnern und Familien mit Angehörigen, die Schwerbehinderte mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit von wenigstens 80 v. H. sind, kann diese Mindestbelastung um 10 v. H. unterschritten werden.

2.123 Werden neben dem Ersatzwohnraum weitere Räume erstellt, so ist bei der Ermittlung der Miete bzw. Belastung nur von den angemessenen Gesamtkosten für den Ersatzwohnraum auszugehen.

- 2.13 Bei Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen ist abweichend von Nummer 7 Abs. 3 WFB 1978 in der der Bewilligung zugrundeliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Einhaltung der Höchstdurchschnittsmiete ein Verzicht auf den Ansatz laufender Aufwendungen in Höhe von bis zu 0,80 Deutsche Mark je qm Wohnfläche und Monat zulässig.
- 2.131 Ein Finanzierungsbeitrag des räumungsbetroffenen Grundstückeigentümers für eine von ihm zu nutzende Ersatzmietwohnung kann in der Regel nur dann als angemessen i. S. der Vorschrift II A 2 Abs. 3 der Bundesrichtlinien angesehen werden, wenn er mindestens 25 v. H. des Verkaufserlöses bzw. der Entschädigung beträgt.
- 2.132 Eine Bauherrrenwohnung darf gefördert werden, wenn der Bauherr selbst Räumungsbetroffener ist und zum begünstigten Personenkreis gehört.
- 2.14 Für die Ermittlung der erforderlichen Finanzierungshilfe gelten nachfolgende Höchstbeträge
- a) bei Miet- und Genossenschaftswohnungen einschließlich Einlieger- bzw. 2. Wohnungen in Familienheimen 850,- DM je Quadratmeter Wohnfläche,
  - b) bei Hauptwohnungen in Familienheimen sowie eigengenutzten Eigentumswohnungen 935,- DM je Quadratmeter Wohnfläche,
  - c) bei Hauptwohnungen in Familienheimen in der Form der Kleinsiedlungen 980,- DM je Quadratmeter Wohnfläche.
- In den Fällen des Satzes 1 Buchstabe b) und c) gilt – unbeschadet der höchstzulässigen Wohnfläche nach Nummer 6 Abs. 2 und 3 WFB 1978 – für die Darlehensberechnung die Wohnflächenbegrenzung der Nummer 18 Abs. 3 WFB 1978 entsprechend.
- Die Enddarlehbeträge sind auf volle 100,- Deutsche Mark aufzurunden.
- 2.15 Die unter Nummer 2.14 Buchstaben b) und c) aufgeführten Beträge können bei Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen – soweit die Voraussetzungen vorliegen – um ein im Bewilligungsbescheid besonders auszuweisendes Familienzusatzdarlehen nach § 45 II. WoBauG und einen zusätzlichen Betrag für Schwerbehinderte nach Nummer 21 Abs. 1 und 2 WFB 1978 erhöht werden.
- 2.16 In keinem Falle dürfen die Finanzierungshilfen 60 v. H. der angemessenen Gesamtkosten überschreiten, wobei Familienzusatzdarlehen nach § 45 II. WoBauG auf die Höchstgrenze nicht anzurechnen sind (II B 1 der Bundesrichtlinien).
- 2.17 Im Falle einer Verminderung der Gesamtkosten sind – abweichend von Nummer 45 Abs. 7 WFB 1978 – die Bundesmittel in Höhe der Kosteneinsparungen zu kürzen.
- 2.2 Einsatz der Bundesmittel als nicht öffentliche Mittel für die Förderung von Wohnraum
- 2.21 Der Einsatz der Bundesmittel als nicht öffentliche Mittel kommt neben den Fällen von II C 2, 4 und 5 der Bundesrichtlinien (Kauf vorhandener Wohnungen, Mietvorauszahlungen, Abstandszahlungen) und der Nummer 2.12 Satz 2 insbesondere zum Bau von Ersatzwohnungen für Räumungsbetroffene in Betracht, die nicht zu dem nach § 25 II. WoBauG begünstigten Personenkreis gehören. Auf die Beachtung der Voraussetzungen der WFB 1978 hinsichtlich Größe, Ausstattung, Miete oder Belastung kann bei Förderung dieser Wohnungen verzichtet werden.
- 2.22 Die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen ist bis auf weiteres ausgeschlossen. Zulässig ist die Förderung einer Bauherrenwohnung in einem Mietwohnungsprojekt, wenn der Bauherr selbst Räumungsbetroffener ist.
- 2.23 Das Darlehen darf 50 v. H. der nach Nummer 2.14 zulässigen Finanzierungshilfe nicht überschreiten. Für den Erwerb vorhandener Wohnungen darf die Finanzierungshilfe, wenn das Ersatzobjekt – gerechnet ab Bezugsfertigkeit – älter als 5 Jahre ist, 75 v. H., und wenn es älter als 15 Jahre ist, 50 v. H. des nach Satz 1 zulässigen Betrages nicht übersteigen.
- Der Einsatz nicht öffentlicher Mittel ist ebenfalls nur zulässig, soweit er zur Erzielung einer tragbaren Miete/Belastung erforderlich ist. Insofern gilt Nummer 2.24 Sätze 2 und 3 entsprechend.
- 2.24 Der Zinssatz beträgt 4 v. H., der Tilgungssatz 2 v. H. Die Bewilligungsbehörde kann zugleich mit Bewilligung der Bundesmittel den Zins- und/oder Tilgungssatz – stets widerruflich – senken. Dabei darf eine Durchschnittsmiete/Belastung nicht unterschritten werden, die sich bei einer Erhöhung der nach den Nummern 2.121 und 2.122 maßgeblichen Miete/Belastung um 20 v. H. ergibt. Es ist mindestens eine Tilgung von 1 v. H. zu leisten.
- Über eine Senkung des Zins- und Tilgungssatzes nach Bewilligung des Baudarlehens und über ihren Widerruf entscheidet die Wohnungsbauförderungsanstalt NW – WFA –.
- 2.25 Für die neben den Zins- und Tilgungsleistungen zu erbringenden Verwaltungskostenbeiträge gilt Nummer 17 Abs. 2 WFB 1978.
- 2.26 Abweichend von Nummer 2.23 dürfen bei dem Erwerb vorhandenen Wohnraums durch Berechtigte im Sinne des § 25 II. WoBauG die Förderungssätze nach Nummer 2.14 Buchstabe b) oder c) und gegebenenfalls der zusätzliche Beitrag für Schwerbehinderte nach Nummer 21 Abs. 1 und 2 WFB 1978 unter Beachtung der Nummern 2.121 und 2.122 bewilligt werden. Nummer 2.23 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.
- Bei Senkung des Zins- und/oder Tilgungssatzes nach Nummer 2.24 Satz 2 darf – abweichend von Nummer 2.24 Satz 3 – die Durchschnittsmiete/Mindestbelastung nach Nummer 2.121 und 2.122 nicht unterschritten werden.
- Notwendige Umbau- und Renovierungskosten können bei Ermittlung der Belastung bis zur Höhe von 10 v. H. des Kaufpreises als Teil der Gesamtkosten anerkannt werden.
- 2.27 Die Nummern 2.16 und 2.17 sind zu beachten.
- 2.28 Bei beantragter Subventionierung von Mietvorauszahlungen und Abstandszahlungen ist meine Entscheidung einzuholen.
- 2.3 Einsatz der Bundesmittel für die Förderung gewerblicher Räume
- 2.31 Zulässig ist nur die Förderung von Betriebsräumen des Kleingewerbes und der freien Berufe (II E 1 der Bundesrichtlinien).
- 2.32 Die Bundesmittel können nur in der Form nicht öffentlicher Mittel bewilligt werden, auch wenn der Räumungsbetroffene die Voraussetzungen nach § 25 II. WoBauG erfüllt.
- 2.33 Die Höhe der Bundesmittel ist in entsprechender Anwendung der nach Nummer 16 Abs. 1 Spalte 2 WFB 1978 zulässigen Förderungssätze unter Zugrundelegung der geplanten Größe der Betriebsraumfläche zu ermitteln, wobei jedoch höchstens von der Größe der zu räumenden Fläche ausgegangen werden kann.
- 2.34 Eine Senkung des Zins- und/oder Tilgungssatzes ist nicht zulässig.
- 2.35 Für die neben den Zins- und Tilgungsleistungen zu erbringenden Verwaltungskostenbeiträge gilt Nummer 17 Abs. 2 WFB 1978.
- 2.36 Die Nummern 2.16 und 2.17 sind zu beachten.
- 2.37 Sind die Förderungsvoraussetzungen der Vorschrift II E 1 der Bundesrichtlinien nicht gegeben, kann in Ausnahmefällen zur Vermeidung

**Anlage 2**

- unbilliger Härten ein Darlehen nach Maßgabe des an die Obersten Straßenbaubehörden der Länder gerichteten Rundschreibens des Bundesministers für Verkehr vom 5. 7. 1968 (nicht veröffentlicht) gewährt werden. Eine Auskunft kann beim zuständigen Straßenbauamt eingeholt werden. WFA und Wohnungsbauförderungsämter sind an diesem Verfahren nicht beteiligt.
- 2.4 Verfahren**
- 2.41** Das zuständige Straßenbauamt leitet den Antrag auf Anerkennung des Räumungsfalles nach dem als Anlage 2 abgedruckten Muster dreifach an den Direktor des Landschaftsverbandes. Dem Antrag ist ein Lageplan beizufügen, der die Ausbauabsichten erkennen lässt, und ein Ausführungsplan, in dem die zu beseitigenden Gebäude in gelber Farbe kenntlich gemacht sind. Anträge nach Nummer 2.37 sind dem Minister für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr vorzulegen.
- 2.42** Der Direktor des Landschaftsverbandes entscheidet über die Anerkennung und teilt der WFA seine Entscheidung unter Beifügung von zwei Exemplaren des Antrags mit. Die WFA wird alsdann die Bewilligungsbehörde, in deren Zuständigkeitsbereich die zu räumende Wohnung liegt, von der erfolgten Anerkennung unter Übersendung eines Exemplares des Antrages unterrichten.
- 2.43** Von der Bewilligungsbehörde ist sodann folgendes festzustellen, um Fehlinvestitionen zu vermeiden:
- welche Räumungsbetroffenen können ohne die Inanspruchnahme von Bundesmitteln anderweitig untergebracht werden;
  - welche Räumungsbetroffenen werden selbst die Bewilligung von Baudarlehen beantragen, zum Beispiel zum Bau eines Eigenheimes, zum Erwerb einer Eigentumswohnung oder zum Ankauf eines bestehenden Wohngebäudes;
  - welche Räumungsbetroffenen müssen in von Dritten zu errichtenden Wohnungen untergebracht werden und welche von diesen Wohnungssuchenden gehören zu dem für die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel begünstigten Personenkreis.
- Der WFA ist über das Ergebnis der Feststellungen in Abständen von einem Jahr nach Anerkennung der Räumungsfälle unter Verwendung des vorgeschriebenen Musters zu berichten.
- 2.44** Auf der Grundlage des Ergebnisses der Ermittlungen zu Nummer 2.43 wählt die Bewilligungsbehörde die Bauvorhaben aus, in denen Ersatzraum erstellt werden soll. Sie fordert die Mittel bei der WFA an und berichtet dieser nach vorgeschriebenem Muster für jedes Bauvorhaben gesondert. Dem Bericht ist eine mit Prüfungsvermerk versehene Ausfertigung des Förderungsantrages beizufügen.
- Eine beabsichtigte mittelbare Unterbringung von Räumungsbetroffenen i. S. der Vorschrift II B 2 der Bundesrichtlinien ist zu begründen.
- 2.45** Liegen die zu räumende Wohnung und der Bauort der geplanten Ersatzwohnung nicht im Zuständigkeitsbereich derselben Bewilligungsbehörde, so übersendet die für den Räumungsort zuständige Bewilligungsbehörde Ablichtungen der Mitteilung der WFA über die erfolgte Anerkennung und der Ergebnisniederschrift zu Nummer 2.43 der für den Bauort zuständigen Bewilligungsbehörde. Für den Bericht nach Nummer 2.44 und das weitere Verfahren ist die Bewilligungsbehörde des Bauortes zuständig.
- 2.46** Für den Förderungsantrag und für den Bewilligungsbescheid sind die vorgeschriebenen Muster zu verwenden.
- 2.47** Unmittelbar nach Erteilung des Bewilligungsbescheides hat die Bewilligungsbehörde der WFA nach vorgeschriebenem Muster zu berichten. Ein Abdruck des Bewilligungsbescheides ist dem zuständigen Straßenbauamt zu übersenden. Einen Abdruck des Bewilligungsbescheides hat die Bewilligungsbehörde der zuständigen Oberfinanzdirektion zuzuleiten.
- 2.48** Der Darlehensvertrag ist mit der WFA nach vorgeschriebenem Muster abzuschließen.
- 2.49** Hinsichtlich der vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster gilt Nummer 47 WFB 1978 entsprechend.
- 3 Ersatzraumbeschaffung im Zuge von Straßenbaumaßnahmen in der Baulast der Landschaftsverbände und der Kreise**
- 3.1** Für die Förderung von Ersatzwohnraum und Ersatzbetriebsraum im Zusammenhang mit dem Neu-, Um- oder Ausbau von Straßen in der Baulast der Landschaftsverbände und der Kreise gelten die Bundesrichtlinien und die vorstehenden Weisungen (einschließlich Nummer 2.37) entsprechend, soweit sich nicht aus Nachstehendem anderes ergibt.
- 3.2** Abweichend von der Vorschrift II D 2 (Besetzungsrecht) der Bundesrichtlinien darf ein Baudarlehen für Ersatzwohnungen nur bewilligt werden, wenn der Darlehensnehmer der Gemeinde (Gemeindeverband), die für die Bewilligung der Baudarlehen zuständig ist, für alle Vermietungsfälle in einem Zeitraum von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit das Recht einräumt, die Mieter zu benennen, und sich verpflichtet, mit den als Mieter benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen. Der Darlehensnehmer muß sich verpflichten, dieses Besetzungsrecht durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch sichern zu lassen. Bei Wohnungen in Eigenheimen und bei Eigentumswohnungen ist auf die Vereinbarung eines Besetzungsrechts zu verzichten.
- 3.3** Für das Verfahren gelten die Nummern 2.41 bis 2.46, 2.48 und 2.49. Ein Abdruck des Bewilligungsbescheides ist dem zuständigen Straßenbauamt zu übersenden. Im übrigen ist Nummer 2.47 nicht zu beachten.
- 4 Ersatzraumbeschaffung im Zuge von Straßenbaumaßnahmen der Gemeinden sowie bei Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs**
- 4.1** Die Nummern 3 bis 3.3 sind mit der Einschränkung in Nummer 4.2 in folgenden Fällen entsprechend anzuwenden:
- 4.11** Neu-, Um- oder Ausbau von Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen in der Baulast der Gemeinden;
- 4.12** Neu-, Um- oder Ausbau von Ortsdurchfahrten von Land- und Kreisstraßen in der Baulast der Gemeinden;
- 4.13** Kreuzungsbaumaßnahmen nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz vom 21. März 1971 (BGBl. I S. 337) und dem Bundeswasserstraßengesetz vom 2. April 1968 (BGBl. II S. 173; BGBl. III 940-9), zuletzt geändert durch das Bundesnaturschutzgesetz vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3574), soweit die Gemeinde als Baulasträger der kreuzenden Straße Kostenanteile zu tragen hat;
- 4.14** sofern zur Finanzierung objektbezogene Zuwendungen des Bundes oder des Landes gewährt werden, auch beim Neu-, Um- oder Ausbau von
- 4.141** innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen,
- 4.142** besonderen Fahrspuren für Omnibusse,
- 4.143** verkehrswichtigen Zubringerstraßen zum überörtlichen Verkehrsnetz,

- 4.144 verkehrswichtigen zwischenörtlichen Straßen in zurückgebliebenen Gebieten (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 des Raumordnungsgesetzes vom 8. April 1965 (BGBl. I S. 306; BGBl. III 2300 – 1), zuletzt geändert durch das Bundesnaturschutzgesetz vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3574),
- 4.145 Straßen im Zusammenhang mit der Stilllegung von Eisenbahnstrecken;
- 4.2 Das öffentliche bzw. das nicht öffentliche Bauarbeiten darf 85 v. H. des gemäß den Nummern 2.14, 2.15, 2.23, 2.26 und 2.33 zulässigen Betrages nicht überschreiten. Eine Beteiligung der Gemeinden an der Restfinanzierung wird erwartet.
- 4.3 Bei der Förderung der Ersatzraumbeschaffung im Zuge von Baumaßnahmen für den öffentlichen Personennahverkehr sind die für Straßenbaumaßnahmen der Gemeinden geltenden Regelungen entsprechend anwendbar.
- 2) In Nummer 9 wird „am 1. April 1976“ ersetzt durch „mit Wirkung vom 1. März 1978“.
- MBl. NW. 1978 S. 664.

7843

**Richtlinien  
für die Bildung, Zusammensetzung  
und Leitung der Notierungskommission  
für Schlachtviehpreise**

RdErl. d. Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
v. 18. 3. 1978 – II C 2 – 01.03 – 5563

**1 Bildung**

- 1.1 Die nach der Vierten Durchführungsverordnung zum Vieh- und Fleischgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 1976 (BGBl. I S. 2059) gemeldeten Preise werden gemäß § 5 Abs. 1 der Durchführungsverordnung zum Vieh- und Fleischgesetz vom 15. Juni 1962 (GV. NW. S. 369), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. April 1977 (GV. NW. S. 189) – SGV. NW. 7843 –, durch eine Notierungskommission notiert.
- 1.2 Die Bildung der Notierungskommission für Schlachtvieh obliegt dem Landesamt für Ernährungswirtschaft Nordrhein-Westfalen (Landesamt) nach Maßgabe dieser Richtlinien.

**2 Zusammensetzung**

Die Notierungskommission für Schlachtvieh setzt sich wie folgt zusammen:

- 2.1 drei Vertreter der Erzeugerstufe,

- 2.2 drei Vertreter der Abnehmerstufe, darunter
- 2.2.1 ein Vertreter der genossenschaftlichen Versandschlachterei,
  - 2.2.2 ein Vertreter der privaten Versandschlachterei,
  - 2.2.3 ein Vertreter des Vieh- und Fleischhandelsverbandes Nordrhein-Westfalen e.V.,
- 2.3 der Leiter des Landesamtes als Meldebehörde.

**3 Leitung sowie Berufung der Mitglieder**

- 3.1 Vorsitzender der Notierungskommission ist der Leiter des Landesamtes.
- 3.2 Für alle Mitglieder der Notierungskommission sind Stellvertreter zu berufen. Stellvertreter des Vorsitzenden ist der Fachreferent für Vieh- und Fleischwirtschaft oder ein anderer fachkundiger Bediensteter des Landesamtes.
- 3.3 Die Mitglieder der Notierungskommission – ausgenommen der Vorsitzende und sein Stellvertreter – und alle sonstigen Stellvertreter sind auf Vorschlag der berufsständischen Organisationen der beteiligten Wirtschaftsgruppen zu berufen.
- 3.4 Die Mitglieder der Notierungskommission sowie deren Stellvertreter sollen für die Dauer von 2 Jahren berufen werden; sie können – nach Anhörung der Organisationen, die sie vorgeschlagen haben –, vorzeitig aus wichtigem Grund abberufen werden.

**4 Verfahren**

- 4.1 Die Notierungskommission wird einmal wöchentlich tätig. Sie ist von dem Vorsitzenden, der auch den Tag und den Zeitpunkt der Sitzung festlegt, rechtzeitig einzuberufen.
- 4.2 Die Notierungskommission kann an einem zentralen Ort zusammentreten. Es ist aber nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten der fernmündlichen Notierung mittels Konferenzgespräch über das Netz der Deutschen Bundespost der Vorzug zu geben. Die näheren Einzelheiten hierzu regelt das Landesamt; es trifft auch die organisatorischen Vorbereitungen.
- 4.3 Die Notierungskommission ist beschlußfähig, wenn nach ordnungsgemäßer Einberufung mindestens vier stimmberechtigte Mitglieder oder stellvertretende Mitglieder an der Sitzung oder am Konferenzgespräch teilnehmen.
- 4.4 Die Preisnotierung hat im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen durch Mehrheitsbeschuß zu erfolgen.
- 4.5 Jedes Mitglied oder jedes stellvertretende Mitglied hat eine Stimme. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.
- 4.6 Neben der amtlichen Preisnotierung kann die Notierungskommission auch einen aktuellen Tagespreis feststellen.

– MBl. NW. 1978 S. 667.