

MINISTERIALBLÄTT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

31. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 20. Januar 1978	Nummer 5
---------------------	---	-----------------

I.

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

Glied.-Nr.	Datum	Inhalt	Seite
2370	23. 12. 1977	RdErl. d. Innenministers Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1978 – WFB 1978)	54

II.

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

Hinweise	Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen	Seite
	Nr. 1 v. 6. 1. 1978	66
	Inhalt des Justizministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 1 v. 1. 1. 1978	66

I.**2370**

**Bestimmungen über die Förderung des sozialen
Wohnungsbaues in Nordrhein-Westfalen
(Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1978 –
WFB 1978)**

RdErl. d. Innenministers v. 23. 12. 1977
VI A 1 – 4.02 – 2300/77

Inhaltsübersicht

1. Gesetzliche Grundlage, begünstigter Personenkreis
2. Voraussetzungen nach § 25 II. WoBauG
3. Besondere Personengruppen nach § 26 Abs. 2 und 3 II. WoBauG
4. Art der Förderung
5. Nicht förderungsfähiger Wohnraum
6. Verhältnis von Wohnfläche und Raumzahl, höchstzulässige Wohnfläche
7. Höchstdurchschnittsmiete für Miet- und Genossenschaftswohnungen
8. Höchstbelastung
9. Anforderungen an Bauherren
10. Betreuer, Betreuungsunternehmen, Beauftragte
11. Landesplanerische und bautechnische Förderungsvoraussetzungen
12. Finanzierungsgrundsätze, Eigenleistung
13. Fremdmittel
14. Mieterdarlehen, Mieterzuschüsse
15. Art der Mittel für den Wohnungsbau
16. Höhe des öffentlichen Baudarlehens
17. Bedingungen des öffentlichen Baudarlehens
18. Höhe und Dauer der Aufwendungszuschüsse
19. Nachweis der Wohnberechtigung als Auszahlungsvoraussetzung für Aufwendungszuschüsse
20. Zusätzliche öffentliche Baudarlehen für kinderreiche Familien
21. Zusätzliche öffentliche Baudarlehen für Schwerbehinderte
22. Zusätzliche öffentliche Baudarlehen für Bewohner von Notunterkünften
23. Kaufeigenheime
24. Kleinsiedlungen
25. Ersterwerb von Familienheimen
26. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen
27. Werkgeförderte Familienheime und Eigentumswohnungen
28. Förderung für Angehörige des öffentlichen Dienstes
29. Wohnbesitzwohnungen
30. Dauerwohnrecht
31. Ausbau und Erweiterung von Familienheimen
32. Ausbau von Miet- und Genossenschaftswohnungen
33. Zuteilung der Wohnungsbauförderungsmittel an die Bewilligungsbehörden
34. Antragsverfahren
35. Bewilligungsbescheid
36. Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde
37. Bauausführung, Baukontrolle und Bezugsfertigkeit
38. Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt zum Vollzug der Bewilligungsbescheide
39. Sicherung der bewilligten Mittel
40. Auszahlung öffentlicher Baudarlehen
41. Auszahlung von Familienzusatzdarlehen
42. Auszahlung von Aufwendungszuschüssen
43. Förderung von Garagenplätzen
44. Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen
45. Schlußabrechnung
46. Aufstellung von Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen

47. Vordrucke und Vertragsmuster

48. Inkrafttreten

Anlage Bautechnische Voraussetzungen

Ausschreibung, Vergabe

Bauaufsichtliche Behandlung der Anträge

Bergschadenverzichte, bauliche Sicherungsmaßnahmen in Bergsenkungsgebieten

1. Bauplanung

2. Ausstattung, baulicher Wärmeschutz

3. Baukostensenkung, Rationalisierung

4. Ausschreibung und Vergabe

5. Hinweisschild

6. Zusammenarbeit zwischen Baugenehmigungsbehörde und Bewilligungsbehörde

7. Sicherungsmaßnahmen in Bergaugebieten, Bergschadenverzichte

1. Gesetzliche Grundlage, begünstigter Personenkreis

(1) Das Land Nordrhein-Westfalen fördert den sozialen Wohnungsbau nach Maßgabe des Wohnungsbau- und Familienheimgesetzes – II. WoBauG – i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. September 1976 (BGBl. I S. 2673), der Durchführungsverordnungen, Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV –) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Februar 1975 (BGBl. I S. 569), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Mai 1977 (BGBl. I S. 750); Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970 –) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Februar 1975 (BGBl. I S. 594) und des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung – WoBauFördNG – vom 2. April 1957 (GV. NW. S. 80), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 1975 (GV. NW. S. 656) – SGV. NW. 237 –.

(2) Die nachstehenden Bestimmungen gelten für Förderungsmaßnahmen des Ersten Förderungsweges, den Wohnungsbau für die Zielgruppe nach § 25 II. WoBauG. Die Förderungsmaßnahmen des Zweiten Förderungsweges für die Zielgruppe nach § 88a II. WoBauG werden in gesonderten Verfahrensbestimmungen geregelt.

2. Voraussetzungen nach § 25 II. WoBauG

(1) Die Feststellung, wer zum begünstigten Personenkreis im Sinne des § 25 II. WoBauG rechnet, ist nach den Bestimmungen des RdErl. v. 10. 10. 1969 (SMBl. NW. 238) zu treffen.

(2) Als nur unwesentlich im Sinne von § 25 Abs. 1 Satz 5 II. WoBauG gilt eine Überschreitung der Einkommensgrenze bis zu 5 v. H.

(3) Will der Bauherr eines Mehrfamilienhauses mit mindestens vier öffentlich geförderten Mietwohnungen eine Wohnung selbst nutzen (Bauherrenwohnung; § 6 Abs. 2 WoBindG), darf diese Wohnung auch gefördert werden, wenn das Gesamteinkommen des Bauherrn die Einkommensgrenze um mehr als 5 v. H. übersteigt.

3. Besondere Personengruppen nach § 26 Abs. 2 und 3 II. WoBauG

(1) Die Regelungen für Schwerbehinderte in diesen Bestimmungen gelten für:

a) Personen, die körperlich, geistig oder seelisch behindert und infolge ihrer Behinderung in ihrer Erwerbsfähigkeit nicht nur vorübergehend um wenigstens 50 v. H. gemindert sind (§ 1 des Schwerbehinderten gesetzes);

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

c) körperlich oder geistig behinderte Kinder, die um mindestens 25 v. H. in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind.

(2) Begünstigte im Sinne von § 26 Abs. 3 Buchstabe c) II. WoBauG sind die in § 2 des Landesaufnahmegesetzes

vom 21. März 1972 (GV. NW. S. 61/SGV. NW. 24) aufgeführten Personen.

(3) Zur Wohnraumversorgung älterer Menschen fördert das Land Altenwohnungen gemäß den Bestimmungen über die Förderung des Baues von Altenwohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen (Altenwohnungsbestimmungen 1976 – AWB 1976 –), RdErl. v. 27. 3. 1976 (SMBL. NW. 2370) sowie Altenheime und Altenwohnhäuser nach den Wohnheimbestimmungen 1973, RdErl. v. 1. 9. 1972 (SMBL. NW. 23723).

4. Art der Förderung

(1) Die im Haushaltsplan des Landes oder im Wirtschaftsplan der Wohnbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen (Wohnbauförderungsanstalt) ausgewiesenen Mittel zur Förderung der Neuschaffung von Wohnraum für die Zielgruppe nach § 25 II. WoBauG sind öffentliche Mittel i.S. des § 6 Abs. 1 II. WoBauG. Sind die Mittel nicht nur für die Zielgruppe nach § 25 II. WoBauG oder nicht für die Neuschaffung von Wohnraum bestimmt, so sind sie keine öffentlichen Mittel i.S. von § 6 Abs. 1 II. WoBauG und werden in diesen Bestimmungen als „nicht öffentliche Mittel“ bezeichnet.

(2) Auf die Bewilligung öffentlicher Mittel – mit Ausnahme von Familienzusatzdarlehen nach § 45 II. WoBauG – wie auch nicht öffentlicher Mittel besteht kein Rechtsanspruch.

5. Nicht förderungsfähiger Wohnraum

(1) Der in § 2 Abs. 2 II. WoBauG aufgeführte Wohnraum ist von der Förderung ausgeschlossen, wenn er

- a) in seinem Wert durch Immissionen erheblich beeinträchtigt ist,
- b) in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über die Wohnbedürfnisse der breiten Schichten des Volkes hinausgeht,
- c) Angehörigen des öffentlichen Dienstes als Inhabern bestimmter Dienstposten im Hinblick auf ihre dienstliche Tätigkeit zugewiesen werden soll (Dienstwohnungen) oder wenn er
- d) auf einem Baugrundstück errichtet wird, das mit einem Bergschadenverzicht belastet ist, der über die in Nummer 7 der Anlage aufgeführten Beschränkungen hinausgeht.

(2) Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die nachhaltige Vermietbarkeit der zu fördernden Wohnungen an Wohnungs suchende des begünstigten Personenkreises nicht gesichert ist. Sollen Miet- und Genossenschaftswohnungen in Gebäuden gefördert werden, die auch nicht öffentlich geförderten Wohnraum oder anderen als Wohnzwecken dienenden Raum enthalten, muß auch die nachhaltige Vermietbarkeit dieses Raumes gesichert sein.

(3) Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn mit den Ausschachtungsarbeiten zur Vorbereitung der Fundierung vor der Bewilligung der beantragten Mittel begonnen worden ist, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat gemäß Nummer 34 Abs. 5 in den vorzeitigen Baubeginn eingewilligt.

(4) Die Förderung von Miet-, Genossenschafts- und Eigentumswohnungen ist ausgeschlossen in Gebäuden, in denen mehr als zwei Drittel der gesamten Wohn- und Nutzfläche anderen als Wohnzwecken dienen. Das gleiche gilt bei Familienheimen, bei denen mehr als die Hälfte der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes anderen als Wohnzwecken dient oder die Nutzfläche der anderen als Wohnzwecken dienenden Räume des Gebäudes 90 Quadratmeter übersteigt.

(5) Die Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für private Bauherren oder Bewerber, die bereits öffentliche Mittel zur Schaffung eines Familienheimes oder einer Eigentumswohnung erhalten haben, ist ausgeschlossen (Verbot der Doppelförderung). Dies gilt nicht, wenn zwingende persönliche oder berufliche Gründe einen Wohnungswchsel erfordern und der Bauherr bzw. Bewerber den vorhandenen Wohnraum unter Beachtung von § 52 Abs. 2 II. WoBauG veräußert oder einem wohnberechtigten Angehörigen (§ 8 II. WoBauG) überläßt. Im Falle der Veräußerung ist eine Bewilligung von Mitteln nur insoweit zulässig, als die Belastung unter

Einsatz des Verkaufserlöses gemäß Nummer 8 nicht tragbar wäre. Sind die früher gewährten Mittel bereits abgelöst, so hat sich der Bauherr oder Bewerber vor Bewilligung der neuen Mittel zur Zurückzahlung des Betrages zu verpflichten, in dessen Höhe bei Ablösung ein Schuld nachlaß gewährt wurde.

(6) Die Förderung von zweiten Wohnungen in Familienheimen ist ausgeschlossen, es sei denn, sie sind für Angehörige des Eigentümers oder des Bewerbers bestimmt. Ist eine Förderung zulässig und außerdem die Errichtung von anderen als Wohnzwecken dienenden Räumen geplant, darf das Bauvorhaben als Familienheim nur gefördert werden, wenn die Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes 240 Quadratmeter nicht übersteigt.

(7) Werden zur Finanzierung der Gesamtkosten von Wohnteilen ländlicher Siedlungen Mittel aus dem Haushalt des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Nordrhein-Westfalen (Siedlungsmittel) eingesetzt, können öffentliche oder nicht öffentliche Mittel nach diesen Bestimmungen nicht gewährt werden.

6. Verhältnis von Wohnfläche und Raumzahl, höchstzulässige Wohnfläche

(1) Die Wohnfläche von Miet- und Genossenschaftswohnungen muß in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl der zu schaffenden Räume stehen. Dies ist gewahrt, wenn eine Wohnung mit drei Zimmern, Kammer, Küche und Nebenräumen nicht größer als 90 Quadratmeter ist. Erhöht sich die Raumzahl, sind der Wohnfläche für jedes weitere Zimmer 16 Quadratmeter und für jede weitere Kammer 8 Quadratmeter hinzuzurechnen. Entsprechendes gilt für den Abzug bei Verringerung der Raumzahl.

(2) Unabhängig von der geplanten Raumzahl und unbeschadet der Einschränkung in Nummer 18 Abs. 3 dürfen Hauptwohnungen in Familienheimen, eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen mit der in § 39 Abs. 1 II. WoBauG genannten Wohnfläche von 130 bzw. 120 Quadratmetern nur gefördert werden, wenn dem Bauherrn nach § 39 Abs. 3 II. WoBauG und unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Raumes gemäß § 6 Abs. 2 WoBindG eine Wohnung mit fünf Räumen zuzubilligen ist. Ist ihm eine darüber hinausgehende Raumzahl zuzubilligen, so erhöht sich die höchstzulässige Wohnfläche um 20 Quadratmeter für jeden weiteren Raum. Sie verringert sich entsprechend, wenn ihm weniger als fünf Räume zuzubilligen sind.

(3) Ist die Wohnung für einen Alleinstehenden bestimmt, darf die Wohnfläche 40 Quadratmeter nicht unterschreiten und 60 Quadratmeter – bei Miet- und Genossenschaftswohnungen 49 Quadratmeter – nicht überschreiten.

7. Höchstdurchschnittsmiete für Miet- und Genossenschaftswohnungen

(1) Die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen erfolgt auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, die mit dem Antrag vorzulegen ist.

(2) Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung der öffentlichen Mittel einschließlich des Aufwendungszuschusses ergebende Miete ohne Umlagen, Zuschläge und Vergütungen (§§ 20ff. NMV 1970) höher ist als

- a) 4,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden unter 100 000 Einwohner,
- b) 4,70 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden von 100 000 bis unter 500 000 Einwohner oder
- c) 4,90 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden von 500 000 Einwohner und mehr.

(3) Die Förderung des in Absatz 1 genannten Wohnraums ist unzulässig, wenn die in Absatz 2 angegebenen Höchstdurchschnittsmieten dadurch eingehalten werden, daß in der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf den Ansatz laufender Aufwendungen ganz oder teilweise verzichtet wird.

(4) Die Miete einer Bauherrenwohnung (Nr. 2 Abs. 3) darf die in Absatz 2 genannten Beträge übersteigen, wenn das Gesamteinkommen des Bauherrn die Einkommensgrenze um mehr als 5 vom Hundert übersteigt.

(5) Bei der Antragstellung hat der Bauherr schriftlich zu erklären, 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 Miet erhöhung 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 5 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche jährlich übersteigen.

(6) Der Bauherr hat sich vor Baubeginn auf der Grundlage der Ausschreibungsergebnisse zu vergewissern, daß die Gesamtkosten, die der Bewilligung zugrunde lagen, eingehalten werden. Bei einer voraussichtlichen Gesamtkostenüberschreitung von mehr als 3 vom Hundert hat er vor Baubeginn die Bewilligungsbehörde zu unterrichten. In den Bewilligungsbescheid ist der Vorbehalt aufzunehmen, daß in solchen Fällen die Bewilligung widerrufen werden kann. Von dem Widerruf kann abgesehen werden, wenn der Bauherr erklärt, daß er keine Genehmigung einer Erhöhung der Durchschnittsmiete gemäß § 8a Abs. 4 WoBindG beantragen wird, soweit diese auf einer Überschreitung der Gesamtkosten um mehr als 3 vom Hundert beruht. Soll von einem Widerruf abgesehen werden, ist in den Fällen der Nummer 9 Abs. 1 Buchstabe b) die Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt einzuholen.

8. Höchstbelastung

Die Förderung von Familienheimen, eigengenutzten Eigentums- und Kaufeigentumwohnungen erfolgt auf der Grundlage einer mit dem Antrag vorzulegenden Lastenberechnung. Die sich bei Bewilligung unter Berücksichtigung der öffentlichen Mittel einschließlich des Aufwendungszuschusses ergebende Belastung muß für den Bauherrn oder Bewerber tragbar sein. Eine Belastung kann in der Regel als tragbar angesehen werden, wenn sie ein Drittel des Gesamteinkommens des Bauherrn oder Bewerbers im Sinne von § 25 Abs. 2 II. WoBauG nicht übersteigt. Hat der Bauherr oder Bewerber Anspruch auf Wohngeld in der Form des Lastenzuschusses, so ist als Belastung im Sinne der Sätze 2 und 3 die um das Wohngeld vermindernde Belastung anzusehen.

9. Anforderungen an Bauherren

(1) Die Prüfung der gemäß § 33 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG an den Bauherrn zu stellenden Anforderungen obliegt

a) den Bewilligungsbehörden bei natürlichen Personen als Bauherren, die zur Eigennutzung oder zur Nutzung durch Angehörige ein Familienheim oder eine Eigentumswohnung oder erstmalig ein Mehrfamilienhaus errichten, wenn in diesem Gebäude nicht mehr als 8 Wohnungen geplant sind;

b) der Wohnungsbauförderungsanstalt bei allen übrigen Bauherren.

(2) Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit kann bei Bauherren der in Absatz 1 Buchstabe a) genannten Eigentumsmaßnahmen – soweit keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind – in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheint.

(3) Werden der Bewilligungsbehörde von den in Absatz 1 Buchstabe b) genannten Bauherren Umstände bekannt, aus denen zu schließen ist, daß ein Bauherr nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich zu unterrichten.

(4) Ist nach den Umständen anzunehmen, daß der Bauherr die zur einwandfreien Vorbereitung und ordnungs gemäßen Durchführung seines Bauvorhabens erforderliche Eignung nicht besitzt, oder sind Interessenkonflikte zu befürchten, kann die Bewilligungsbehörde bzw. die Wohnungsbauförderungsanstalt von dem Bauherrn verlangen, daß er die Betreuung seines Bauvorhabens ei-

nem Betreuer oder Betreuungsunternehmen seiner Wahl überträgt.

(5) Der Bauherr hat vor der Bewilligung nachzuweisen, daß er für das Bauvorhaben bei einem Kreditinstitut ein Baugeldkonto eingerichtet hat, über das er nur gemeinsam entweder mit seinem Betreuer, Beaufragten, Architekten oder Notar verfügen kann. Er hat sich zu verpflichten, auf dieses Baugeldkonto alle zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens bestimmten Finanzierungsmittel (einschließlich der in barem Geld zu erbringenden Eigenleistungen sowie der Vor- und Zwischenfinanzierungsmittel) einzuzahlen oder einzahlen zu lassen und den gesamten Zahlungsverkehr für sein Bauvorhaben über dieses Baugeldkonto abzuwickeln. Der Bauherr darf von der Mitverfügung über das Baugeldkonto nicht ausgeschlossen sein. Von der Einrichtung eines Baugeldkontos betreft sind gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Betreuungsunternehmen gemäß § 37 Abs. 2 II. WoBauG. Darüber hinaus kann die Wohnungsbauförderungsanstalt von der Einrichtung eines Baugeldkontos absehen.

10. Betreuer, Betreuungsunternehmen, Beaufragte

(1) Betreuer ist, wer die technische oder wirtschaftliche Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben im Namen und für Rechnung eines Bauherrn im Rahmen seiner ordentlichen Geschäftstätigkeit betreibt, gleichgültig ob die Geschäftstätigkeit ausschließlich auf die Übernahme von Betreuungsaufgaben gerichtet ist oder auch andere Geschäfte umfaßt.

(2) Betreuungsunternehmen sind die Organe der staatlichen Wohnungspolitik und die Unternehmen, die die in § 37 Abs. 2 II. WoBauG genannten Voraussetzungen erfüllen. Auf den RdErl. v. 8. 8. 1977 (SMBI. NW. 2370) wird hingewiesen.

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

(4) Die Zulassung von Gemeinden und Gemeindeverbänden als Betreuer oder Beaufrager ist unzulässig.

(5) Für die Prüfung der Eignung und Zuverlässigkeit ist bei Beaufragten, die erstmalig für Bauvorhaben der in Nummer 9 Abs. 1 Buchstabe a) genannten Art tätig werden, die Bewilligungsbehörde, bei allen übrigen Beaufragten und Betreuern die Wohnungsbauförderungsanstalt zuständig.

(6) Nummer 9 Abs. 3 gilt bei Betreuern, Betreuungsunternehmen und Beaufragten entsprechend.

11. Landesplanerische und bautechnische Förderungsvoraussetzungen

(1) Die zur Förderung des Wohnungsbau bestimmt Mittel sind gemäß §§ 26, 30 II. WoBauG und § 24 Abs. 8 des Landesentwicklungsprogramms vom 19. März 1974 (GV. NW. S. 96/SGV. NW. 230) 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. Standortprogramme sind zu berücksichtigen. In ländlichen Zonen haben Siedlungsschwerpunkte im Kernbereich von Entwicklungsschwerpunkten Vorrang vor sonstigen Siedlungsschwerpunkten.

(2) Die bautechnischen Voraussetzungen ergeben sich aus der Anlage.

12. Finanzierungsgrundsätze, Eigenleistung

(1) Die Bewilligung öffentlicher oder nicht öffentlicher Mittel setzt voraus, daß die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint und der Bauherr eine angemessene Eigenleistung erbringt.

(2) Als angemessen ist – unbeschadet der besonderen Regelungen in § 35 II. WoBauG – eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 15 v.H. der Gesamtkosten anzusehen. Dies gilt auch für den Anteil der Eigenleistung zur Deckung von Gesamtkosten im Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit.

(3) Als Ersatz der nach Absatz 2 vorgeschriebenen Eigenleistung sind über die in § 34 Abs. 3 II. WoBauG genannten Darlehen hinaus auf Antrag des Bauherrn Darlehen aus Bundesmitteln gemäß Nummer 20 Abs. 2 anzuerkennen. Bei Miet- und Genossenschaftswohnungen dürfen von der Bewilligungsbehörde Fremdmittel als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden, wenn zu ihrer Verzinsung kein höherer Zinssatz als 4 v.H. jährlich vereinbart wird.

13. Fremdmittel

(1) Für Fremdmittel muß unbeschadet der in § 21 Abs. 3 II. BV enthaltenen Regelungen glaubhaft gemacht werden, daß sie

- a) während ihrer vollen Laufzeit unkündbar für den Gläubiger,
 - b) mindestens bis zum Ablauf von 10 Jahren – soweit nicht unverzinslich – mit einem gleichbleibenden Satz zu verzinsen sowie
 - c) mindestens mit dem für Mittel der vorgesehenen Art marktüblichen Satz unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen sind.
- Anstelle der in Buchstabe a) geforderten Unkündbarkeit kann eine Prolongation vereinbart werden, die frühestens nach Ablauf von 10 Jahren in Kraft treten darf.

(2) Bei Vereinbarung einer Tilgungsstreckung zur Erhöhung des Auszahlungsbetrages von Fremddarlehen muß sichergestellt sein, daß nach Ablauf von 5 Jahren – gerechnet von dem Zeitpunkt, von dem an die Tilgung des Fremddarlehens (Hauptdarlehen) ohne Tilgungsstreckung beginnen würde – die planmäßige Tilgung in Höhe von mindestens 1 vom Hundert des Ursprungskapitals züglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen einsetzt.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten auch für Fremdmittel, die zur Finanzierung von nicht öffentlich geförderten oder gewerblichen Räumen eines Bauvorhabens eingesetzt werden, für das auch öffentliche Mittel bewilligt werden.

(4) Übersteigen vor der Bebauung vorhandene, am Baugrundstück dinglich gesicherte, Verbindlichkeiten den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile, ist eine Förderung ausgeschlossen.

(5) Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann Ausnahmen von den Absätzen 1 bis 4 zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von besonderen Voraussetzungen abhängig machen.

14. Mieterdarlehen, Mieterzuschüsse

Wohnungen, zu deren Finanzierung Finanzierungsbeiträge von Wohnungssuchenden gefordert oder geleistet werden, werden nicht gefördert.

15. Art der Mittel für den Wohnungsbau

Die Neuschaffung von Wohnungen wird gefördert durch

- a) öffentliche Baudarlehen des Landes (Nummern 16, 17)
- b) Aufwendungszuschüsse des Landes aus öffentlichen Mitteln (Nummern 18, 19) und
- c) zusätzliche öffentliche Baudarlehen für besondere Personenkreise (Nummern 20 bis 22).

16. Höhe des öffentlichen Baudarlehens

(1) Das öffentliche Baudarlehen für Miet- und Genossenschaftswohnungen beträgt

	bei Einräumung eines Besetzungsrechtes 1	ohne Besetzungsrecht 2
	DM	DM
für eine auf volle Quadratmeter aufzurundende Wohnfläche		
bis zu 60 qm	35 500	26 700
von 61 bis 68 qm	36 500	27 400
von 69 bis 75 qm	37 700	28 300
von 76 bis 83 qm	38 200	28 700
von 84 bis 90 qm	38 500	28 900
über 90 qm	39 000	29 300

(2) Ein Baudarlehen nach Absatz 1 Spalte 1 darf für Miet- und Genossenschaftswohnungen bewilligt werden, wenn der Bewilligungsbehörde für alle Vermietungsfälle in der Zeit von der Bezugsfertigstellung bis zum Ablauf von 10 Jahren seit der Bezugsfertigkeit (einschließlich der Erstvermietung) das Recht eingeräumt wird, die Mieter für die geförderten Wohnungen zu benennen und sich der Bauherr (Vermieter) verpflichtet, mit den als Mieter (Nutzungsberechtigte) benannten Wohnungssuchenden Mietverträge (Nutzungsverträge) abzuschließen. Das Besitzungsrecht ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zu sichern.

(3) Wird kein Besitzungsrecht eingeräumt, ergibt sich die Höhe des Baudarlehens aus Abs. 1 Spalte 2. Dasselbe gilt für Bauherrnwohnungen nach Nummer 2 Abs. 3. Auch ohne Einräumung eines Besitzungsrechtes darf ein Baudarlehen nach Absatz 1 Spalte 1 für zweite Wohnungen in Familienheimen (vgl. Nr. 5 Abs. 6) und für Wohnungen für Bauerinnen, die zum begünstigten Personenkreis nach § 25 II. WoBauG gehören, bewilligt werden.

(4) Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens für Hauptwohnungen in Familienheimen, eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen wird für das jeweilige Haushaltsjahr in einem gesonderten Runderlaß mitgeteilt.

(5) Werden Familienheime in geschlossenen Gruppen durch einen Träger errichtet und erbringen die Bewerber Selbsthilfeleistungen von mehr als 10 v.H. der Baukosten, erhöhen sich die Beträge des öffentlichen Baudarlehens um 2 000 DM je Familienheim. Gruppenmaßnahmen sind Bauvorhaben von mindestens 10 Eigenheimen oder 7 Kleinsiedlungen, die auf Grund einer einheitlichen Planung und Durchführung erstellt werden und denen der Regierungspräsident in landesplanerisch/städtebaulicher Hinsicht zugestimmt hat.

(6) Für Kleinsiedlungen (Nummer 24) erhöht sich das öffentliche Baudarlehen um 3 500 DM. Soll der Wirtschaftsteil nicht in einem besonderen freistehenden oder angebauten Baukörper eingerichtet werden, ist nur eine Erhöhung um 2 000 DM zulässig. Auf Antrag ist das öffentliche Baudarlehen um weitere 600 DM zur Beschaffung der erforderlichen Erstausstattung zu erhöhen.

17. Bedingungen des öffentlichen Baudarlehens

(1) Das öffentliche Baudarlehen ist zunächst zinslos und mit 1 v.H. jährlich unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

(2) In Höhe von 1 v.H. des bewilligten öffentlichen Baudarlehens ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag zu zahlen. Außerdem wird ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 v.H. des bewilligten Darlehens erhoben.

(3) Die Absätze 1 und 2 enthalten lediglich die für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- bzw. Lastenberechnung vor der Bewilligung erforderlichen Bedingungen. Die weiteren Darlehensbedingungen – u. a. Leistungsbeginn, Vorbehalt späterer Verzinsung nach § 44 Abs. 2 II. WoBauG und erhöhte Tilgung, vorzeitige Kündigung – sind dem zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt und dem Bauherrn nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Darlehensvertrag zu entnehmen.

18. Höhe und Dauer der Aufwendungszuschüsse

(1) Aufwendungszuschüsse werden – vorbehaltlich der Einschränkung in der Nummer 19 – für die Dauer von 12 Jahren beginnend mit dem 1. April des auf die Bewilligung folgenden Kalenderjahres in folgender Höhe gewährt:

	bei Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen	bei Eigentumsmaßnahmen	bei Familienheimen i. d. Form von Kleinsiedlungen
	DM	DM	DM
in den ersten beiden Jahren	3,00	3,30	3,45
im dritten und vierten Jahr	2,65	2,95	3,05

	bei Miet- wohnungen und Genossen- schafts- wohnungen	bei Eigen- tums- maßnahmen	bei Familien- heimen i. d. Form von Klein- siedlungen
	DM	DM	DM
im fünften und sechsten Jahr	2,25	2,50	2,60
im siebenten und achten Jahr	1,80	2,00	2,10
im neunten und zehnten Jahr	1,30	1,45	1,50
im elften und zwölften Jahr	0,70	0,80	0,85

(2) Sind die geförderten Wohnungen eines Gebäudes am 1. April des auf die Bewilligung folgenden Kalenderjahres noch nicht bezugsfertig, beginnt die Gewährung der Aufwendungszuschüsse am Ersten des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Monats; der Zeitraum von 12 Jahren verkürzt sich entsprechend, und zwar durch Kürzung des nach Absatz 1 für den Anfangsbetrag vorgesehenen Zeitraumes. Sind in den Fällen der Nummer 25 die geförderten Wohnungen bereits vor dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt bezugsfertig, beginnt die Gewährung der Aufwendungszuschüsse am 1. des auf die Bewilligung folgenden Monats, jedoch nicht vor dem 1. des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Monats, und zwar mit der Maßgabe, daß sich die Gesamtauflaufzeit von 12 Jahren und der für den Anfangsbetrag vorgesehene Zeitraum von 2 Jahren entsprechend verlängern.

(3) Für Hauptwohnungen in Familienheimen, eigenge nutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen dürfen – unbeschadet der höchstzulässigen Wohnfläche nach Nummer 6 Abs. 2 – Aufwendungszuschüsse für eine Wohnfläche von bis zu 90 qm bewilligt werden, wenn zum Familienhaushalt 4 Personen gehören. Gehören zum Haushalt mehr bzw. weniger als 4 Personen, so vergrößert bzw. verringert sich die mit Aufwendungszuschüssen förderungsfähige Wohnfläche von 90 qm um 10 qm je Person. Die Bemessungsgrenze ist entsprechend zu erhöhen, wenn auf Grund einer Schwerbehinderung nach ärztlichem Zeugnis ein zusätzlicher Wohnraumbedarf besteht. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung. Ändern sie sich bis zur Bewilligung zugunsten des Bauherrn/Bewerbers, dürfen die günstigeren Verhältnisse zugrunde gelegt werden.

(4) Im Bewilligungsbescheid ist der erste Jahreshöchstbetrag zu bewilligen. Dieser ergibt sich durch Vervielfältigung des nach Absatz 1 für die ersten beiden Jahre vorgesehenen Anfangsbetrages mit der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche der zu fördernden einzelnen Wohnung und der Zahl 12, aufgerundet auf volle zwei Deutsche Mark. Für die in einem Gebäude oder einer Wirtschaftseinheit zu fördernden Wohnungen sind die nach Satz 2 ermittelten einzelnen Jahreshöchstbeträge zusammenzurechnen.

(5) Sollen Miet- oder Genossenschaftswohnungen auch mit Mitteln einer Gemeinde, eines Gemeindeverbandes oder eines sonstigen Geldgebers in der Form von Aufwenddarlehen, Aufwendungszuschüssen oder Zinszuschüssen gefördert werden, setzt die Bewilligung von Aufwendungszuschüssen nach diesen Bestimmungen voraus, daß der Abbau der Finanzierungshilfen nicht vor Ablauf von 14 Jahren, gerechnet von dem in Absatz 1 Satz 1 genannten Zeitpunkt, beginnt. Satz 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 7 Abs. 2 vorgesehenen Betrag zu senken und sich innerhalb des Zeitraums von 14 Jahren durch die Verringerung der Finanzierungshilfen keine Überschreitung dieser Höchstdurchschnittsmiete ergibt.

(6) Weitere Bedingungen für die Gewährung des Aufwendungszuschusses sind dem mit der Wohnungsbau fördungsanstalt nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Zuschußvertrag zu entnehmen.

19. Nachweis der Wohnberechtigung als Auszahlungsvoraussetzung für Aufwendungszuschüsse

(1) Bei der erstmaligen Belegung der geförderten Wohnung hat der Bauherr der Wohnungsbau fördungsanstalt durch eine Bescheinigung der nach § 3 WoBindG zuständigen Stelle – in den Fällen des § 4 Abs. 5 WoBindG der Wohnungsfürsorgebehörde – nachzuweisen, daß die Wohnung mit Zustimmung dieser Stelle überlassen worden ist. Die Bescheinigung muß den Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung enthalten.

(2) Überschreitet das Gesamteinkommen des Wohnungsinhabers bei Ablauf des ersten Vierjahreszeitraumes – gerechnet von dem in Nummer 18 Abs. 1 Satz 1 genannten Zeitpunkt – die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 1 II. WoBauG, so wird der nach Nummer 18 Abs. 1 für die Folgezeit vorgesehene Aufwendungszuschuß

a) nicht mehr gewährt, wenn die Überschreitung der Einkommensgrenze mehr als 40 v.H. beträgt,

b) nur noch in Höhe der für den dritten Vierjahreszeitraum vorgesehenen Beträge – unter Kürzung der Gesamlaufzeit auf 8 Jahre – gewährt, wenn die Überschreitung der Einkommensgrenze mehr als 5 v.H., jedoch nicht mehr als 40 v.H. beträgt.

(3) Überschreitet das Gesamteinkommen des Wohnungsinhabers zum Ablauf des zweiten Vierjahreszeitraumes die Einkommensgrenze um mehr als 5 v.H., ist die Zuschußgewährung einzustellen.

(4) Jeweils vor Ablauf des ersten und des zweiten Vierjahreszeitraumes 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 die für die Weitergewährung des Aufwendungszuschusses erforderlichen Voraussetzungen erfüllen. Wird der Nachweis nicht erbracht, wird die Zahlung des Aufwendungszuschusses mit Ablauf des ersten bzw. zweiten Vierjahreszeitraumes eingestellt. Für die Ausstellung der Bescheinigung nach Satz 1 gelten die Bestimmungen des RdErl. v. 19. 3. 1974 (SMBI. NW. 2370).

(5) Sofern der Nachweis der Wohnberechtigung erst zu einem späteren als den in Absätzen 2 bis 4 genannten Zeitpunkten erbracht wird, ist die Gewährung des Aufwendungszuschusses im Rahmen der Nummer 18 oder ggf. des vorstehenden Absatzes 2 Buchstabe b) vom Ersten des auf die Erbringung des Nachweises folgenden Monats an wieder aufzunehmen.

(6) Die Wohnungsbau fördungsanstalt unterrichtet die Bewilligungsbehörde von der Einstellung und ggf. Wiederaufnahme der Gewährung des Aufwendungszuschusses.

20. Zusätzliche öffentliche Baudarlehen für kinderreiche Familien

(1) Werden Miet- und Genossenschaftswohnungen zur angemessenen Unterbringung von kinderreichen Familien errichtet, kann das öffentliche Baudarlehen nach Nummer 16 Abs. 1

für Familien mit 3 Kindern um 4 000 DM und für jedes weitere Kind um je 2 000 DM erhöht werden.

Eine Wohnung ist zur angemessenen Unterbringung kinderreicher Familien geeignet, wenn sie wenigstens

einen für die gesamte Familie ausreichenden Wohnraum,

Schlafräume, die nach Zahl und Wohnfläche die räumliche Trennung der Eltern und Kinder und, soweit im Hinblick auf das Alter notwendig, die getrennte Unterbringung der Kinder verschiedenen Geschlechts ermöglichen, und

eine Küche und Nebenräume angemessener Größe enthält.

Die geförderten Wohnungen sind im Bewilligungsbescheid für die Dauer von zehn Jahren von ihrer Bezugsfertigkeit an kinderreichen Familien vorzubehalten.

(2) Bei einer Förderung von Familienheimen und eigen genutzten Eigentumswohnungen für kinderreiche Familien kann neben Familienzusatzdarlehen nach § 45 II.

WoBauG ein öffentliches Baudarlehen aus Mitteln des Bundes in folgender Höhe bewilligt werden:

bei 3 Kindern 5 000 Deutsche Mark
für jedes weitere Kind je 3 000 Deutsche Mark.

§ 45 Abs. 3 II. WoBauG gilt entsprechend. Für die Darlehensbedingungen gilt die Nummer 17 entsprechend.

(3) Vor der Bewilligung von Familienzusatzdarlehen nach § 45 II. WoBauG ist der Bewilligungsbehörde durch Erklärung 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 diese Personen das Familienheim bzw. die Eigentumswohnung beziehen werden. Verwaltungskostenbeiträge sind für Familienzusatzdarlehen nicht zu entrichten. Die Leistungstermine für die Tilgung des Familienzusatzdarlehens ergeben sich aus dem mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzuschließenden Darlehensvertrag.

21. Zusätzliche öffentliche Baudarlehen für Schwerbehinderte

(1) Zur Förderung der Neuschaffung von Hauptwohnungen in Familienheimen kann das öffentliche Baudarlehen je schwerbehinderte Person (vgl. Nr. 3 Abs. 1) die zum Familienhaushalt gehört, um 2 000 DM – bei allen anderen Wohnungen um 1 500 DM – erhöht werden, sofern kein Rechtsanspruch auf Gewährung eines Familienzusatzdarlehens nach § 45 II. WoBauG besteht.

(2) Sind im Hinblick auf die besonderen Bedürfnisse eines Schwerbehinderten zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich, können zur Deckung der Kosten der Baumaßnahmen Baudarlehen aus Bundesmitteln bis zu 15 000 Deutsche Mark bewilligt werden. Für die Darlehensbedingungen findet die Nummer 17 entsprechende Anwendung.

(3) Soll vorhandener Wohnraum nachträglich durch besondere bauliche Maßnahmen im Hinblick auf die Bedürfnisse einer schwerbehinderten Person umgestaltet werden, so kann ein öffentliches Baudarlehen aus Bundesmitteln in Höhe von bis zu 10 000 Deutsche Mark gewährt werden. Zusätzlich darf ein Darlehen aus Bundesmitteln nach Absatz 2 bewilligt werden.

22. Zusätzliche öffentliche Baudarlehen für Bewohner von Notunterkünften

Bei einer Förderung von Wohnraum, der nach dem Bewilligungsbescheid bei der erstmaligen Belegung unmittelbar für Bewohner von Notunterkünften bestimmt ist, kann zusätzlich ein öffentliches Baudarlehen aus Mitteln des Bundes bis zur Höhe von 20 000 Deutsche Mark je Wohnung gewährt werden, sofern für jede untergebrachte Familie eine Notunterkunft abgerissen oder unbewohnbar gemacht wird. Wird die geförderte Wohnung einer Familie zum Gebrauch überlassen, die in einer von der Gemeinde zur Wahrnehmung ordnungsbehördlicher Aufgaben vorgehaltenen Obdachlosenunterkunft untergebracht ist, entfällt die Verpflichtung, eine Notunterkunft abzureißen oder unbewohnbar zu machen.

23. Kaufeigenheime

(1) Über die in den §§ 54 ff II. WoBauG vorgesehenen Auflagen hinaus ist bei Kaufeigenheimen, die ein Bauherr (Träger) im eigenen Namen aber für Rechnung bereits feststehender Bewerber errichtet (Trägereigenheime), die Bewilligung mit der Auflage zu verbinden, daß Leistungen des Bewerbers erst fällig werden dürfen, wenn eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen oder ihre Eintragung an der vereinbarten Rangstelle gesichert ist.

(2) Kaufeigenheime, die ein Bauherr im eigenen Namen und für eigene Rechnung errichtet (Vorratseigenheime), werden – unbeschadet der Nummer 25 – vorerst nicht gefördert.

24. Kleinsiedlungen

(1) Die Landzulage einer Kleinsiedlung (§ 10 Abs. 1 II. WoBauG) ist angemessen, wenn die Siedlerstelle mindestens 600 qm groß ist. Sie soll nicht größer als 2 500 qm sein. Die Bewilligungsbehörde kann eine Überschreitung bis zu 10 v.H. zulassen.

(2) Der Wirtschaftsteil soll mindestens 8 qm groß sein. Bei wesentlicher Überschreitung der Mindeststellengröße ist ein entsprechend größerer Wirtschaftsteil vorzusehen.

(3) Bei Trägerkleinsiedlungen i.S. von § 58 II. WoBauG obliegt dem Träger im Benehmen mit der zuständigen Gemeinde die Auswahl der Bewerber. Nach Möglichkeit soll eine Siedlerorganisation gehört werden. Bei Eigensiedlern (§ 59 II. WoBauG) entscheidet die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Gemeinde über die Eignung.

25. Ersterwerb von Familienheimen

(1) Dem Ersterwerber eines Kaufeigenheimes dürfen Mittel bewilligt werden, wenn der Bauherr nicht selbst eine Förderung des Bauvorhabens als Trägereigenheim i.S. der Nummer 23 Abs. 1 beantragt. Der Antrag des Ersterwerbers soll spätestens bis zur Bezugsfertigkeit, er muß vor Bezug gestellt werden.

(2) Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages soll erst nach Erteilung des Bewilligungsbescheides erfolgen. Die Bewilligungsbehörde hat den Antragsteller in der Eingangsbestätigung (Nr. 34 Abs. 2) ausdrücklich darauf hinzuweisen. Steht der Bewilligungsbehörde ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung, aus dem die Förderung erfolgen soll und liegen die Förderungsvoraussetzungen vor, kann die Bewilligungsbehörde durch schriftlichen Bescheid einem vorzeitigen Vertragsabschluß zustimmen. Der Bescheid muß den Hinweis enthalten, daß die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf die Bewilligung von Mitteln gibt.

(3) In der Lastenberechnung sind anstelle der Gesamtkosten der voraussichtliche Kaufpreis und die sonstigen Erwerbskosten anzugeben. Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn der Kaufpreis einschließlich Nebenkosten die Gesamtkosten, die im Bereich der Bewilligungsbehörde für öffentlich geförderte Familienheime als angemessen anzusehen sind, erheblich überschreitet.

(4) Im Bewilligungsbescheid ist zur Auflage zu machen, daß nach den Vereinbarungen des Veräußerungsvertrages der Anspruch des Ersterwerbers auf Übertragung des Eigentums durch eine Auflassungsvormerkung zu sichern ist und der Kaufpreisanspruch erst fällig wird, wenn die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen oder ihre Eintragung an der vorgesehenen Rangstelle gesichert ist.

(5) Der Ersterwerber muß die gemäß § 33 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG an den Bauherren zu stellenden Anforderungen erfüllen. Nummer 9 Abs. 1 Buchstabe a) und Abs. 2 gilt entsprechend. Eine Prüfung der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Bauherrn erfolgt nicht. Nummer 9 Abs. 4 und 5 und Nummer 45 sind nicht anzuwenden.

26. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

(1) Die Förderung von Eigentumswohnungen (§ 12 II. WoBauG) setzt voraus, daß der Inhalt des Wohnungseigentums (vgl. § 5 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes) nach den Grundsätzen der Mustererklärung zur Begründung von Wohnungseigentum (veröffentlicht BBauBl. 1955 S. 490) gestaltet ist. Mit vorheriger Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt sind Abweichungen zulässig.

(2) Für Kaufeigentumswohnungen sind im übrigen die Nummern 23 und 25 sinngemäß anzuwenden. Die Bewilligung an einen Ersterwerber setzt voraus, daß nach den Absatzerwartungen für das gesamte Bauvorhaben eine wirtschaftliche Gefährdung für den Ersterwerber auf Grund gesamtschuldnerischer Haftung nicht besteht.

27. Werkgeförderte Familienheime und Eigentumswohnungen

Trägt ein Arbeitgeber zur Wohnraumversorgung eines Arbeitnehmers in einem Familienheim oder einer Eigentumswohnung durch Bereitstellung eines Grundstücks oder Einräumung eines Erbbaurechts bei, ist eine Förderung nicht zulässig, wenn der Arbeitnehmer nach den getroffenen Vereinbarungen bei Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis das Grundstück oder das Erbbaurecht zurückübertragen muß. Gleches gilt bei der Gewährung von Finanzierungsmitteln, wenn der Arbeitnehmer nach den getroffenen Vereinbarungen bei Ausscheiden aus

dem Arbeitsverhältnis zur sofortigen Rückzahlung verpflichtet ist, es sei denn, die Ersetzung der Finanzierungsmittel durch Eigen- oder Fremdmittel ist bei der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Arbeitnehmers voraussichtlich möglich.

28. Förderung für Angehörige des öffentlichen Dienstes

(1) Die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes ist in den Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen LBWB 1968, RdErl. v. 30. 5. 1968 (SMBI. NW. 23724) geregelt.

(2) Bediensteten des Bundes, der Bundespost, Bundesbahn, der Gemeinden, Gemeindeverbände sowie der übrigen Körperschaften, Anstalten oder Stiftungen des öffentlichen Rechts dürfen – unbeschadet der jeweiligen besonderen Richtlinien der einzelnen Dienstherren für die Wohnungsfürsorge – öffentliche Mittel nach diesen Bestimmungen neben Wohnungsfürsorgemitteln des Dienstherren bewilligt werden, wenn die Wohnungsfürsorgemittel den Betrag von 15000 DM nicht überschreiten. Werden Wohnungsfürsorgemittel als Ertrags- oder Aufwandsabventionen gewährt, dürfen öffentliche Mittel nach diesen Bestimmungen nicht bewilligt werden, wenn aus dem ersten Jahresbetrag der Subventionen bei Zugrundelegung des jeweils marktüblichen Zinssatzes ein Kapitalmarktdarlehen aufgenommen werden könnte, das einen Betrag von 15000 DM überschreitet.

29. Wohnbesitzwohnungen

Die Förderung von Wohnbesitzwohnungen bedarf meiter vorheriger Zustimmung.

30. Dauerwohnrecht

Für Wohnungen, die in der Rechtsform von Dauerwohnrechten überlassen werden, gelten die Förderungsbestimmungen für Miet- und Genossenschaftswohnungen.

31. Ausbau und Erweiterung von Familienheimen

(1) Der Ausbau oder die Erweiterung von Familienheimen darf durch öffentliche Baudarlehen gefördert werden, wenn den Wohnungsinhabern eine geringere Wohnfläche zur Verfügung steht, als ihnen bei Überlassung einer öffentlich geförderten Wohnung ohne Berücksichtigung des zusätzlichen Raumes nach § 6 Abs. 2 WoBindG zugebilligt werden könnte. Die neu zu fördernde und die vorhandene Wohnfläche dürfen insgesamt die nach Nummer 6 Abs. 2 höchstzulässige Wohnfläche nicht überschreiten.

(2) Für den neuzuschaffenden Wohnraum beträgt das öffentliche Baudarlehen

bei einer Wohnfläche bis zu 30 qm	8000 DM
über 30 qm	12000 DM.

Werden beide Wohnungen eines Familienheimes vergrößert, so ist der Bemessung des Baudarlehens die neuzuschaffende Wohnfläche jeder einzelnen Wohnung zugrunde zu legen.

(3) Unterschreitet die Belastung für die Gesamtwohnfläche bei Einsatz des nach Absatz 2 zulässigen Baudarlehens den Betrag nach Nummer 7 Abs. 2, ist das öffentliche Baudarlehen entsprechend zu kürzen. Überschreitet die Belastung den in Nummer 7 Abs. 2 genannten Betrag, darf für kinderreiche Familien ein Baudarlehen aus Mitteln des Bundes nach Nummer 20 Abs. 2 bewilligt werden, jedoch höchstens mit dem Betrag der zur Erreichung der in Satz 1 genannten Belastung erforderlich ist.

(4) Die sich nach den Absätzen 2 und 3 ergebenden Baudarlehen sind jeweils auf volle einhundert Deutsche Mark aufzurunden.

(5) Eine Bewilligung von Baudarlehen nach den Absätzen 2 und 3 scheidet aus, wenn das einzelne Darlehen geringer ist als 3000 DM.

(6) Neben den in den Absätzen 2 und 3 genannten Baudarlehen können Baudarlehen nach Nummer 21 Abs. 2 eingesetzt werden. Sonstige Mittel dürfen nicht bewilligt werden.

32. Ausbau von Miet- und Genossenschaftswohnungen

(1) Der Ausbau von Miet- und Genossenschaftswohnungen nach § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG soll in der Regel im

Rahmen der Modernisierungsprogramme gefördert werden.

(2) Für städtebaulich und sozialpolitisch besonders dringende Baumaßnahmen mit mindestens 25 Miet- und Genossenschaftswohnungen, die einen erheblichen Kostenaufwand und eine zügige Durchführung erfordern, können öffentliche Mittel nach diesen Bestimmungen eingesetzt werden.

(3) Für die Wohnungen dürfen keine Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz bestehen.

(4) Die Förderung setzt voraus, daß die Wohnungen nach dem Ausbau den Wohnungsstandard neu errichteter öffentlich geförderter Wohnungen erreichen.

(5) Die Förderung ist nur zulässig, wenn die Baukosten und Baunebenkosten 35000 DM je Wohnung und 600 DM je Quadratmeter Wohnfläche überschreiten. Betrugen die Ausbaukosten mehr als 600 DM je qm Wohnfläche darf ein öffentliches Baudarlehen bis zur Hälfte der Förderungssätze nach Nummer 16 Abs. 1 Spalte 1 oder 2 – aufgerundet auf volle einhundert Deutsche Mark – bewilligt werden. Der Aufwendungszuschuß beträgt 1,80 DM je qm Wohnfläche monatlich. Der Abbau erfolgt jeweils nach 2 Jahren um je 0,30 DM; im übrigen gelten die Nummern 18 und 19 entsprechend. Betragen die Ausbaukosten mehr als 750 DM je qm Wohnfläche, darf ein öffentliches Baudarlehen bis zu zwei Dritteln der in Nummer 16 Abs. 1 Spalte 1 oder 2 genannten Förderungssätze – aufgerundet auf volle einhundert Deutsche Mark – bewilligt werden. Der Aufwendungszuschuß beträgt 2,40 DM je qm Wohnfläche monatlich. Der Abbau erfolgt jeweils nach 2 Jahren um je 0,40 DM. Im übrigen gelten die Nummern 18 und 19 entsprechend.

(6) Die Höchstdurchschnittsmiete darf 4,20 DM je qm Wohnfläche und Monat nicht überschreiten. Nummer 7 Abs. 3 bis 6 gelten entsprechend.

(7) Die Mittel sind bei mir unter Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nebst Ortsplan, Bauzeichnung und Baubeschreibung anzufordern.

33. Zuteilung der Wohnungsbauförderungsmittel an die Bewilligungsbehörden

(1) Die Bewilligungsbehörden und die Wohnungsbauförderungsanstalt werden nach Inkrafttreten des Haushaltplanes über die nach Maßgabe der Haushaltsansätze und der Zielsetzungen des Jahresförderungsprogramms für den Bereich der Bewilligungsbehörde verfügbaren Mittelrahmen unterrichtet.

(2) In den Fällen der Nummern 20 Abs. 2, 21 Abs. 2 und 3, 22 und 31 sind die erforderlichen Landes- und Bundesmittel bei der Wohnungsbauförderungsanstalt anzufordern. Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann für die Anforderung die Verwendung von Mustern, die Übersendung von Unterlagen und die Einhaltung von Fristen vorsehen.

34. Antragsverfahren

(1) Anträge auf Bewilligung von Baudarlehen und Aufwendungszuschüssen sind unter Verwendung der vorge schriebenen Antragsmuster und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung des Bauortes einzureichen. Ist die Antragsannahmestelle nicht Bewilligungsbehörde, hat sie die Anträge – ohne die Vollständigkeit der Unterlagen zu prüfen – verbunden mit einer Stellungnahme in landesplanerisch/städtebaulicher Hinsicht (vgl. Nr. 11) unverzüglich an die Bewilligungsbehörde weiterzuleiten.

(2) Die Bewilligungsbehörde hat dem Antragsteller den Eingang seines Antrages innerhalb eines Monats schriftlich zu bestätigen und ihn über die voraussichtlichen Förderungsaussichten zu unterrichten. Gleichzeitig ist ein Hinweis entsprechend dem Inhalt der Nummern 5 Abs. 3 oder 25 Abs. 2 zu geben.

(3) Ein Durchdruck der Eingangsbestätigung ist der Baugenehmigungsbehörde zu übersenden. Für die Zusammenarbeit zwischen Baugenehmigungsbehörde und Bewilligungsbehörde sind die Regelungen in Nummer 6 der Anlage zu beachten.

(4) Nach Prüfung der Anträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene Frist

zu setzen, wenn sie beabsichtigt, den Antrag aus den verfügbaren Mitteln zu berücksichtigen oder die fehlenden Unterlagen für die Mittelverplanung von Bedeutung sind.

(5) Die Bewilligungsbehörde kann in einen Baubeginn vor Erteilung des Bewilligungsbescheides einwilligen, wenn ihr ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht, aus dem das Bauvorhaben gefördert werden soll und die Förderungsvoraussetzungen sämtlich gegeben sind. Der schriftliche Bescheid über die Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn muß den Hinweis enthalten, daß die Einwilligung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten öffentlichen Mittel gibt.

(6) Die Bewilligungsbehörden haben Antragseingangsstellen zu führen, aus denen mindestens folgende Einzelheiten zu entnehmen sind: Aktenzeichen, Antragseingang, Name des Bauherrn, Bauort, Art und Zahl der Wohnungen, Angaben zu Nummer 11 Abs. 1, Vorrang für besondere Personenkreise, Bearbeitungsvermerk.

(7) Die Ablehnung eines Antrages ist dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen und zu begründen.

(8) Die Bewilligungsbehörden haben im Antrags- und Bewilligungsverfahren Tatsachen von rechtserheblicher Bedeutung aktenkundig zu machen. Bei Schriftstücken, die urkundliche Bedeutung haben oder erhalten können, insbesondere bei rechtsverbindlichen Erklärungen des Bauherren, des Beauftragten, des Betreuers oder sonstiger Beteiligter, darf der Inhalt der abgegebenen Erklärung nicht durch spätere Zusätze, durch Streichungen oder andere Korrekturen geändert werden. Sind Korrekturen unvermeidlich, sind sie so vorzunehmen, daß die ursprüngliche Erklärung und die Korrektur deutlich zu unterscheiden sind. Die Korrektur ist durch Datum und Unterschrift aktenkundig zu machen.

35. Bewilligungsbescheid

(1) Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Antrag durch Bescheid nach vorgeschriebenem Muster. Über einen Antrag auf Bewilligung nur zu einem Teil zu entscheiden und die Bewilligung der übrigen Mittel für einen späteren Zeitpunkt in Aussicht zu stellen (Teilbewilligung), ist unzulässig.

(2) In den Fällen des § 2 Abs. 4 WoBauFördNG hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung unter Beifügung des Antrages auf Bewilligung nebst Unterlagen und des Entwurfs des Bewilligungsbescheides zu beantragen. Über den Antrag hat die gemäß § 2 Abs. 4 WoBauFördNG zuständige Stelle durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden.

(3) Dürfen geförderte Wohnungen nach diesen Bestimmungen, der Art der Mittel oder den in Mittelbereitstellungen verlassenen erteilten Weisungen nur Angehörigen eines bestimmten Personenkreises vermietet oder sonst zum Gebrauch überlassen werden, muß der Bewilligungsbescheid einen entsprechenden Vorbehalt enthalten und die Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen. Er muß ferner festlegen, ob der Vorbehalt für die erstmalige Überlassung der geförderten Wohnungen, für die erste und jede weitere Überlassung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes oder für jede Überlassung auf unbestimmte Zeit gilt. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht auf zweite Wohnungen in Familienheimen anzuwenden.

36. Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde

(1) Die Bewilligungsbehörde hat die Wohnungsbauförderungsanstalt innerhalb von acht Tagen durch Übersendung folgender Unterlagen von der Bewilligung zu benachrichtigen:

- a) zwei Ausfertigungen des Bewilligungsbescheides und zwei Abschriften des Antrages
- b) eine Abschrift des technischen und wirtschaftlichen Prüfungsberichtes nach vorgeschriebenem Muster
- c) eine Grundbuchblattabschrift.

(2) Aufhebung, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides sind der Wohnungsbauförderungsanstalt durch Übersendung von zwei Ausfertigungen mitzuteilen.

(3) Die Bewilligungsbehörde hat das für den Bauort zuständige Finanzamt von der Bewilligung unter Verwendung des vorgeschriebenen Musters zu benachrichtigen. Entscheidungen nach Absatz 2 sind dem Finanzamt formlos mitzuteilen.

(4) Auf Verlangen hat die Bewilligungsbehörde der Wohnungsbauförderungsanstalt Auskünfte über Vorgänge zu erteilen, die im Zusammenhang mit der Ausübung des Beanstandungsrechts nach § 14 WoBauFördNG von Bedeutung sein können, und die Bewilligungsakten vorzulegen.

37. Bauausführung, Baukontrolle und Bezugsfertigkeit

(1) Abweichungen von den der Bewilligung zugrunde liegenden technischen Unterlagen sind ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde unzulässig.

(2) Die Baukontrollen gemäß § 5 Abs. 3 WoBauFördNG und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen.

(3) Die Bewilligungsbehörde hat der Wohnungsbauförderungsanstalt den Tag der Bezugsfertigkeit unverzüglich mitzuteilen und zu berichten, ob die geförderten Wohnungen gemäß den der Bewilligung zugrunde liegenden Unterlagen erstellt worden sind bzw. welche Abweichungen von diesen Unterlagen festgestellt wurden sind.

38. Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt nach Erteilung der Bewilligungsbescheide

(1) Sicherung, Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Wohnungsbaumittel sind gemäß § 12 Abs. 1 WoBauFördNG Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt.

(2) Bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung oder der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Bauherrn einer Änderung der Höhe der vorgesehenen Finanzierungsmittel, einer Rangänderung oder Änderung des Bewilligungsbescheides zustimmen. Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat die erforderlichen grundbuchlichen Erklärungen auf der Grundlage des Änderungsbescheides abzugeben.

(3) Nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung übt die Wohnungsbauförderungsanstalt alle Rechte aus dem Darlehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Mittel aus, sofern nicht der Darlehensvertrag noch eine Mitwirkung der Bewilligungsbehörde vorsieht.

(4) Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann für besondere Fälle von den für die Sicherung und Auszahlung in den Nummern 39 ff vorgesehenen Bestimmungen abweichen insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen.

39. Sicherung der bewilligten Mittel

(1) Zur Sicherung der bewilligten Baudarlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an bereiterster Stelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden.

(2) Die zeitliche Reihenfolge der Eintragung im Grundbuch ist auch beim Zusammentreffen von Grundpfandrechten zur Sicherung von öffentlichen bzw. nicht öffentlichen Mitteln und von Mitteln sonstiger öffentlicher Haushalte für die Rangfolge der Darlehen untereinander maßgeblich.

(3) Sind Gemeinden oder Gemeindeverbände Bauherren, Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung der öffentlichen Mittel abgesehen werden.

(4) Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag von 4 vom Hundert des Verkehrswertes des Baugrundstückes im Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen und keine Gleitklausel vereinbart ist, die eine hierüber hinausgehende Rangverschlechterung dieser Hypothek bewirken kann.

40. Auszahlung öffentlicher Baudarlehen

- (1) Baudarlehen werden ausgezahlt
 - a) wenn der Darlehensvertrag (Nr. 17 Abs. 3) abgeschlossen,
 - b) die Hypothekenbestellungsurkunde (Nr. 39 Abs. 1) vollzogen,
 - c) der Nachweis für die Bedingungen der Fremdmittel nach Nummer 13 erbracht ist und
 - d) die zur Sicherung der bewilligten Mittel bestimmten Grundpfandrechte sowie vorgesehene beschränkte persönliche Dienstbarkeiten in das Grundbuch eingetragen worden sind.
- (2) Die Auszahlung des Darlehens erfolgt
 - a) wenn es für ein einzelnes Familienheim oder eine einzelne Eigentumswohnung bewilligt worden ist oder 50 000 Deutsche Mark nicht übersteigt, in zwei Raten, und zwar
 - 50 vom Hundert bei Baubeginn
 - 50 vom Hundert nach Vorlage des Rohbauabnahmescheines und Nachweis der Gebäudeversicherung
 - b) in den übrigen Fällen in drei Raten und zwar
 - 30 vom Hundert bei Baubeginn
 - 40 vom Hundert nach Vorlage des Rohbauabnahmescheines und Nachweis der Gebäudeversicherung
 - 30 vom Hundert bei Vorlage des Schlußabnahmescheines.
- (3) Der Antrag auf Auszahlung der Raten ist unmittelbar bei der Wohnungsbauförderungsanstalt unter Beifügung der gemäß den Absätzen 1 und 2 erforderlichen Unterlagen zu stellen. Mit dem Antrag auf Auszahlung der ersten Rate ist der Nachweis für die Erteilung der Baugenehmigung zu führen.
- (4) Die einzelnen Darlehensraten werden auf das Bau-geldkonto gezahlt, in den Fällen der Nummer 9 Abs. 5 Sätze 4 und 5 auf ein Konto des Bauherrn.

(5) Bei dem Ersterwerb von Familienheimen (Nr. 25) sind die bewilligten Baudarlehen nach Bezugsfertigkeit und nach Abschluß des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe auf ein Konto des Ersterwerbers oder mit seiner Zustimmung auf ein Konto des Bauherrn auszuzahlen, wenn die in Absatz 1 angegebenen Voraussetzungen erfüllt sind und der Nachweis der Gebäudeversicherung erbracht ist.

(6) Die Gebäudeversicherung i.S. der Absätze 2 und 5 muß in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen die Risiken Feuer und Sturm mit einer ausreichenden Versicherungssumme abgeschlossen sein. Die Versicherungssumme ist als ausreichend anzusehen, wenn ihrer Ermittlung die Baukosten (§ 5 Abs. 3 II. BV) zum Zeitpunkt der Erteilung des Bewilligungsbescheides zugrundeliegen. Erhöhen sich die Baukosten nach Bewilligung über allgemeine Lohn- und Materialpreisseigerungen hinaus, ist eine entsprechende Erhöhung der Versicherungssumme notwendig. In den Fällen des Absatzes 5 kann in der Regel anstelle der Baukosten der Erwerbspreis – vermindert um einen Abzug von 10 vom Hundert – zugrundegelegt werden.

41. Auszahlung von Familienzusatzdarlehen

Das Familienzusatzdarlehen ist bei Vorlage der Baugenehmigung und Anzeige des Baubeginns nach Abschluß des Darlehensvertrages mit der Wohnungsbauförderungsanstalt, nach Vollzug der Hypothekenbestellungsurkunde in grundbuchmäßiger Form sowie nach Eintragung des zur Sicherung der öffentlichen Mittel erforderlichen Grundpfandrechts in das Grundbuch in einer Summe auszuzahlen. Nummer 40 Abs. 1 und 3 bis 6 gilt entsprechend.

42. Auszahlung von Aufwendungszuschüssen

- (1) Aufwendungszuschüsse werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt jeweils am 15. Juni für den Zeitraum vom 1. April bis 30. September und am 15. Dezember für den Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. März des folgenden Jahres auf ein Konto des Bauherrn ausgezahlt.
- (2) Der erste Betrag wird ausgezahlt, nachdem die letzte der mit Aufwendungszuschüssen geförderten Wohnun-

gen eines Gebäudes bezogen wurde, der Nachweis des Bezuges durch Vorlage der in Nummer 19 Abs. 1 genannten Bescheinigungen geführt ist und die Bestätigung der Bewilligungsbehörde über den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit (Nr. 37 Abs. 3) bei der Wohnungsbauförderungsanstalt vorliegt. Die Zahlung erfolgt am 15. Juni bzw. 15. Dezember des Kalenderhalbjahres, in dem die geförderten Wohnungen bezogen wurden. Sind alle Wohnungen eines Gebäudes bezugsfertig, aber weniger als 25 v.H. aus Gründen noch nicht bezogen, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, so kann der erste Betrag ausgezahlt werden, wenn für mindestens 75 v.H. der mit Aufwendungszuschüssen geförderten Wohnungen der Nachweis des Bezuges erbracht ist.

(3) Der erste Betrag wird in der Höhe ausgezahlt, die rechnerisch auf den Zeitraum zwischen dem Ersten des auf die Bezugsfertigkeit – in den Fällen der Nummer 18 Abs. 2 Satz 2 ggf. dem Ersten des auf die Bewilligung – folgenden Monats und dem Ablauf der sich aus Absatz 1 ergebenden Zahlperiode entfällt.

43. Förderung von Garagenplätzen

(1) Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln können zur Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten für unterirdische Garagen, mehrgeschossige oberirdische Garagen und Garagen in Erdgeschossen von Gebäuden bewilligt werden, wenn bei Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 30 Wohnungen oder bei Wohnungsbauvorhaben in Entwicklungs- und Sanierungsgebieten nach dem Städtebauförderungsgesetz mindestens 20 Garagenstellplätze geschaffen werden.

(2) Förderungsfähig sind Garagen, die Zubehörräume zu öffentlich geförderten Miet-, Genossenschafts- oder Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohn-Etagen geschaffen sind.

(3) Förderungsfähig sind auch Garagenplätze, deren Überlassung an Mieter oder Eigentümer von öffentlich geförderten Wohnungen gemäß §§ 99 und 100 der Landesbauordnung durch Eintragung von Baulasten in das Baulistenverzeichnis gesichert wird.

(4) Zu- und Abfahrten der Garagenanlage müssen mit automatischen Türöffnern versehen sein. Die einzelnen Garagenstellplätze sollen in der Regel durch Maschendraht abgetrennt und mit Toren versehen sein. Für einen Stellplatz darf keine höhere Miete als 45,- DM, bei abgetrennten Stellplätzen 50,- DM, monatlich gefordert werden.

(5) Die Nummern 5 Abs. 2 und 3, 33 Abs. 2 und in den Fällen des Absatzes 3 auch die Nummer 9 Abs. 1 Buchstabe b) und Abs. 5 gelten entsprechend.

(6) Das Darlehen je Garagenstellplatz beträgt bei unterirdischen sowie mehrgeschossigen oberirdischen Garagen bis zu 6 000 DM, bei Garagen in Erdgeschossen von Gebäuden bis zu 3 500 DM. Für die Bemessung des Gesamtdarlehens ist im Falle des Absatzes 2 die Zahl der Garagenstellplätze zugrunde zu legen, die Zubehörraum zu öffentlich geförderten Wohnungen werden sollen, im Falle des Absatzes 3 höchstens eine der Zahl der Wohnungen entsprechende Zahl von Garagenstellplätzen. Für die Darlehensbedingungen gilt die Nummer 17 entsprechend.

(7) In den Fällen des Absatzes 2 ist der Antrag gleichzeitig mit dem Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel zur Förderung der Wohnungen zu stellen. Das Baudarlehen für Garagenplätze ist zusammen mit den öffentlichen Mitteln unter Verwendung des in Nummer 35 Abs. 1 vorgeschriebenen Musters zu bewilligen.

(8) In den Fällen des Absatzes 3 ist der Antrag unter Verwendung des vorgeschriebenen Musters bei der örtlich zuständigen Bewilligungsbehörde zu stellen. Für die Bewilligung ist das vorgeschriebene Muster zu verwenden.

(9) Die Darlehen sind nach Vorliegen der in Nummer 40 Abs. 1 genannten Voraussetzungen bei Vorlage der Baugenehmigung und Anzeige des Baubeginns in einer Summe auszuzahlen.

(10) Der Bauherr hat die Fertigstellung der Garagen nach Absatz 3 der Bewilligungsbehörde anzugeben und durch Vorlage des Schlußabnahmescheins der Baugenehmigungsbehörde (in zweifacher Ausfertigung) innerhalb

von 6 Monaten nach Fertigstellung nachzuweisen. Von der Fertigstellung hat die Bewilligungsbehörde die Wohnungsbauförderungsanstalt unter Übersendung einer Ausfertigung des Schlußabnahmescheins zu unterrichten. Im Falle des Absatzes 2 ist der Nachweis für das Gesamtprojekt nach Maßgabe der Nummer 45 zu führen.

44. Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen

(1) Für kinderreiche Familien und Familien mit einem schwerbehinderten Angehörigen kann der Erwerb eines vorhandenen Familienheimes oder einer vorhandenen Eigentumswohnung gefördert werden, wenn ein für die Familie bestehender Wohnungsnotstand beseitigt und ihre dauerhafte angemessene Wohnraumversorgung (Nr. 20 Abs. 1 Satz 2) sichergestellt wird oder bei Schwerbehinderten wegen der Behinderung die Unterbringung in einem Familienheim oder einer Eigentumswohnung notwendig ist. Der Erwerb eines mit öffentlichen oder nicht öffentlichen Mitteln geförderten Familienheims oder einer Eigentumswohnung setzt voraus, daß die gewährten Mittel zurückgezahlt oder abgelöst worden sind.

(2) Das Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln beträgt

a) für den Erwerb eines vorhandenen Familienheims	15 000 DM
b) für den 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

Es erhöht sich um den Betrag, der gemäß § 45 II. WoBauG bei Neuschaffung einer entsprechenden Wohnung als Familienzusatzdarlehen bewilligt wird.

(3) Zusätzlich kann ein Baudarlehen aus Mitteln des Bundes nach Maßgabe der Nummer 20 Abs. 2 und/oder 21 bewilligt werden. Diese Mittel sind ebenfalls als nicht öffentliche Mittel einzusetzen. Sonstige Mittel dürfen nicht bewilligt werden.

(4) Mittel des Bundes oder des Landes nach den Absätzen 2 und 3 dürfen nur insoweit bewilligt werden, als dies zur Sicherstellung einer tragbaren Belastung erforderlich ist. Nummer 31 Abs. 3, 4 und 5 gilt entsprechend.

(5) Für die Verzinsung und Verwaltungskostenbeiträge gilt Nummer 17 Abs. 1, 2 und 3. Abweichend von Nummer 17 Abs. 1 ist das Baudarlehen in vierzig gleichen Halbjahresraten zurückzuzahlen.

(6) Abweichend von Nummer 35 Abs. 1 entscheidet die Wohnungsbauförderungsanstalt über den Antrag, der nach dem in Nummer 34 Abs. 1 genannten Muster und bei der genannten Antragsannahmestelle einzureichen ist. In der Lastenberechnung sind anstelle der Gesamtkosten der angemessene Erwerbspreis und die Erwerbskosten anzusetzen. Der auf Übertragung des Eigentums an dem vorhandenen Familienheim oder der vorhandenen Eigentumswohnung gerichtete Vorvertrag, oder, falls ein solcher noch nicht abgeschlossen ist, der Entwurf ist beizufügen. Nummer 25 Abs. 2 gilt entsprechend. Ist die Antragsannahmestelle nicht selbst Bewilligungsbehörde für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, hat sie den Antrag unverzüglich an diese zur Vorprüfung weiterzugeben, die ihn an die Wohnungsbauförderungsanstalt weiterleitet, ggf. mit der Bestätigung, daß die Voraussetzung nach § 25 II. WoBauG und des Absatzes 1 erfüllt sind. Die Wohnungsbauförderungsanstalt übersendet der vorprüfenden Stelle eine Durchschrift ihrer Entscheidung.

(7) Die Nummern 5 Abs. 3, 9 Abs. 4 und 5, 11 und 45 finden keine Anwendung. Für die Mittelanforderung gilt Nummer 33 Abs. 2, für die Auszahlung Nummer 40 Abs. 5 entsprechend. Die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Erwerber ist entsprechend Nummer 9 Abs. 1 Buchst. a) und Abs. 2 zu prüfen.

45. Schlußabrechnung

(1) Der Bauherr hat – soweit in Absatz 6 nicht etwas anderes bestimmt ist – spätestens bis zum Ablauf eines Jahres vom Tage der Bezugsfertigkeit an über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung nach vorgeschriebenem Muster aufzustellen und der Bewilligungsbehörde anzusegnen, daß die Schlußabrechnung vom Tage der Anzeige an drei

Monate zur Nachprüfung bereitgehalten wird. Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag des Bauherrn die Frist bis zu einem halben Jahr verlängern, wenn die Einhaltung der Frist dem Bauherrn aus Umständen nicht möglich ist, die er nicht zu vertreten hat. Die Fristverlängerung ist der Wohnungsbauförderungsanstalt mitzuteilen.

(2) Die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung muß eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bzw. Lastenberechnung für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit enthalten, in der die Gesamtkosten, die der Bewilligung zugrunde gelegen haben, den Gesamtkosten laut Schlußabrechnung gegenüberzustellen sind. Auf Verlangen der Bewilligungsbehörde sind mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung die abgeschlossenen Miet-, Nutzungs- und Dauerwohnrechtsverträge vorzulegen.

(3) Die Vorlage der Schlußabrechnung selbst kann von den Bewilligungsbehörden nur gefordert werden, wenn

- a) der Verdacht besteht, daß bewilligte Mittel nicht der Bewilligung entsprechend verwendet worden sind,
- b) begründete Annahme besteht, daß die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung unrichtige Angaben enthält,
- c) die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung von den Kostenansätzen der der Bewilligung zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung erheblich abweicht,
- d) bei der Durchführung des Bauvorhabens von den der Bewilligung der Mittel zugrunde liegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung wesentlich abgewichen worden ist.

(4) Die Schlußabrechnung muß die für das Bauvorhaben entstandenen Kosten in übersichtlicher Form nachweisen. Für alle Auslagen müssen ordnungsgemäß Rechnungs- und Zahlungsbelege vorhanden sein.

(5) Innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung oder der Schlußabrechnung soll die Bewilligungsbehörde die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung bzw. die Schlußabrechnung anerkennen oder dem Bauherrn mitteilen, welche Bedenken gegen sie bestehen. Von der Entscheidung ist die Wohnungsbauförderungsanstalt – ggf. unter Übersendung von zwei Abschriften der anerkannten Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung – zu unterrichten.

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten für Familienheime – mit Ausnahme von Kaufeigenheimen – mit einer Wohnung und eigengenutzte Eigentumswohnungen nur, 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.

(7) 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 Mittel zugrunde gelegen haben, erstellt worden, so sind dem Bauherrn auf Antrag die bewilligten Mittel unter entsprechender Verringerung sonstiger zur Deckung der Gesamtkosten im Finanzierungsplan vorgesehener Fremdmittel oder Eigenleistungen zu belassen; die in Nummer 12 Abs. 2 vorgeschriebene Eigenleistung muß jedoch erbracht werden.

(8) 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 zu kürzen.

46. Aufstellung von Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen.

Soweit nach diesen Bestimmungen die Aufstellung von Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen erforderlich ist, sind die Verwaltungsvorschriften zur II. BV, die „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung“ (RdErl. v. 1.3.1971 – SMBI. NW. 2370) in der jeweils geltenden Fassung, zugrunde zu legen.

47. Vordrucke und Vertragsmuster

Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung einheitlicher Vordrucke und Vertragsmuster vorgeschrieben ist, werden diese von der Wohnungsbauförderungsanstalt erstellt, von mir genehmigt und von der Wohnungsbauförderungsanstalt bekanntgemacht. Die vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster dürfen ohne Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt nicht abgeändert werden, sofern in den Bemerkungen zu den Vordrucken und Vertragsmustern nicht etwas anderes bestimmt ist.

48. Inkrafttreten

(1) Diese Bestimmungen treten am 1. März 1978 in Kraft. Hat in den Fällen der Nummern 25, 26 ein Ersterwerber oder der Nummer 44 ein Erwerber bereits vor dem 1. März 1978 einen notariellen Kaufvertrag abgeschlossen, darf der Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel nicht aus diesem Grunde abgelehnt werden.

(2) Folgende Runderlasse treten mit Ablauf des 28. Februar 1978 außer Kraft:

1. RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 29.9.1955 (MBI. NW. S. 1961/SMBI. NW. 2370)
2. RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 10.1.1956 (n.v.) – III B 3 – 4.00 – 2593/55 – (SMBI. NW. 2370)
3. RdErl. d. Finanzministers (Landesausgleichsamt) und d. Ministers für Wiederaufbau v. 24.1.1956 (SMBI. NW. 623)
4. RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 17.7.1956 (n.v.) – III B 3 – 4.932 – M 320/56 – (SMBI. NW. 2370)
5. RdErl. d. Finanzministers (Landesausgleichsamt) und d. Ministers für Wiederaufbau v. 10.7.1957 (n.v.) – I E III (LAA) LA 3161 III 73/52 – III B 3 – 4.00 – 1141/57 – (SMBI. NW. 2370)
6. RdErl. d. Finanzministers (Landesausgleichsamt) und d. Ministers für Wiederaufbau v. 29.7.1957 (n.v.) – I E 1/3 LA 3161 III 64/57 – III B 3 – 4.00 – 1164/57 – (SMBI. NW. 2370)
7. RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 22.11.1957 (n.v.) – III C 1 – 5.0 – 1494/57 – (SMBI. NW. 2370)
8. RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 10.9.1963 (MBI. NW. S. 1725/SMBI. NW. 2370)
9. RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 21.9.1963 (MBI. NW. S. 1733/SMBI. NW. 2370)
10. RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 1.12.1965 (MBI. NW. S. 1776/SMBI. NW. 2370)
11. RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 1.6.1966 (MBI. NW. S. 1141/SMBI. NW. 2370)
12. RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 28.6.1966 (SMBI. NW. 2371)
13. RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 16.11.1967 (MBI. NW. S. 1970/SMBI. NW. 2370)
14. RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 17.1.1968 (MBI. NW. S. 296/SMBI. NW. 2370)
15. RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 17.12.1968 (SMBI. NW. 2371)
16. RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 9.9.1969 (MBI. NW. S. 1680/SMBI. NW. 2370)
17. RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 29.5.1970 (MBI. NW. S. 1089/SMBI. NW. 23212)
18. RdErl. d. Innenministers v. 3.5.1971 (SMBI. NW. 2370)
19. RdErl. d. Innenministers v. 17.2.1972 (MBI. NW. S. 494/SMBI. NW. 2370)
20. RdErl. d. Innenministers v. 23.2.1972 (SMBI. NW. 2370)
21. RdErl. d. Innenministers v. 28.6.1972 (SMBI. NW. 2370)
22. RdErl. d. Innenministers v. 20.2.1973 (SMBI. NW. 2370)

23. RdErl. d. Innenministers v. 27.3.1973 (SMBI. Nr. 2371)
24. RdErl. d. Innenministers v. 10.4.1973 (SMBI. NW. 2370)
25. RdErl. d. Innenministers v. 6.2.1976 (MBI. NW. S. 272/SMBI. NW. 2370)
26. RdErl. d. Innenministers v. 25.3.1976 (SMBI. NW. 2370)
27. RdErl. d. Innenministers v. 26.3.1976 (MBI. NW. S. 615/SMBI. NW. 2370)
28. RdErl. d. Innenministers v. 15.4.1976 (SMBI. NW. 2371)
29. RdErl. d. Innenministers v. 30.3.1977 (MBI. NW. S. 357/SMBI. NW. 2371)
30. RdErl. d. Innenministers v. 29.9.1977 (MBI. NW. S. 1514)

Die Aufhebung der Runderlasse zu Nummern 3, 5, 6 und 18 erfolgt im Einvernehmen mit dem Finanzminister.

Anlage

WFB 1978

Bautechnische Voraussetzungen Ausschreibung, Vergabe Bauaufsichtliche Behandlung der Anträge Bergschadenverzichte, bauliche Sicherungsmaßnahmen in Bergsenkungsgebieten

1. Bauplanung

(1) Die Förderung von Bauvorhaben setzt voraus, daß 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 (SMBI. NW. 2370) und der Rationalisierungskatalog 1977, bekanntgemacht durch RdErl. v. 10.8.1977 (SMBI. NW. 2370).

(2) Wohngebäude mit mehr als 4 Geschossen sollen im sozialen Wohnungsbau nur gefördert werden, wenn sich die höhere Geschoßzahl aus städtebaulichen Gründen zwingend ergibt (Innenstadtlage, Baulücke). Für Hochhäuser sind die Bestimmungen des RdErl. v. 11.3.1977 (SMBI. NW. 2370) zu beachten.

(3) Wohn- und Schlafräume sollen ausreichend besont sein. Unzulässig ist die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen, wenn der Wohnraum oder die Räume für Kinder nur nach Norden gelegene Fenster haben, es sei denn, daß die Wohnung neben dem Wohnraum einen Eßplatz oder einen Eßraum aufweist, der keine nach Norden gelegenen Fenster hat.

(4) Die Förderung von Mehrspännern ist nur zulässig, wenn die Wohnfläche der eingeschobenen Wohnungen 66 m^2 nicht überschreitet und kleiner als die der übrigen Wohnungen ist. Bei Laubengangshäusern dürfen am Laubengang lediglich Nebenräume und Küchen liegen. Bei Hochhäusern sind offene Laubengänge unzulässig.

(5) Bei Geschoßwohnungen sind ausreichend bemesene, nicht unmittelbar nebeneinanderliegende Loggien vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig:

- a) bei Erdgeschoßwohnungen, wenn Freisitze angeordnet werden;
- b) bei Dachraumwohnungen;
- c) bei Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen.

(6) Bei der 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 beabsichtigte Möblierung ist unter Beachtung dieser DIN-Bestimmungen in die Bauzeichnungen einzutragen. Bei der Planung für Wohnungen für Schwerbehinderte ist die DIN 18025 Blatt 1 – Planungsgrundlagen Wohnungen für Rollstuhlbenutzer – und Blatt 2 – Planungsgrundlagen Wohnungen für Blinde und wesentlich Sehbehinderte – zu beachten.

(7) Die in den Bestimmungen der DIN 4109 für den Schallschutz im Hochbau enthaltenen Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz – bauaufsichtlich eingeführt mit RdErl. v. 14.6.1963 und 2.7.1970 (SMBL. NW. 232373) – sollen berücksichtigt werden.

2. Ausstattung, baulicher Wärmeschutz

- (1) Als Mindestausstattung der Wohnungen ist vorzusehen:
- a) Wohnungsabschluß – in der Regel mit Vorraum in der Wohnung –;
 - b) Küche mit Kalt- und Warmwasser-Zapfstellen und Spülbecken mit Abtropffläche in Schrankform. Ein nachträglicher Einbau einer Spülmaschine in diese Einbaukombination muß möglich sein. Anschlußmöglichkeit für Gas- oder Elektroherde;
 - c) Abort, Waschbecken und eingerichtetes Bad (in Kleinwohnungen mindestens Sitzbadewanne oder Dusche), in Wohnungen mit 2 Schlafzimmern ein Spülabot in einem gesonderten Abortraum, bei Wohnungen mit mehr als 3 Schlafräumen 2 Spülabora und 2 Waschbecken;
 - d) 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;
 - e) Nebenräume wie Waschküche, Wäschetrockenraum, Abstellraum für Kinderwagen, Fahrräder und Müllbehälter. Bei Mehrfamilienhäusern sind die Waschküchen und der Trockenraum auf dem gleichen Geschoß anzutreiben. Auf die Waschküche kann verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, daß in jeder Wohnung eine Waschmaschine aufgestellt und angeschlossen werden kann;
 - f) zentrale Beheizung, Zentralbeheizung, Blockheizung, Fernheizung oder Stockwerksheizung – Heizungen mit einzelnen schornsteingebundenen Öfen gelten unabhängig vom System sowie der Brennstoff- und Energieart nicht als Stockwerksheizungen;
 - g) Gemeinschaftsanntenne, Rohr für Fernsprechanschluß, bei Gebäuden mit mehr als 3 Vollgeschossen eine Türsprechsanlage.

(2) Der bauliche Wärmeschutz richtet sich nach der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 (BGBl. I. S. 1554). Die Überwachung hinsichtlich der in der Wärmeschutzverordnung festgelegten Anforderungen ist nach der Überwachungsverordnung zur Wärmeschutzverordnung gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu führen.

3. Baukostensenkung, 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 Bauvorhaben bevorzugt zu fördern, die nach Planung und Vorbereitung geeignet erscheinen, die Baukostenentwicklung günstig zu beeinflussen.
- (2) Der Anteil des umbauten Raumes je m^2 Wohnfläche darf bei Geschoßwohnungen folgende Werte nicht übersteigen:

m^3/m^2

Wohnhäuser mit 2 Geschossen	5,2
Wohnhäuser mit 3–4 Geschossen	4,9
Wohnhäuser mit 5–8 Geschossen	4,6
Wohnhäuser mit 9 und mehr Geschossen	4,5

Die Bewilligungsbehörde kann bei Eigentumswohnungen und bei Bauvorhaben zur Schließung von Baulücken Abweichungen zulassen.

4. Ausschreibung und Vergabe

- (1) Für die Verdingung gelten die Allgemeinen Bestimmungen über die Vergabe von Bauleistungen (VOB) in der jeweils neuesten Fassung (vgl. RdErl. v. 27. 11. 1973 – SMBL. NW. 233). Um Baukostenüberschreitungen zu vermeiden, sollen die Bauleistungen nach Pauschaltestpreisverträgen oder nach Pauschalverträgen mit einer Lohngleitklausel 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.

5. Hinweisschild

Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohnungen ist durch ein Hinweisschild an der Baustelle die Förderung durch das Land bzw. den Bund kenntlich zu machen, und zwar soweit zutreffend – durch folgenden Wortlaut:

„... Familienheime/Eigentumswohnungen,
Mietwohnungen/Genossenschaftswohnungen,
Altenwohnungen“

Gefördert durch das Land Nordrhein-Westfalen und den Bund.“

6. Zusammenarbeit zwischen Baugenehmigungsbehörde und Bewilligungsbehörde

(1) Entnimmt die Baugenehmigungsbehörde der ihr nach Nummer 34 Abs. 3 abschriftlich zu übersendenden Eingangsbestätigung, daß mit einer Bewilligung öffentlicher Mittel nicht oder vorerst nicht zu rechnen ist, hat sie vor Weiterbearbeitung eines bei ihr bereits vorliegenden Baugenehmigungsantrages den Antragsteller unter Fristsetzung zur Stellungnahme aufzufordern, ob er seinen Antrag aufrechterhält.

(2) Beabsichtigt die Bewilligungsbehörde, einem Antrag aus einem verfügbaren Mittelrahmen zu entsprechen und kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Bewilligung öffentlicher Mittel auch auf der Grundlage eines Vorprüfermerks der Baugenehmigungsbehörde zulässig. Die Erteilung des Vorprüfermerks kann entweder vom Antragsteller oder von der Bewilligungsbehörde unter Übersendung von drei Ausfertigungen der Bauvorlagen beantragt werden. Aus dem Vorprüfungsvermerk muß hervorgehen, daß grundsätzliche Bedenken gegen das beabsichtigte Bauvorhaben nicht bestehen oder welche Änderungen oder Ergänzungen in bauaufsichtlicher Hinsicht erforderlich sind. Die mit dem Vorprüfermerk versehenen drei Ausfertigungen der Bauvorlagen sind der Bewilligungsbehörde zu übersenden. Ergibt die Vorprüfung, daß der Erteilung der Baugenehmigung baurechtliche Hindernisse entgegenstehen, die vorerst nicht beseitigt werden können, ist dies der Bewilligungsbehörde unter Angabe der Gründe und des voraussichtlichen Zeitraumes für die Behebung der Hindernisse mitzuteilen.

(3) Erfolgt die Bewilligung auf der Grundlage eines Vorprüfermerkes, hat die Baugenehmigungsbehörde die Bewilligungsbehörde zu unterrichten, wenn sich im Verlaufe des Baugenehmigungsverfahrens Änderungen der Bauvorlagen ergeben.

(4) Beabsichtigt die Baugenehmigungsbehörde einem Antrag auf bauliche Änderungen während der Bauausführung oder nach Fertigstellung zu entsprechen und soll dabei von den Unterlagen abweichen werden, die der Bewilligung zugrunde gelegen haben, ist vor Erteilung der Genehmigung die Stellungnahme der Bewilligungsbehörde einzuholen (vgl. Nr. 37 Abs. 1).

7. Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzichte

(1) In gegenwärtigen oder künftigen Bergsenkungsgebieten hat der Bauherr vor Erteilung des Bewilligungsbescheides eine Erklärung der Bergbaugesellschaft über die Notwendigkeit von baulichen Sicherungsmaßnahmen und ggf. die Kostenübernahme beizubringen. Im Bewilligungsbescheid ist die Durchführung evtl. für notwendig gehaltener Sicherungsmaßnahmen zur Auflage zu machen. Die Förderung ist unzulässig, wenn sich der Bauherr nach den getroffenen Vereinbarungen an den Kosten der Sicherungsmaßnahmen mit einem Betrag beteiligen soll, der 3 v. H. der Kosten des Gebäudes – abzüglich der Kosten der Sicherungsmaßnahmen – überschreitet.

(2) Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist. Äußerstens darf ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von 10 v. H. des Verkehrswertes vereinbart sein. Eine grundbuchliche Sicherung des evtl. im Rahmen des Sat-

zes 2 bestehenden Bergschadenminderwertverzichtes ist nur im Range nach der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Baudarlehen zulässig.

– MBl. NW. 1978 S. 54

Hinweise

Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen

Nr. 1 v. 6. 1. 1978

(Einzelpreis dieser Nummer 1,30 DM zuzügl. Portokosten)

Glied-Nr.	Datum		Seite
20301	15. 12. 1977	Verordnung zur Änderung der Ausbildungsverordnung höherer technischer Dienst	2
	19. 12. 1977	Verordnung über die Festsetzung der Umlage der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe für das Haushaltsjahr 1978(Umlagefestsetzungsverordnung 1978)	2

– MBl. NW. 1978 S. 66

Inhalt des Justizministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen

Nr. 1 v. 1. 1. 1978

(Einzelpreis dieser Nummer 2,- DM zuzügl. Portokosten)

Allgemeine Verfügungen	Seite	Rechtsprechung	Seite
Erhebung über die Dauer der Verfahren bei den Finanzgerichten des Landes Nordrhein-Westfalen	2	Aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts	
Änderung der Strafvollstreckungsordnung	4	Art. 103 I GG. – Anhörung der Prozeßbeteiligten. BVerfG vom 19. Oktober 1977 – 2 BvR 566/76	11
Änderung der Untersuchungshaftvollzugsordnung (UVollzO)	5		
Ehrenamtliche Betreuer in den Justizvollzugsanstalten des Landes Nordrhein-Westfalen	5	Zivilrecht	
Bekanntmachungen	6	WEG § 44 III Satz 2. – Die in einem Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit in Wohnungseigentumssachen ergangene einstweilige Anordnung ist auch dann unanfechtbar, wenn von dem betroffenen Beteiligten die Zuständigkeit des ordentlichen Gerichts geltend gemacht wird. OLG Hamm vom 26. September 1977 – 15 W 209/77	11
Personalnachrichten	7		
Gesetzgebungsübersicht	9		

– MBl. NW. 1978 S. 66

Einzelpreis dieser Nummer 3,20 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 4000 Düsseldorf, 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, Grafenberger Allee 100, 4000 Düsseldorf, 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, Verlag und Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf; Druck: A. Bagel, Graphischer Großbetrieb, 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 29,50 DM, Ausgabe B 31,- DM.

Die genannten Preise enthalten 6% Mehrwertsteuer.