

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

8. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 17. September 1955

Nummer 122

## Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht.)

A. Landesregierung.

B. Ministerpräsident — Staatskanzlei —.

C. Innenminister.

D. Finanzminister.

D. Finanzminister. J. Minister für Wiederaufbau.

Gem. RdErl. 6. 9. 1955, Durchführung der Weisung des Präsidenten des Bundesausgleichsamtes über Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau; hier: Verfahrensregelung. S. 1833.

E. Minister für Wirtschaft und Verkehr.

F. Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

G. Arbeits- und Sozialminister.

H. Kultusminister.

J. Minister für Wiederaufbau.

K. Justizminister.

## D. Finanzminister

### J. Minister für Wiederaufbau

#### Durchführung der Weisung des Präsidenten des Bundesausgleichsamtes über Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau; hier: Verfahrensregelung

Gem. RdErl. d. Finanzministers — IE 6 (Landesausgleichsamt) — LA 3161 III Tgb.Nr. 371/6 — u. d. Ministers für Wiederaufbau — III B 3 — 400 Tgb.Nr. 1906/55 — v. 6. 9. 1955

#### A. Zuständigkeit und Verfahren

##### I. Zuständige Ausgleichsbehörden:

Für die Bewilligung von Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau ist das Ausgleichsamt zuständig, in dessen Bereich das Bauvorhaben durchgeführt wird.

Soll das Bauvorhaben außerhalb des Bereiches des für den ständigen Aufenthaltsort des Antragstellers zuständigen Ausgleichsamtes durchgeführt werden, übersendet dieses dem für den Bauort zuständigen Ausgleichsamt die Antragsunterlagen mit dem Ergebnis der Prüfung der persönlichen Antragsvoraussetzungen.

Sind die persönlichen Voraussetzungen nicht erfüllt, lehnt das für den ständigen Aufenthalt des Antragstellers zuständige Ausgleichsamt den Antrag nach Maßgabe der Bestimmungen in II, 1 b) ab.

Die gemäß § 18 Abs. 2 der Weisung über Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau dem Landesausgleichsamt zustehende Entscheidungsbefugnis wird auf die Regierungspräsidenten — Außenstellen des Landesausgleichsamtes — übertragen.

##### II. Verfahren und Zusammenarbeit zwischen der Bewilligungsbehörde für Landesdarlehen und der Ausgleichsbehörde bei mit öffentlichen Mitteln geförderten Bauvorhaben:

##### 1. Verfahren beim Wiederaufbau, der Wiederherstellung sowie bei Ausbau und Erweiterung

###### a) Antragsprüfung bei der Bewilligungsbehörde für Landesdarlehen

Wird bei der Bewilligungsbehörde im Sinne von Nr. 82 Abs. 1 Nr. 2 der „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB)“ v. 31. 3. 1954 (MBl. NW. S. 679 ff.) die Förderung eines Bauvorhabens

mit öffentlichen Mitteln beantragt und sind in dem Finanzierungsplan für dieses Bauvorhaben auch Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau nach § 254 Abs. 2 oder Abs. 3 LAG vorgesehen, hat die Bewilligungsbehörde dem Bauherrn (Betreuer, Beauftragten) eine umgehende Fühlungnahme mit dem Ausgleichsamt zu empfehlen. Durch die Empfehlung ist sicherzustellen, daß Bewilligungsbehörde und Ausgleichsamt die Anträge innerhalb ihrer eigenen Zuständigkeit gleichzeitig prüfen.

Falls der Antrag auf Bewilligung des Landesdarlehens bei einer Gemeinde- oder Amtsverwaltung eingereicht wird, die nicht selbst Bewilligungsbehörde ist, hat diese als vorprüfende Stelle entsprechend zu verfahren.

Die Bewilligungsbehörde prüft das Bauvorhaben in planerischer, bautechnischer und finanzieller Hinsicht. Sie klärt dabei, in welcher Höhe die im Finanzierungsplan vorgesehenen Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau zur Sicherung der Gesamtfinanzierung des Vorhabens erforderlich sind.

###### b) Antragsüberprüfung beim Ausgleichsamt

Das den Antrag annehmende Ausgleichsamt stellt fest, ob die persönlichen Voraussetzungen für die Gewährung des beantragten Aufbaudarlehens nach den Bestimmungen des LAG und der „Weisung über Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau“ beim Antragsteller gegeben sind. Dabei ist zu prüfen, ob eine Dringlichkeit gemäß § 257 LAG und § 6 Abs. 1 Satz 2 der „Weisung“ vorliegt. Ist ein Sammeldarlehen nach § 20 der „Weisung“ beantragt, ist die Prüfung auch darauf zu erstrecken, ob diese Förderungsform im Hinblick auf die vorliegenden Einzelanträge gerechtfertigt erscheint und ob die Ablösung des Sammeldarlehens durch berechnete Geschädigte gewährleistet erscheint.

Bei Fehlen der persönlichen Voraussetzungen beim Antragsteller erläßt das Ausgleichsamt einen ablehnenden Bescheid gemäß § 18 Abs. 1 der „Weisung“. Eine Abschrift dieses Bescheides ist der örtlichen Bewilligungsbehörde unverzüglich zuzuleiten.

###### c) Abstimmung zwischen der Bewilligungsbehörde und dem Ausgleichsamt

Im Rahmen der notwendigen engen Zusammenarbeit zwischen Bewilligungs- und Ausgleichsbehörden

den sind insbesondere folgende Grundsätze zu beachten:

(1) Hält die Bewilligungsbehörde ein Aufbaudarlehen nach LAG für erforderlich, unterrichtet sie das Ausgleichsamt in einer örtlich abzusprechenden Form über das geplante Bauvorhaben. Hierbei sind anzugeben

- Bauherr,
- Lage des Bauvorhabens,
- Anzahl, Lage und Größe der mit Aufbaudarlehen zu fördernden Wohnungen und
- Höhe der für die einzelnen Wohnungen vorgesehenen Aufbaudarlehen.

Es ist weiter mitzuteilen, ob gemäß Nr. 42 WBB bei der Bewilligung der Landesdarlehen die damit zu fördernden Wohnungen Angehörigen begrenzter Personenkreise vorbehalten sein sollen. Die Art der Begrenzung ist dabei unter Angabe der zweckgebundenen Wohnungseinheiten bekanntzugeben.

(2) Hat das Ausgleichsamt festgestellt, daß die Voraussetzungen nach Ziff. 1 b erfüllt sind, die erforderlichen LAG-Mittel zur Verfügung stehen und der angeforderte Betrag den Bestimmungen über die Darlehenshöhe entspricht, gibt es nach Anhörung der Geschädigtenvertreter und Stellungnahme des Vertreters der Interessen des Ausgleichsfonds (VIA) der Bewilligungsbehörde unverzüglich eine Erklärung darüber ab, ob und ggf. in welcher Höhe Mittel an Aufbaudarlehen für das Bauvorhaben bereitgestellt werden. Diese Erklärung ist schriftlich und im übrigen formlos zu erteilen. Sie ist so zu befristen, daß ein angemessener Mittelabfluß gewährleistet bleibt. Außerdem ist durch die Befristung sicherzustellen, daß die Bewilligung in dem Rechnungsjahr erfolgt, zu dessen Lasten die Bewilligungsrahmen zur Verfügung gestellt worden sind.

Um Bauherren, die ein Aufbaudarlehen zum Wiederaufbau oder Ersatzbau beantragen oder Wohnungen (Mietwohnungen, Wohnungen im Wohnungseigentum oder im Dauerwohnrecht) für Geschädigte errichten wollen, zu ermöglichen, mit Kreditinstituten oder sonstigen Geldgebern verbindliche Verhandlungen zur Beschaffung von Finanzierungsmitteln zu führen, kann ihnen in geeigneten Fällen auf Antrag ein unter Berücksichtigung vorstehender Grundsätze zeitlich befristeter Zusagebescheid erteilt werden. Dieser Zusagebescheid kann nach örtlicher Absprache an die Stelle der vom Ausgleichsamt der Bewilligungsbehörde zu erteilenden Erklärung treten. Er ist in diesem Falle der Bewilligungsbehörde abschriftlich mitzuteilen.

(3) Die Erklärung des Ausgleichsamtes gemäß Unterabschnitt (2) gilt gegenüber der Bewilligungsbehörde als Zusage von Fremdmitteln. Sobald die Bewilligungsbehörde das Landesdarlehen bewilligt hat, übersendet sie dem Ausgleichsamt Abschrift des Bewilligungsbescheides, nach dessen Zugang das Ausgleichsamt die LAG-Mittel förmlich bewilligt.

Das Ausgleichsamt leitet Abschrift seines Bewilligungsbescheides der Bewilligungsbehörde zu. Dabei ist sicherzustellen, daß die Bewilligungsbescheide (Vordruck BAA 3 c: Bewilligung an den Bauherrn, BAA 3 d: Bewilligung an den Mieter, BAA 3 e: Sammeldarlehen) möglichst innerhalb von 2 Wochen nach Zugang der Abschrift des Bewilligungsbescheides über das Landesdarlehen erteilt werden.

(4) Lehnt die Bewilligungsbehörde den Antrag auf Gewährung von Landesdarlehen ab oder hält sie die in der Finanzierung eingeplanten Aufbaudarlehen nicht für erforderlich, hat sie das Ausgleichsamt unverzüglich zu unterrichten.

(5) Zur Verkürzung des Verfahrens ist nach Möglichkeit von gemeinsamen Sitzungen der Ausgleichsämter und Bewilligungsbehörden Gebrauch zu machen.

d) Kontrolle der vorläufig bereitgestellten Aufbaudarlehen

Die vom Ausgleichsamt gegenüber der Bewilligungsbehörde zugesagten Beträge an Aufbaudarlehen sind in eine beim Ausgleichsamt für jedes Rechnungsjahr getrennt zu führende Kontrollliste einzutragen und von dem für das Rechnungsjahr bereitgestellten Bewilligungsrahmen der Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau vorläufig abzubuchen. Das Entsprechende gilt für die durch befristeten Zusagebescheid vorläufig gebundenen Beträge.

Die Kontrollliste muß in Verbindung mit der Verwendungskontrolle über die endgültig bewilligten Aufbaudarlehen beim Ausgleichsamt stets einen Überblick über die für das Rechnungsjahr noch zur Verfügung stehenden Mittel ermöglichen.

## 2. Verfahren beim Neubau

Bei Neubauvorhaben sind Bewilligungsbehörden

für die Landesdarlehen:

die Regierungspräsidenten und für den Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk die Außenstelle des Ministers für Wiederaufbau in Essen,

für den Bergarbeiterwohnungsbau:

der Regierungspräsident in Aachen für Bauvorhaben im Aachener Steinkohlenrevier,

der Regierungspräsident in Köln für Bauvorhaben im Kölner Braunkohlenrevier (auch soweit die Bauvorhaben in den Regierungsbezirken Aachen und Düsseldorf liegen),

die Außenstelle des Ministers für Wiederaufbau in Essen für Bauvorhaben im rheinisch-westfälischen Kohlenbezirk (für Bauvorhaben in den Regierungsbezirken Düsseldorf, Arnsberg, Münster und Detmold),

für den Landesbedienstetenwohnungsbau:

die Außenstelle des Ministers für Wiederaufbau in Essen,

die Regierungspräsidenten in Düsseldorf, Köln, Aachen, Münster, Arnsberg und Detmold,

die Oberfinanzdirektionen in Düsseldorf, Köln und Münster.

In der Zusammenarbeit mit diesen Bewilligungsbehörden gelten die Grundsätze der Ziff. 1 mit folgenden Abweichungen:

- a) Soweit für die Annahme und Vorprüfung des Antrages auf ein Landesdarlehen gemäß Nr. 81 Abs. 1 WBB eine vorprüfende Stelle besteht, tritt diese für die Abstimmung gemäß Ziff. 1 c mit dem nach Abschn. I örtlich zuständigen Ausgleichsamt an die Stelle der Bewilligungsbehörde.
- b) Die Bewilligungsbehörden übersenden die Abschriften ihrer Bewilligungsbescheide unmittelbar den nach Abschn. I zuständigen Ausgleichsämtern. Ebenso übersenden die Ausgleichsämter die Bewilligungsbescheide für Aufbaudarlehen unmittelbar den jeweils zuständigen Bewilligungsbehörden.
- c) Die Außenstellen des Landesausgleichsamtes sollen sich unbeschadet ihrer Dienstaufsichtsbefugnisse nur auf Ersuchen der Bewilligungsbehörden bei auftretenden Schwierigkeiten oder bei nachträglich erforderlichen Änderungen der Durchführung der Bauvorhaben und der Finanzierung in das Verfahren einschalten. Dabei können sie in Ausnahmefällen zur Beschleunigung des Verfahrens notwendige Entscheidungen unter Beachtung des nach Abschn. I zuständigen Ausgleichsamtes selbst treffen.

## III. Verfahren beim frei finanzierten und steuerbegünstigten Wohnungsbau:

1. Bei der Entgegennahme von Anträgen auf Aufbaudarlehen nach § 254 Abs. 2 LAG haben die Ausgleichsämter darauf zu achten, daß die „technische Anlage“ vollständig beiliegt.

Bei Anträgen auf Aufbaudarlehen nach § 254 Abs. 3 LAG ist vom Bauherrn (bei mehreren Anträgen wenigstens einmal) die Ausfüllung der „technischen Anlage“ mindestens für die Buchst. A, B, C u. D zu fordern. Außerdem sind ein Grundbuchauszug vorzulegen und die Finanzierungsmittel, soweit sie mit Rang vor dem Aufbaudarlehen durch ein Grundpfandrecht gesichert werden sollen, sowie die errechneten Mietsätze anzugeben.

Ist der Antragsteller nicht Bauherr, sondern Dauerwohnberechtigter oder Mieter, so kann nach § 14 Abs. 1 der „Weisung“ an die Stelle der dort unter Nr. 1 u. 2 genannten Unterlagen eine Bescheinigung der zuständigen Behörde treten, aus der sich ergibt, daß das Bauvorhaben genehmigt ist.

2. Die für die Bewilligung von Landesdarlehen örtlich zuständige Bewilligungsbehörde hat dem Ausgleichsamt über die sachliche Prüfung gemäß § 15 Abs. 1 u. 3 der Weisung und im Falle der Antragstellung für ein Darlehen gemäß § 254 Abs. 3 LAG auch zu der Frage, ob die zu fördernden Wohnungen nach Größe und Ausstattung den Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes entsprechen, ein kurzes Gutachten zu erstatten.
3. Die Vorschriften über die Erteilung eines Zusagebescheides unter A II 1 c finden entsprechende Anwendung.
4. Die Auszahlung der Darlehen ist — erforderlichenfalls unter Abweichung von den üblichen Fälligkeitsterminen — so zu bewirken, daß der Bezug der auftragsgemäß zu erstellenden Wohnungen durch die Geschädigten gesichert ist.

#### IV. Zusammenarbeit mit den Wohnungsbehörden:

- a) bei Aufbaudarlehen gem. § 254 Abs. 2 LAG (Abschn. B der Weisung)

Werden Aufbaudarlehen nach Abschn. B im öffentlich geförderten Wohnungsbau eingesetzt, so unterrichtet nach örtlicher Absprache mit der Bewilligungsbehörde das Ausgleichsamt das Wohnungsamt über die Wohnungseinheiten, die für Geschädigte gebunden sind. Für die Auswahl der Wohnungsbewerber und die weitere Überwachung gelten die gleichen Vorschriften, die bei der Zusammenarbeit zwischen Ausgleichsbehörden und Wohnungsbehörden bei mit Mitteln der Wohnraumhilfe geförderten Bauvorhaben anzuwenden sind.

Nr. 43 WBB findet mit der Maßgabe Anwendung, daß die Anzeige auch dem Ausgleichsamt zu erstatten ist.

Handelt es sich um nicht mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbau, so obliegt die Zustimmung zu der auf Grund der Wohnungsbindung nach § 9 der

Weisung erforderlichen Auswahl der Wohnungsbewerber durch den Bauherrn und die Überwachung der Zweckbindung dem Ausgleichsamt.

- b) bei Aufbaudarlehen nach Abschn. C der Weisung

Vor der Bewilligung von Aufbaudarlehen nach Abschn. C führt das Ausgleichsamt eine Stellungnahme des Wohnungsamtes dazu herbei, ob ein Unterbringungsbedürfnis des Darlehensbewerbers nach § 298 LAG besteht. Im mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbau erhält das Wohnungsamt Abschrift des Bewilligungsbescheides und weist daraufhin den Darlehensnehmer in die erstellte Wohnung ein.

Nr. 43 WBB findet mit der Maßgabe Anwendung, daß die Anzeige auch dem Ausgleichsamt zu erstatten ist.

#### V. Besondere Verfahrensbestimmungen:

1. Aufnahme von Aufbaudarlehen durch Gemeinden und Gemeindeverbände (GV)

Der Minister für Wiederaufbau hat mit RdErl. v. 11. 8. 1953 (MBl. NW. S. 1376) zugelassen, daß bei der Aufnahme von Landesdarlehen durch Gemeinden (GV) für den sozialen Wohnungsbau auf gemeindeeigenen Grundstücken von einer dinglichen Sicherung Abstand genommen werden kann. Bei einer Förderung mit Aufbaudarlehen ist der Erl. v. 11. 8. 1953 entsprechend anzuwenden.

2. Gewährung von Darlehen für Instandsetzungszwecke

Werden Aufbaudarlehen zur Instandsetzung beschädigter Wohnungen gewährt, kann mit Rücksicht darauf, daß diese Darlehen in der Regel gering sind, in Abweichung von der sonst üblichen 2<sup>0</sup>/<sub>100</sub>igen Tilgung mit dem Darlehensnehmer eine angemessene kürzere Tilgungszeit vereinbart werden. Ebenso bestehen keine Bedenken, in diesen Fällen bei Baubeginn bis zu 80<sup>0</sup>/<sub>100</sub> der Darlehenssumme auszuzahlen und die Restzahlung nach Fertigstellung zu leisten. Die Fertigstellung der Instandsetzungen ist durch Vorlage einer Bescheinigung des zuständigen Baugenehmigungs- (Baubauaufsichts-) amtes nachzuweisen.

#### B. Überleitungsbestimmungen

Die im Vorstehenden angeführten Dienststellen haben die zur Durchführung dieses Gem.RdErl. erforderliche Abstimmung ihrer Zusammenarbeit unverzüglich vorzunehmen. Die Abstimmung ist bei den beteiligten Behörden bis zum 31. 10. 1955 aktenkundig zu machen. T.

Der Gem. RdErl. v. 12. 2. 1953 (MBl. NW. S. 242) wird hiermit aufgehoben.

— MBl. NW. 1955 S. 1833.

#### Einzelpreis dieser Nummer 0,30 DM.

Einzellieferungen nur durch den Verlag gegen Voreinsendung des Betrages zuzgl. Versandkosten (pro Einzelheft 0,15 DM) auf das Postscheckkonto Köln 8516 August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf.  
(Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

