

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

14. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 22. September 1961

Nummer 108

## Inhalt

### I.

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

Glied-Nr.	Datum	Titel	Seite
2311	1. 9. 1961	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341); hier: Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung, Überleitung bestehender Pläne . . . . .	1543
2374	30. 8. 1961	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Miet- und Lastenbeihilfen; hier: a) Änderung der Bestimmungen b) Zweifelsfragen . . . . .	1546
641	30. 8. 1961	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Dingliche Sicherung öffentlicher Wohnungsbaumittel; hier: Grundbuchlicher Rang von Grundpfandrechten für a) Fremdmittel, die zur Finanzierung einer Baukostenüberschreitung dienen und b) Geschäftskredite . . . . .	1551

### I.

2311

**Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341);  
hier: Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung,  
Überleitung bestehender Pläne**

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 1. 9. 1961 — II A 2 — 0.310  
Nr. 2104/61

Seit dem 29. Juni 1961 sind sämtliche Vorschriften des Bundesbaugesetzes in Kraft. Insbesondere durch die §§ 29 ff. BBauG ergeben sich für das Baugenehmigungsverfahren Abweichungen gegenüber dem bisher geltenden Recht. Wie ich ferner aus Anfragen entnehmen kann, sind Zweifel hinsichtlich der Überleitung bestehender Pläne (§ 173 Abs. 3 und 5 BBauG) aufgetreten. Hierzu bitte ich folgendes zu beachten:

**I. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung  
(§§ 29 ff. BBauG)**

1. Nach § 29 BBauG gelten die §§ 30 bis 37 für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben

und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder einer Zustimmung (vgl. hierzu die Verordnung über die bauaufsichtliche Behandlung von öffentlichen Bauten vom 20. November 1938 — RGBl. I S. 1674) bedürfen. In welchen Fällen für die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist, ergibt sich aus den Vorschriften der nach dem Muster der Preuß. Einheitsbauordnung erlassenen Bauordnungen und den sonstigen bauaufsichtlichen Vorschriften, z. B. der Reichsgaragenordnung. Unbeschadet der vom Baugenehmigungsverfahren abweichenden verfahrensrechtlichen Behandlung gelten die §§ 30 bis 37 BBauG auch für Vorhaben der Landesverteidigung. Die §§ 30 bis 37 BBauG, mit Ausnahme des § 35, gelten ferner sinngemäß für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges sowie für Ausschachtungen. Besteht jedoch im Außenbereich (vgl. § 19 Abs. 2 BBauG) ein Bebauungsplan, der Festsetzungen über die Zulässigkeit oder die Unzulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen enthält (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG), so sind diese Festsetzungen zu beachten, da der Bebauungsplan gemäß § 8 und 10 BBauG für jedermann zu beachtendes Ortsbaurecht schafft. Abweichungen von einem derartigen Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen der in § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG bezeichneten

Art enthält oder der in seinen Festsetzungen Aufschüttungen oder Abgrabungen für unzulässig erklärt (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG), bedürfen der Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BBauG. Bei der Anwendung der §§ 30 ff. BBauG ist ferner zu beachten, daß die Vorschriften der Bauordnungen sowie sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften unberührt bleiben.

2. § 30 BBauG regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich eines sogenannten „qualifizierten“ Bebauungsplanes. Ein solcher Bebauungsplan liegt nur dann vor, wenn er die in § 30 genannten Mindestfestsetzungen enthält. Es ist jedoch nicht erforderlich, daß diese Festsetzungen alle in einem Plan enthalten sind. Es genügt vielmehr, wenn sich diese Festsetzungen aus mehreren Plänen oder aus ihnen in Verbindung mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften ergeben, z. B. den §§ 7 bis 9 der Bezirksbauordnungen.

Nach dem bisher geltenden Recht konnten die Begrenzungslinien der örtlichen Verkehrsflächen — abgesehen von der sondergesetzlichen Regelung des Bundesfernstraßengesetzes — verbindlich nur nach Maßgabe des Preuß. Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 (vgl. dort §§ 1 ff.), des Gesetzes betreffend Verbandsordnung für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 5. Mai 1920 (vgl. dort § 16) und des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. April 1952 (vgl. dort § 10) festgesetzt werden. Die übrigen in § 30 BBauG aufgezählten Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen) waren demgegenüber nach dem bisher geltenden Recht auf Grund des Artikels 4 § 1 des Preuß. Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918, der §§ 1 und 2 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 durch ordnungsbehördliche Verordnung sowie auf Grund des § 10 des Aufbaugesetzes durch Durchführungsplan möglich (zur Weitergeltung derartiger ordnungsbehördlicher Verordnungen bzw. Durchführungspläne als Bebauungspläne im Sinne des Bundesbaugesetzes vgl. II.1).

Die Zulässigkeit eines Vorhabens ist mithin nach § 30 BBauG zu beurteilen, wenn außer der Ausweisung von Baugebieten auch noch Begrenzungslinien für die örtlichen Verkehrsflächen nach den vorstehend genannten Rechtsvorschriften festgesetzt worden sind. Bestehen dagegen nur Baugebietsausweisungen oder nur Fluchtlinienpläne, so scheidet § 30 BBauG als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen aus. Dann ist nach den §§ 33 ff. BBauG zu verfahren.

3. Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes bedürfen gemäß § 31 Abs. 2 BBauG der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidenten bzw. Landesbaubehörde Ruhr), soweit diese nicht auf ihre Zustimmung für genau begrenzte Fälle verzichtet hat (vgl. § 31 Abs. 2 Satz 3 BBauG). Außerdem dürfen Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Im übrigen weise ich darauf hin, daß § 31 BBauG für alle Bebauungspläne und nicht nur für Bebauungspläne im Sinne des § 30 BBauG gilt.

Das Einvernehmen mit der Gemeinde ist herbeizuführen, wenn die Baugenehmigungsbehörde nach Prüfung der Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BBauG die Erteilung einer Befreiung beabsichtigt. Sie hat dann zusammen mit der Einverständniserklärung der Gemeinde die Sache der höheren Verwaltungsbehörde zur Zustimmung vorzulegen. Mit Rücksicht auf die in § 31 Abs. 2 Satz 2 BBauG bestimmte Zweimonatsfrist sind die Zustimmungsfälle bei der höheren Verwaltungsbehörde als Eilsachen zu behandeln. Die Frist beginnt mit dem Eingang des Antrages auf Zustimmung bei der höheren Verwaltungsbehörde. Eine Versagung der Zustimmung muß der Baugenehmigungsbehörde innerhalb der Zweimonatsfrist zugegangen sein.

Verweigert die Gemeinde das Einverständnis, so muß die Baugenehmigungsbehörde die beantragte Befreiung versagen. Ebenso ist zu verfahren, wenn die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nicht erteilt wird. Auf die Versagungsgründe ist in der Begründung des ablehnenden Bescheides hinzuweisen. Bei der Behandlung von Widersprüchen gegen die Ver-

sagung von zustimmungsbedürftigen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BBauG durch kreisangehörige Gemeinden und Ämter ist mein RdErl. v. 22. 8. 1960 — Z B 1 — 0.302.0 — (MBl. NW. S. 2358/SMBl. NW. 2320) zu beachten.

Die höheren Verwaltungsbehörden berichten mir erstmals bis zum 1. Oktober 1961, für welche genau begrenzten Fälle sie gemäß § 31 Abs. 2 Satz 3 BBauG festgelegt haben, daß ihre Zustimmung nicht erforderlich ist. Abschriften der Verfügungen sind beizufügen. Die Erklärung nach § 31 Abs. 2 Satz 3 BBauG ist unter dem Vorbehalt des Widerrufs zu erteilen. Sie sollte im Interesse einer Vereinfachung des Baugenehmigungsverfahrens in all den Fällen erteilt werden, in denen sie bereits gemäß § 3 Abs. 2 des Preuß. Gesetzes über bauaufsichtliche Zuständigkeiten vom 15. Dezember 1933 (Gesetzsamml. S. 491) als allgemeine Zustimmung erteilt worden ist.

4. § 33 BBauG regelt die Zulässigkeit von Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG. Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 33 ist, daß der Rat der Gemeinde für das in Betracht kommende Gebiet die Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes beschlossen hat. Die Beurteilung der Vorhaben durch die Baugenehmigungsbehörde richtet sich nach dem jeweiligen Stand der Planungsarbeiten. Es ist daher für die praktische Anwendung des § 33 erforderlich, daß die Gemeinden den Baugenehmigungsbehörden die entsprechenden Entwürfe der Bebauungspläne übersenden.

Vorhaben nach § 33 BBauG bedürfen ferner gemäß § 36 Abs. 1 BBauG der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde. In welchen Fällen nach § 36 Abs. 2 BBauG verfahren werden kann, läßt sich allgemein nicht festlegen. Die Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde für genau begrenzte Fälle, daß es der Zustimmung nach § 36 Abs. 1 BBauG in den Fällen des § 33 BBauG nicht bedarf, kann unter dem Vorbehalt des Widerrufs im allgemeinen unbedenklich erteilt werden, wenn der Entwurf des Bebauungsplanes eine zuverlässige baurechtliche Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren ermöglicht. Die allgemeine Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde ist in jedem Fall dahin zu begrenzen, daß nur solche Vorhaben durch sie erfaßt sind, die ohne Abweichung von dem Planentwurf durchgeführt werden. Die Erklärung nach § 36 Abs. 2 BBauG setzt voraus, daß die Gemeinde den Entwurf des Bebauungsplanes der höheren Verwaltungsbehörde vorlegt. Ändert sich mit dem Fortschreiten der Arbeiten der Planentwurf, so sind die sich hieraus ergebenden Änderungen ebenfalls der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen. Bereits in diesem vorbereitenden Stadium der Planung hat die höhere Verwaltungsbehörde den Entwurf des Bebauungsplanes daraufhin zu prüfen, ob er genehmigt werden könnte, insbesondere, ob die vorgesehenen Festsetzungen dem geltenden Recht entsprechen würden.

Bestehen in Gebieten, für die die Gemeinde einen Beschluß gemäß § 33 BBauG gefaßt hat, bereits einzelne verbindliche Festsetzungen (z. B. Baugebietsausweisungen), so handelt es sich hierbei gemäß § 173 Abs. 3 BBauG um Bebauungspläne, wenn auch nicht um Bebauungspläne im Sinne des § 30 BBauG. Derartige verbindliche Regelungen sind auch im Rahmen der Prüfung nach § 33 BBauG zu beachten. Bei Abweichungen hiervon ist nach § 31 BBauG (vgl. vorstehend I.3) zu verfahren.

5. § 34 BBauG regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG nicht besteht oder seine Aufstellung noch nicht beschlossen ist. In diesen Fällen richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach „der vorhandenen Bebauung und Erschließung“. Das geplante Vorhaben ist zulässig, wenn es nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung unbedenklich ist. Es ist also nicht erforderlich, daß das Vorhaben der vorhandenen Bebauung in jedem Falle genau entspricht.

Bestehen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verbindliche Festsetzungen (z. B. Baugebietsausweisungen oder Fluchtlinien), so sind diese, da sie gemäß § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungspläne gelten,

T.

gleichfalls zu beachten. Abweichungen hiervon bedürfen der Ausnahme oder Befreiung gemäß § 31 BBauG (vgl. vorstehend unter I.3).

6. § 35 BBauG regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich. Dieser Begriff ist in § 19 Abs. 2 BBauG bestimmt. Er umfaßt die Gebiete außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ist also weiter als der in § 3 der Verordnung über die Regelung der Bebauung verwandte Begriff des sogenannten Außengebiets. Ist demnach ein Baugebiet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auf Grund des bisher geltenden Rechts ausgewiesen, sind aber Fluchtlinien für die örtlichen Verkehrsflächen nicht festgesetzt, so handelt es sich rechtlich um Außenbereich im Sinne des § 19 Abs. 2 BBauG. Vorhaben sind daher dort nach § 35 zu beurteilen. Auch hierbei sind jedoch — entsprechend den Ausführungen unter I.4 und 5 — verbindliche Baugebietsausweisungen zu beachten; ggf. ist auch hier nach § 31 BBauG zu verfahren (vgl. unter I.3).

6.1 § 35 Abs. 1 BBauG gewährt für die dort in Nr. 1 bis 4 aufgeführten Vorhaben einen Rechtsanspruch, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. In allen anderen Fällen ist nach § 35 Abs. 2 zu verfahren, wobei die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich ist.

Die allgemeine Zustimmung für genau begrenzte Fälle gemäß § 36 Abs. 2 BBauG kann unter dem Vorbehalt des Widerrufs durch die höhere Verwaltungsbehörde erteilt werden, wenn sich das Vorhaben im Bereich eines ausgewiesenen Baugebietes befindet. Auch in diesen Fällen ist die allgemeine Zustimmung dahin zu begrenzen, daß nur solche Vorhaben durch sie erfaßt sind, die mit der Baugebietsausweisung in Einklang stehen.

Die höheren Verwaltungsbehörden berichten mir erstmals bis zum 1. Oktober 1961, für welche genau begrenzten Fälle sie gemäß § 36 Abs. 2 BBauG festgelegt haben, daß ihre Zustimmung nicht erforderlich ist. Abschriften der Verfügungen sind beizufügen.

6.2 Wann das Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt, ist in § 35 Abs. 3 BBauG beispielsweise aufgezählt. Obwohl nicht ausdrücklich erwähnt, zählen hierzu auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs, es sei denn, daß insoweit spezielle gesetzliche Vorschriften eine abschließende Regelung enthalten, wie dies im Bundesfernstraßengesetz der Fall ist. Bis zum Inkrafttreten des Landesstraßengesetzes ist daher bei der Prüfung von Vorhaben im Rahmen des § 35 BBauG der zu § 3 der Verordnung über die Regelung der Bebauung ergangene Erlaß des Reichsarbeitsministers betreffend den Anbau an Verkehrsstraßen v. 8. 9. 1936 (RABl. I S. 261) in dem bisherigen Umfange weiterhin zugrunde zu legen.

7. Zu den §§ 37 und 38 BBauG ergeht zu gegebener Zeit besonderer Erlaß.

## II. Überleitung bestehender Pläne (§ 173 Abs. 3–5 BBauG)

1. Gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG gelten die beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bestehenden baurechtlichen Vorschriften und festgestellten städtebaulichen Pläne als Bebauungspläne, soweit sie **verbindliche** Regelungen der in § 9 BBauG bezeichneten Art enthalten. Verbindliche Regelungen der in § 9 BBauG bezeichneten Art konnten bisher getroffen werden:

### 1.1 Für die Ausweisung von Baugebieten:

Auf Grund des Preuß. Wohnungsgesetzes vom 18. März 1918 und der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 ggf. in Verbindung mit den Bezirksbauordnungen (vgl. dort §§ 7 bis 9), durch ordnungsbehördliche Verordnung (Baugebiets-, Bauzonen-, Baustufenordnungen bzw. -pläne) und auf Grund des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. April 1952 durch Durchführungspläne;

- 1.2 Für die Festsetzungen von örtlichen Verkehrsflächen:

Auf Grund des Preuß. Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875, des Gesetzes betreffend Verbandsordnung für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 5. Mai 1920 und des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. April 1952 durch Fluchtlinien bzw. Durchführungspläne.

Die auf Grund der vorstehend genannten Vorschriften erlassenen Verordnungen bzw. aufgestellten städtebaulichen Pläne gelten demgemäß als Bebauungspläne im Sinne des Bundesbaugesetzes weiter. Soweit ihre Geltungsdauer ausdrücklich befristet worden ist, treten sie nach Ablauf dieser Frist außer Kraft. Beabsichtigt die Gemeinde eine Verlängerung der Geltungsdauer oder will sie die genannten Verordnungen oder städtebaulichen Pläne als Bebauungspläne neu beschließen, so sind hierbei die entsprechenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes (vgl. § 2, 10 bis 12) zu beachten. Bei den nach dem Polizeiverwaltungs- oder dem Ordnungsbehördengesetz beschlossenen Bauzonen- oder Baustufenordnungen empfehle ich im Hinblick auf die **gesetzlich** bestimmte Geltungsdauer (vgl. § 35 Abs. 1 und § 53 Abs. 2 OBG) zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten ebenfalls, diese Verordnungen nach den §§ 2, 10 bis 12 BBauG als Satzung rechtzeitig zu verlängern oder neu zu beschließen.

2. Soweit die gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG als Bebauungspläne fortgeltenden baurechtlichen Vorschriften oder städtebaulichen Pläne nicht den in § 1 Abs. 3 bis 5 BBauG gestellten Anforderungen entsprechen, müssen sie geändert oder ergänzt werden, wenn dies von einem nach § 1 Abs. 5 BBauG bei der Bauleitplanung zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange innerhalb eines Monats nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes, also bis zum 28. Juli 1961, beantragt worden ist. Da die Bauleitplanung eine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinde ist, entscheidet diese über die bei ihr gestellten Anträge. Zur Geltendmachung des Anspruchs nach § 173 Abs. 3 Satz 3 BBauG genügt es jedoch nicht, wenn der Antrag auf Änderung oder Ergänzung lediglich „vorsorglich“ und ohne nähere Begründung gestellt worden ist. Vielmehr muß in dem Antrag dargelegt sein, aus welchen Gründen er gestellt wurde und in welchem Umfang die in § 1 Abs. 3 bis 5 BBauG gestellten Anforderungen in den gemäß § 173 Abs. 3 fortgeltenden Vorschriften bzw. städtebaulichen Plänen nicht erfüllt sind.

3. Gemäß § 173 Abs. 5 BauG sind bis zum Inkrafttreten der in § 2 Abs. 10 BBauG bezeichneten Rechtsverordnungen die entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften weiterhin anzuwenden. Die den Gegenständen des § 2 Abs. 10 BBauG entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften sind insbesondere in den §§ 7 bis 9 der nach dem Muster der Preuß. Einheitsbauordnung erlassenen Bezirksbauordnungen enthalten. Diese Vorschriften sind daher bis auf weiteres bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne zu beachten. Abweichungen hiervon sind nur insoweit zulässig, als die Bezirksbauordnungen dies ausdrücklich zulassen.

An die Regierungspräsidenten,  
Landesbaubehörde Ruhr,  
den Landschaftsverband Rheinland,  
Landschaftsverband Westfalen-Lippe,  
die Baugenehmigungsbehörden,  
Gemeinden;

nachrichtlich:

an den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk,  
Essen, Kronprinzenstraße 35.

2374

**Miet- und Lastenbeihilfen;**  
**hier: a) Änderung der Bestimmungen**  
**b) Zweifelsfragen**

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 30. 8. 1961 — III B 3 — 4.08 — 1805:61

**I. Allgemeines**

Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen und des Mieterschutzgesetzes vom 10. April 1961 (BGBl. I S. 421) und das Gesetz zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (BGBl. I S. 1041) sowie zur Beseitigung von Zweifelsfragen ergeben sich Änderungen und Ergänzungen der „Bestimmungen über die Bewilligung von Miet- und Lastenbeihilfen (MuLB)“ vom 27. Februar 1961. Änderungen und Ergänzungen, die sich aus der Neufassung des § 73 II. WoBauG für Wohnungen ergeben, die nach dem 31. Dezember 1961 bezugsfertig werden, werde ich zu einem späteren Zeitpunkt bekanntgeben.

**II. Änderung der Bestimmungen über die Bewilligung von Miet- und Lastenbeihilfen**

Die „Bestimmungen über die Bewilligung von Miet- und Lastenbeihilfen (MuLB)“ vom 27. Februar 1961 (MBl. NW. S. 342; SMBl. NW. 2374) werden wie folgt geändert und ergänzt:

1. Nr. 4 wird wie folgt geändert:
  - a) Der erste Satzteil bis zum Doppelpunkt erhält folgende Fassung:
 

„4. Für Mietverhältnisse, bei denen eine Mieterhöhung nach ihrer Begründung zulässig geworden ist, werden Mietbeihilfen gewährt, wenn die Miete nach dem 30. Juni 1960 nach Maßgabe einer der folgenden Vorschriften erhöht worden ist:“
  - b) Am Ende des Buchst. h) wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt.
  - c) Der folgende Buchst. i) wird angefügt:
 

„i) wegen einer Grundsteuererhöhung oder des Wegfalls einer Grundsteuerbeihilfe für eine Arbeiterwohnstätte.“
2. In Nr. 5 erhält der erste Satzteil bis zum Buchst. a) folgende Fassung:
 

„5. (1) Für Mietverhältnisse, bei denen eine Mieterhöhung vor ihrer Begründung zulässig geworden ist, werden Mietbeihilfen gewährt, wenn die Miete nach dem 30. Juni 1960 nach Maßgabe einer der in Nr. 4 Buchst. a) bis e) und i) genannten Vorschriften erhöht worden ist und“.
3. Nr. 9 erhält folgende Fassung:
 

**„9. Höhe der Mietbeihilfen**

Mietbeihilfen werden in Höhe des Betrages gewährt, um den die zu entrichtende Miete die tragbare Miete (vgl. Nr. 44) übersteigt. Die Mietbeihilfe darf jedoch nicht über den Betrag hinausgehen, um den die Miete nach den in Nr. 4 genannten Vorschriften erhöht worden ist. Umlagen, Zuschläge und Vergütungen bleiben bei diesen Berechnungen außer Betracht; das gilt nicht für Umlagen in den in Nr. 4 Buchst. i) genannten Fällen.“
4. Nr. 18 wird wie folgt geändert:
  - a) Am Ende des Buchst. b) wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt.
  - b) Der letzte Satz wird durch den folgenden Buchst. c) ersetzt:
 

„wenn § 73 II. WoBauG in seiner jeweils geltenden Fassung anwendbar ist.“
5. In Nr. 27 Abs. 1 erhält der Buchst. b) folgende Fassung:

„b) Inhaber von Wohnungen, die zu dem Personenkreis gehören, auf welchen die zugunsten der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen geltenden Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß § 27 Abs. 2 II. WoBauG in der Fassung vom 1. August 1961 (BGBl. I S. 1122) für anwendbar erklärt worden sind. Dazu gehören:

- aa) kinderreiche Familien,
  - bb) Heimkehrer, die nach dem 31. Dezember 1948 zurückgekehrt sind,
  - cc) Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte,
  - dd) Kriegerwitwen mit Kindern,
  - ee) Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung und ihnen Gleichgestellte im Sinne des Bundesentschädigungsgesetzes vom 18. September 1953 (BGBl. S. 1387) in seiner jeweils geltenden Fassung,
  - ff) Personen im Sinne des Häftlingshilfegesetzes vom 6. August 1955 (BGBl. I S. 498) in seiner jeweils geltenden Fassung,
- sofern das Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Grenze nicht übersteigt.“

6. In Nr. 34 Satz 1 werden die Worte „jedoch nicht vor dem 1. Januar 1961,“ gestrichen.
7. In Nr. 42 Abs. 2 Buchst. b) wird im letzten Satzteil das Wort „steuerbegünstigten“ durch das Wort „solchen“ ersetzt.
8. In Nr. 52 Abs. 2 erhält der erste Satz folgende Fassung:
 

„(2) Die Miet- und Lastenbeihilfen werden in der Regel für ein Jahr, längstens jedoch bis zum Inkrafttreten des in § 2 des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen angekündigten Gesetzes gewährt.“
9. In Nr. 55 Abs. 2 werden hinter die Worte „zu verlängern,“ die Worte eingefügt: „längstens jedoch bis zum Inkrafttreten des in § 2 des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen angekündigten Gesetzes,“.

**III. Änderungen und Ergänzungen des Formularwerks**

1. Der Antrag auf Bewilligung von Mietbeihilfen wegen Mieterhöhung seit dem 1. Juli 1960 (Anlage 1) wird wie folgt geändert:
  - a) Der Abschnitt IV erhält folgende Fassung:
 

„IV. Miete für ..... ohne  
 (Monat vor der Mieterhöhung)

Umlagen, Vergütungen und Zuschläge<sup>16)</sup> ..... DM

Die Miete ist seit dem .....  
 19..... erhöht worden um <sup>3a)</sup> ..... DM

Die Miete beträgt nunmehr <sup>3b)</sup> ..... DM.“
  - b) In Abschnitt VI werden die Worte: „die nach dem 30. Juni 1960“ ersetzt durch die Worte: „die nach einer nach dem 30. Juni 1960 zulässigen Mieterhöhung“.
  - c) Hinter die Anmerkung 3) werden folgende weitere Anmerkungen eingefügt:
    - 3a) Im Falle einer Mieterhöhung wegen Grundsteuererhöhung oder des Wegfalls einer Grundsteuerbeihilfe im Wege einer Umlage ist hier die Umlage einzusetzen.
    - 3b) Im Falle einer Mieterhöhung wegen Grundsteuererhöhung oder des Wegfalls einer Grundsteuerbeihilfe im Wege einer Umlage einschließlich der Umlage.“
2. Im Bewilligungsbescheid werden hinter die Worte: „Haroldstraße 3, vom ..... 19..... bis zum ..... 19.....“ eingefügt die Worte:
 

„längstens jedoch bis zum Inkrafttreten des in § 2 des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen angekündigten Gesetzes“.

3. Die vorstehenden Änderungen des Formularwerks werden den Vordruckverlagen, die bisher Vordrucke für die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen verlegt haben, gesondert bekanntgegeben. Es dürfte sich jedoch empfehlen, zunächst von einem Neudruck abzusehen, solange die bei Ihnen und den Verlagen noch vorhandenen Restbestände noch nicht aufgebraucht sind, da wahrscheinlich noch vor Ende dieses Jahres weitere Änderungen der Formulare erforderlich werden. Die Vordrucke sind ggf. entsprechend zu ändern oder zu ergänzen.

#### IV. Klärung von Zweifelsfragen zu den Bestimmungen über die Bewilligungen von Miet- und Lastenbeihilfen

Im RdErl. v. 27. 2. 1961 ist in Abschnitt III Ziffer 5 angekündigt worden, daß zu gegebener Zeit noch ein erläuternder Erlaß zu den „Bestimmungen über die Bewilligung von Miet- und Lastenbeihilfen (MuLB)“ herausgegeben würde. Gleichzeitig sind die Bewilligungsbehörden gebeten worden, evtl. auftauchende Zweifelsfragen bis zum 15. 5. 1961 mitzuteilen.

Zu den wichtigsten mir bekannt gewordenen Zweifelsfragen von allgemeiner Bedeutung nehme ich in den in der Anlage beiliegenden Erläuterungen zu den Bestimmungen über die Bewilligung von Miet- und Lastenbeihilfen Stellung. Ich bitte, ab sofort nach diesen Auslegungen zu verfahren. Die mir bisher vorgelegten Zweifelsfragen gelten damit als beantwortet. Eine Beantwortung der einzelnen Berichte erfolgt nicht. Sofern eine Bewilligungsbehörde der Auffassung sein sollte, daß die eine oder andere mir vorgelegte Frage nicht beantwortet ist, stelle ich anheim, unter Bezugnahme auf den mir bereits vorliegenden schriftlichen Bericht erneut zu berichten.

#### V. Übergangs- und Schlußbestimmungen

1. Dieser Runderlaß tritt mit dem Tage der Veröffentlichung im Ministerialblatt in Kraft, soweit in Nr. 2 nicht etwas anderes bestimmt ist.
2. (1) Die Nrn. 18 und 27 Abs. 1 MuLB i. d. F. dieses Runderlasses treten mit Wirkung vom 29. Juli 1961 in Kraft.  
(2) Auf Anträge, die erst auf Grund der Nrn. 18 und 27 Abs. 1 MuLB i. d. F. dieses Runderlasses gestellt werden können, findet Nr. 52 Abs. 1 Satz 1 MuLB keine Anwendung, falls die Anträge bis zum 31. Oktober 1961 gestellt werden.
3. Der Abschnitt A (Miet- und Lastenbeihilfen) des RdErl. v. 14. 4. 1961 wird mit dem Inkrafttreten dieses Runderlasses gegenstandslos.

Bezug: RdErl. v. 27. 2. 1961 — 400/61 (MBl. NW. S. 331/SMBL. NW. 2374) zu a) auch RdErl. v. 14. 4. 1961 — 703/61 (MBl. NW. S. 639/SMBL. NW. 2374).

An die Gemeinden und Gemeindeverbände — als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und als vorprüfende Stellen für die Bewilligung von Miet- und Lastenbeihilfen —.

#### Anlage

zum RdErl. des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen v. 30. 8. 1961 — III B 3 — 4.08 — Nr. 1805/61

#### Erläuterungen

##### zu den Bestimmungen über die Bewilligung von Miet- und Lastenbeihilfen vom 27. Februar 1961

Mietbeihilfen wegen Mieterhöhung nach § 3 MuLG (Nrn. 4 bis 14 MuLB)

#### Zu Nrn. 4 und 5:

1. **Nachprüfung der Zulässigkeit von Mieterhöhungen**  
Unklarheiten bestehen vielfach darüber, ob und inwieweit die Zulässigkeit einer Mieterhöhung von der Bewilligungsbehörde nachzuprüfen ist. Nach § 3 Abs. 1 MuLG kann eine Mietbeihilfe zum Ausgleich einer **zulässigen** Mieterhöhung beantragt werden. Hierzu bestimmt § 2 der Verordnung der Bundesregierung

über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen vom 21. Dezember 1960 — MuLDV — (BGBl. I S. 1056), daß der Antragsteller Angaben insbesondere über den Betrag der bisherigen Miete, den Betrag, um den die Miete erhöht worden ist und den vom Vermieter angegebenen Grund für die Mieterhöhung zu machen hat. Nach § 2 Abs. 2 MuLDV kann die Bewilligungsbehörde von einem Nachweis der Richtigkeit der Angaben absehen, sofern nicht Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß die Angaben unzutreffend sind. Liegen solche erkennbaren Anhaltspunkte nicht vor, so kann davon ausgegangen werden, daß der Betrag, um den die Miete erhöht worden ist, den preisrechtlichen Vorschriften entspricht. Hat die Bewilligungsbehörde oder auch die vorprüfende Stelle jedoch Zweifel, ob die Mieterhöhung dem Grunde und der Höhe nach preisrechtlich zulässig ist, so hat sie dem Antragsteller gemäß Nr. 11 MuLB letzter Satz aufzugeben, weitere oder genauere Nachweise zu erbringen, die im Einzelfalle von ihr für erforderlich gehalten werden.

#### Zu Nr. 7 Buchst. a):

#### 2. Wirtschaftliche Verhältnisse

Einem Wohnungsinhaber kann nicht schon deshalb nach seinen wirtschaftlichen Verhältnissen zugemutet werden, die Miete in voller Höhe aufzubringen, weil die Absetzungsmöglichkeiten nach Nrn. 48 und 49 MuLB das tatsächliche Einkommen so vermindern, daß nur noch anrechenbare Einnahmen in ganz geringer Höhe übrig bleiben.

#### Zu Nr. 7 Buchst. b):

#### 3. Mietbeihilfen in Fürsorgefällen

Mietbeihilfen werden nicht bewilligt, wenn die Miete ganz oder auch zum Teil aus Fürsorgemitteln getragen wird oder zu tragen ist. Die Worte „oder zu tragen ist“ schließen Mietbeihilfen also auch in den Fällen aus, in denen der Mieter auf Grund seines Einkommens Anspruch auf Fürsorgeleistungen hätte, diese aber nicht in Anspruch nimmt.

#### Zu Nr. 8 Absätze 3 und 4:

#### 4. Zusätzlicher Wohnraum

In Nr. 8 Abs. 3 sind die Gründe, die die Anerkennung einer zusätzlichen Wohnfläche rechtfertigen, ausdrücklich beschränkt auf Schwerbeschädigung oder Dauererkrankung. Als Nachweis einer Dauererkrankung genügt in der Regel eine ärztliche Bescheinigung. Das Attest eines Arztes sollte nur in Zweifelsfällen verlangt werden. Auf jeden Fall muß aus der ärztlichen Bescheinigung auch die Notwendigkeit für einen besonderen Wohnraum hervorgehen. Andere Gründe allein, z. B. Schichtarbeit eines Familienangehörigen, rechtfertigen die Anerkennung eines zusätzlichen Raumes nicht.

#### 5. Zusätzliche Wohnfläche

Eine Überschreitung der benötigten Wohnfläche über die genannten Gründe hinaus ist gemäß Abs. 4 ausnahmsweise nur zulässig, wenn die besondere **Struktur** der Familie oder der **Zuschnitt der Wohnung** dies erfordern. Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen, die mit der Struktur der Familie begründet wird, wäre z. B. zulässig, wenn der Familie mehrere ältere Familienangehörige, z. B. Vater und Schwiegermutter des Mieters angehören, die einen besonderen Schlafraum benötigen.

#### Zu Nr. 9 Abs. 2:

#### 6. Mietbeihilfe bei unzulässiger Mieterhöhung

Bei einer Mieterhöhung, die erkennbar über die preisrechtlich zulässige Miete hinausgeht, darf eine Mietbeihilfe nur für die preisrechtlich zulässige Mieterhöhung gewährt werden. Mietvereinbarungen nach § 3 Erstes Bundesmietengesetz sind insoweit nicht zu berücksichtigen, als sie die preisrechtlich zulässige Miete übersteigen.

Lastenbeihilfen aus besonderen  
Gründen nach § 10 MuLG  
(Nrn. 15 bis 26 MuLB)

Zu Nr. 15 Abs. 1:

7. **Arbeitsunfähigkeit**

Bis auf weiteres ist der Begriff „Arbeitsunfähigkeit“ eng auszulegen, d.h., die Arbeitsunfähigkeit muß durch ein nicht vorhersehbares Ereignis eingetreten sein.

Zu Nr. 18 Buchst. a) und b):

8. **Eigenes schweres Verschulden / Wirtschaftliche Verhältnisse / Lastenbeihilfen in Fürsorgefällen**

Eigenes schweres Verschulden liegt wie in Fällen der Nr. 7 Buchst. a) MuLB z. B. vor bei Verweigerung der Aufnahme zumutbarer Arbeit und bei Trunksucht.

Im übrigen gelten Nrn. 2 und 3 dieser Erläuterungen entsprechend.

Zu Nr. 19:

9. **Zusätzlicher Wohnraum / Zusätzliche Wohnfläche**

Nrn. 4 und 5 dieser Erläuterungen gelten entsprechend.

Zu Nrn. 24 und 25:

10. **Keine Pauschalbeträge für Instandhaltung und Verwaltung**

Nach Nr. 24 Abs. 4 MuLB, die § 23 Abs. 4 MuLDV entspricht, sind Ausgaben für die Instandhaltung die Beträge, die in dem der Antragstellung vorangegangenen Jahr zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der Wohnung tatsächlich verausgabt werden mußten, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstandenen baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsmäßig zu beseitigen. Pauschalbeträge für Instandhaltung, z. B. die im öffentlich geförderten Wohnungsbau für Instandhaltungskosten zugelassenen Höchstsätze, dürfen nicht angesetzt werden.

Entsprechendes gilt auch für die Ausgaben für die Verwaltung gemäß Nr. 24 Abs. 2 und Nr. 25 MuLB.

Miet- und Lastenbeihilfen für Personen mit geringem Einkommen nach § 73 II. WoBauG (Nrn. 27 bis 32 MuLB)

Zu Nr. 27 Abs. 1:

11. **Abgrenzung des Personenkreises**

Die Frage, ob ein Antragsteller und seine Familie zum Personenkreis mit geringem Einkommen gehören, ist nach § 27 II. WoBauG in der jeweils geltenden Fassung und der für das Zweite Wohnungsbaugesetz maßgebenden Einkommensermittlung zu entscheiden. Ab 29. Juli 1961 gilt § 27 II. WoBauG — dementsprechend auch § 25 II. WoBauG — in der Fassung des „Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen“ vom 21. Juli 1961 (BGBl. I S. 1041). Dabei ist jedoch von derselben Einkommensperiode auszugehen, wie bei der Berechnung der Miet- und Lastenbeihilfen.

Die Bestimmungen der Nrn. 45 bis 49 MuLB gelten lediglich für die Berechnung der Miet- oder Lastenbeihilfen, nicht aber für die Ermittlung der Zugehörigkeit zum Personenkreis der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen (§ 27 II. WoBauG).

**Eigentümerwohnungen in Mehrfamilienhäusern**

12. Auch dem Eigentümer eines Mehrfamilienhauses kann für seine eigengenutzte Wohnung in diesem Gebäude eine Mietbeihilfe nach § 73 II. WoBauG bewilligt werden. Der Berechnung der Mietbeihilfe ist die Einzelmiete zugrunde zu legen, die auf Grund der genehmigten Durchschnittsmiete für die Wohnung des Eigentümers berechnet worden ist (§ 72 II. WoBauG).

13. **Jahreseinkommen des Wohnungsinhabers und der Familienangehörigen**

In Nr. 27 Abs. 1 Buchst. a) MuLB ist für den dort bezeichneten Personenkreis das Jahreseinkommen des Wohnungsinhabers und der zur Familie rechnenden Angehörigen maßgebend, während für den in Buchst. b) bezeichneten Personenkreis, z. B. der kinderreichen Familien, lediglich das Jahreseinkommen des Wohnungsinhabers maßgebend ist. Diese unterschiedliche Regelung, die lediglich für die Abgrenzung des begünstigten Personenkreises, nicht aber für die Berechnung der Miet- oder Lastenbeihilfe gilt, entspricht § 27 II. WoBauG.

Zu Nr. 27 Abs. 2:

14. **Stichtag: 31. 12. 1956**

Miet- oder Lastenbeihilfen nach § 73 II. WoBauG werden nur für solche Wohnungen oder Wohnraum gewährt, die nach dem 31. 12. 1956 mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind. Miet- und Lastenbeihilfen für Wohnungen, die vor diesem Zeitpunkt öffentlich gefördert sind, können erst gewährt werden, wenn eine entsprechende Regelung in dem Gesetz getroffen ist, das in § 2 MuLG angekündigt ist.

15. **Keine Zweckbindung**

Entgegen früheren Regelungen über die Bewilligung von Miet- und Lastenbeihilfen nach § 73 II. WoBauG ist es nicht mehr erforderlich, daß die öffentlich geförderten Wohnungen für Personen mit geringem Einkommen bestimmt oder vorbehalten sein müssen.

16. **Wohnungsgröße/Familiengröße**

Im Gegensatz zu den in Nrn. 34 bis 43 MuLB geregelten besonderen Miet- oder Lastenbeihilfen für kinderreiche Familien ist es bei den Miet- und Lastenbeihilfen nach § 73 II. WoBauG nicht erforderlich, daß die Wohnung familiengerecht ist. Eine Miet- oder Lastenbeihilfe darf also nicht deshalb abgelehnt werden, weil die Wohnung nach Ansicht der Bewilligungsbehörde für die Familie des Antragstellers zu klein ist.

Zu Nr. 28 Buchst. a) und b):

17. **Eigenes schweres Verschulden/Wirtschaftliche Verhältnisse/Miet- oder Lastenbeihilfen in Fürsorgefällen**

Nrn. 2, 3 und 8 dieser Erläuterungen gelten entsprechend.

Zu Nr. 29 Abs. 1:

18. **Zum Haushalt gehörende Personen und Familienangehörige**

Bei der Berechnung der benötigten Wohnfläche ist von den zum Haushalt rechnenden Personen auszugehen, während bei der Ermittlung des Einkommens nach Nr. 45 Abs. 1 MuLB die Einnahmen der Familienangehörigen zugrunde zu legen sind. Diese unterschiedliche Regelung ist notwendig, weil dann, wenn eine Hausgehilfin in den Haushalt aufgenommen worden ist, die auf die Hausgehilfin entfallende benötigte Wohnfläche mitgerechnet werden soll, während das Einkommen der Hausgehilfin aber nicht dem Familieneinkommen zugerechnet werden kann. In den anderen Fällen, in denen eine fremde Person in den Haushalt aufgenommen worden ist, ist von Fall zu Fall zu entscheiden, ob hier nicht tatsächlich ein Untermietverhältnis oder zwei Hauptmietverhältnisse vorliegen, so daß sich benötigte Wohnfläche, Einkommen und Miete danach bestimmen.

19. **Zusätzlicher Wohnraum/Zusätzliche Wohnfläche**

Nrn. 4 und 5 dieser Erläuterungen gelten entsprechend.

Zu Nr. 30 Abs. 1:

20. **Preisrechtlich zulässige Miete**

Es ist stets nur die Einzelmiete zugrunde zu legen, die auf der Grundlage der von der Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid oder später genehmigt

ten Durchschnittsmiete berechnet worden ist. Hat der Vermieter in der Erwartung, daß sich die im Bewilligungsbescheid genehmigte Miete erhöhen wird, vorsorglich eine höhere Einzelmiete vereinbart, so darf diese der Berechnung der Mietbeihilfe nicht zugrunde gelegt werden.

#### Zu Nr. 30 Abs. 2:

### 21. Ausschluß verschiedener Bewirtschaftungskosten

Bei Familienheimen und Eigentumswohnungen dürfen die Kosten der Wasserversorgung, des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, des Betriebes der zentralen Heizungsanlage und des Betriebes des Fahrstuhles in der Lastenberechnung für die Berechnung der Lastenbeihilfe nicht als Betriebskosten und die Kosten der Schönheitsreparaturen nicht als Instandhaltungskosten in Ansatz gebracht werden. Bei Familienheimen dürfen die Kosten der Gartenpflege, der Beleuchtung und die Kosten für den Hauswart nicht angesetzt werden. Die Regelung entspricht der Nr. 47 der Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung vom 13. 7. 1961 (MBL. NW. S. 1225 / SMBl. NW. 2370).

### 22. Ansatz von Bewirtschaftungskosten

In der Lastenberechnung für die Ermittlung der Lastenbeihilfe nach § 73 II. WoBauG dürfen dieselben Bewirtschaftungskosten angesetzt werden, die in der Lastenberechnung angesetzt worden sind, welche der Bewilligung des öffentlichen Baudarlehnens zugrunde gelegen hat. Höhere Bewirtschaftungskosten können nur angesetzt werden, wenn und soweit dies in der II. BVO ausdrücklich für zulässig erklärt worden ist.

Diese Regelung weicht von der Lastenberechnung für Lastenbeihilfen nach § 10 MuLG ab (vgl. Nr. 9 der Erläuterungen).

### 23. Nutzungsentgelt

Das bei Kaufeigenheimen (Trägerkleinsiedlungen, Kaufeigentumswohnungen) für feststehende Bewerber bis zur Auflassung vereinbarte Nutzungsentgelt kann der Berechnung der Lastenbeihilfe zugrunde gelegt werden, wenn es die nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelte Belastung nicht übersteigt. Übersteigt das Nutzungsentgelt die nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelte Belastung, so ist letztere zugrunde zu legen.

### 24. Nachträgliche Erhöhung der Belastung aus dem Kapitaldienst

Änderungen der Fremdkapitalkosten, die sich nach der Bewilligung öffentlicher Mittel ergeben, sind nach Maßgabe des § 21 II. BVO anzusetzen, wenn sie auf Umständen beruhen, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, allerdings nur insoweit, als der Kapitalkostenbetrag im Rahmen des § 21 II. BVO den Betrag nicht übersteigt, der sich aus der Verzinsung des Fremdmittels zu dem bei der Kapitalkostenerhöhung marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt (§ 23 II. BVO).

Beruhet die Erhöhung auf Umständen, die der Bauherr zu vertreten hat, so verbleibt es bei dem bisherigen Zinssatz.

Bei Erhöhung des Tilgungssatzes bleibt es bei dem Tilgungssatz, der bei Stellung des Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel maßgebend war, weil in § 41 Abs. 2 Nr. 2 II. BVO der § 23 II. BVO nicht für anwendbar erklärt worden ist.

### 25. Ersatz bisheriger Finanzierungsmittel

Werden bisherige Finanzierungsmittel durch neue Finanzierungsmittel nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel ersetzt, so ist § 12 Abs. 4 und 5 II. BVO zu beachten. Danach sind die neuen Mittel an der Stelle der bisherigen Finanzierungsmittel auszuweisen. Sind die Kapitalkosten der neuen Mittel jedoch höher als die der bisherigen Finanzierungsmittel, so gilt das nur dann, wenn die Ersetzung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat.

Sind öffentlich geförderte Wohnungen nach vorzeitiger Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehnens von den Bindungen freigestellt worden, die für diese Wohnungen bestehen, so gilt in Höhe des vorzeitig zurückgezahlten Betrages die Rückzahlung als Ersetzung des Finanzierungsmittels durch eigene Mittel des Bauherrn, die auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat (§ 12 Abs. 5 II. BVO). Bei Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen gilt dies im Falle der Ablösung entsprechend für den Ablösungsbetrag. Der übrige Teil des öffentlichen Baudarlehnens ist unter Hinweis auf die Rückzahlung in der bisherigen Weise auszuweisen.

Nach § 23 Abs. 4 und 5 II. BVO können zwar für den Fall, daß Finanzierungsmittel durch eigene Mittel des Bauherrn ersetzt worden sind, Zinsen für diese Mittel gemäß § 20 Abs. 2 II. BVO, und nach der Freistellung der öffentlich geförderten Wohnungen sogar in jedem Falle marktübliche Zinsen für erste Hypotheken, angesetzt werden. Bei der Lastenberechnung ist das jedoch deshalb ohne Bedeutung, weil bei der Ermittlung der Belastung gemäß § 41 II. BVO Zinsen für Eigenleistungen überhaupt nicht angesetzt werden dürfen.

### 26. Änderung der Fremdkapitalkosten

Eine Senkung oder Erhöhung der Fremdkapitalkosten, die vom Beihilfeempfänger als Änderung der für die Bewilligung der Beihilfe maßgebenden Verhältnisse unverzüglich mitzuteilen ist, ist gemäß Nr. 57 Abs. 2 und 58 MuLB von dem Zeitpunkt an zu berücksichtigen, in welchem sie eingetreten ist.

### 27. Einnahmen aus Miete oder Pacht

Einnahmen aus Miete oder Pacht sind bei Miet- oder Lastenbeihilfen nach § 73 II. WoBauG von der Belastung abzusetzen, sie sind dagegen nicht bei der Ermittlung des Familieneinkommens zu berücksichtigen (vgl. auch Nr. 39 dieser Erläuterungen). Dies weicht von der bei den Lastenbeihilfen nach § 10 MuLG getroffenen Regelung ab, nach der Einnahmen aus Miete oder Pacht dem Familieneinkommen zuzurechnen sind.

### Besondere Miet- und Lastenbeihilfen für kinderreiche Familien (Nrn. 34 bis 43 MuLB)

#### Zu Nr. 34:

### 28. 12-Monatsfrist bei Umstellung

Die Bestimmung, wonach kinderreiche Familien Miet- und Lastenbeihilfen nur erhalten, wenn sie eine Wohnung der in Nr. 35 MuLB bezeichneten Art innerhalb der letzten zwölf Monate vor Antragstellung bezogen haben, gilt nicht für laufende Miet- oder Lastenbeihilfen auf Grund der „Bestimmungen über die Gewährung von Mietbeihilfen für kinderreiche Familien“ i. d. F. v. 25. 3. 1959 (MBL. NW. S. 861 / SMBl. NW. 2374), die gemäß Abschnitt II Nr. 5 des RdErl. v. 27. 2. 1961 betr.: Miet- und Lastenbeihilfen (MBL. NW. S. 331 / SMBl. NW. 2374) umgestellt werden.

#### Zu Nr. 35:

### 29. Eigentümerwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Nr. 12 dieser Erläuterungen gilt entsprechend.

#### Zu Nr. 36:

### 30. Familiengerechte Wohnungen

Im Gegensatz zu den Beihilfen nach Abschnitten B, C und D MuLB ist bei den besonderen Miet- oder Lastenbeihilfen für kinderreiche Familien eine wesentliche Voraussetzung, daß die Wohnung familiengerecht ist. Die Bewilligungsbehörden haben deshalb besonders darauf zu achten, daß auch nach der erstmaligen Bewilligung der Beihilfe diese Voraussetzungen weiter gegeben sind. Zur Vermeidung von Härten sollen jedoch keine Einwendungen dagegen erhoben werden, wenn die Bewilligungsbehörden in den Fällen, in denen eine Wohnung später nicht mehr familiengerecht ist, z. B. bei Vergrößerung der Familie oder durch Heranwachsen der Kinder, nach Lage des Falles für eine Übergangszeit, längstens jedoch bis

zum Inkrafttreten des endgültigen Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen gemäß § 2 MuLG, die besonderen Miet- oder Lastenbeihilfen weiter gewähren.

**Zu Nr. 38 Buchst. a) und b):**

**31. Eigenes schweres Verschulden/Wirtschaftliche Verhältnisse/Miet- oder Lastenbeihilfen in Fürsorgefällen**

Nrn. 2, 3 und 8 dieser Erläuterungen gelten entsprechend.

**Zu Nr. 39:**

**32. Zusätzlicher Wohnraum/Zusätzliche Wohnfläche**

Nrn. 4 und 5 dieser Erläuterungen gelten entsprechend.

**Zu Nr. 41 Abs. 1 Buchst. a):**

**33. Preisrechtlich zulässige Miete**

Nr. 20 dieser Erläuterungen gilt entsprechend.

**Zu Nr. 42 Abs. 1:**

**34. Lastenberechnung**

Nrn. 21 bis 27 dieser Erläuterungen gelten entsprechend.

**Zu Nr. 42 Abs. 2:**

**35. Höchstsätze für Belastungen**

Bei Wohnungen, die nach dem 30. 6. 1956 bezugsfertig geworden sind, gilt die Obergrenze von 3,25 DM je qm im Monat nicht nur für steuerbegünstigte, sondern auch für freifinanzierte Wohnungen. Auf die Änderung der Nr. 42 Abs. 2 MuLB in Abschn. II Nr. 7 des RdErl. v. 30. 8. 1961 (SMBl. NW. 2374) wird hingewiesen.

**Ermittlung des Familieneinkommens**  
(Nrn. 45 bis 49 MuLB)

**Zu Nr. 45 Abs. 1:**

**36. Renten**

Läßt ein Beihilfeempfänger eine Rente kapitalisieren, die gemäß Nr. 48 MuLB bei der Ermittlung des Jahreseinkommens zu berücksichtigen ist, so ist diese von dem Ersten des Monats an, in welchem die Kapitalisierung erfolgte, nicht mehr bei den Einnahmen zu berücksichtigen. In derartigen Fällen ist jedoch zu prüfen, ob dem Wohnungsinhaber nach seinen wirtschaftlichen Verhältnissen zugemutet werden kann, die Miete oder Belastung selbst aufzubringen (Nrn. 7a, 18 a, 28 a und 38 a MuLB).

Läßt der Beihilfeempfänger jedoch Ansprüche gegen Dritte (z. B. Hauptentschädigung aus dem LAG) verrenten, so ist die Rente als Einnahme zu behandeln, soweit sie nicht gemäß Nr. 48 MuLB außer Betracht zu bleiben hat.

**Zu Nr. 46 Abs. 1:**

**37. Weihnachtsgelder, Urlaubsgelder usw.**

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist hinsichtlich der Weihnachtsgelder, Urlaubsgelder, zusätzlichen Monatsgehälter und ähnlicher Bezüge folgendermaßen zu verfahren:

- a) Hat der Antragsteller für die letzten sechs Monate vor Stellung des Antrages Weihnachtsgeld, zusätzliche Monatsgehälter oder ähnliche Bezüge erhalten, so sind diese Einnahmen in voller Höhe den Jahresbruttoeinnahmen zuzuschlagen, also nicht etwa nur den Einnahmen der letzten sechs Monate.
- b) Hat der Antragsteller in den vergangenen sechs Monaten keine derartigen Einnahmen gehabt, sind solche Einnahmen aber im Laufe des Beihilfezeitraumes zu erwarten, z. B. auf Grund tariflicher Vereinbarung, so sind sie gleichfalls den Jahresbruttoeinnahmen in voller Höhe zuzuschlagen.
- c) Hat der Antragsteller solche Bezüge weder in der Vergangenheit erhalten, noch im Zeitpunkt der Antragstellung für den Bewilligungszeitraum zu erwarten, so ist er gemäß Nr. 57 Abs. 1 verpflichtet, eventuelle Änderungen der Einnahmen anzuzeigen, wenn das Familieneinkommen insgesamt dadurch um mehr als 5% erhöht wird.

**38. Sachbezüge**

Die z. Z. geltenden Werte für die Sachbezüge sind auf Grund des § 3 Abs. 2 der Lohnsteuerdurchführungsverordnung 1959 (BGBl. I S. 477; BStBl. I S. 349) in der „Bekanntmachung über die Bewertung der Sachbezüge beim Steuerabzug vom Arbeitslohn für die Zeit ab 1. 1. 1961“ im Bundessteuerblatt 1961 Teil II Seite 51 vom Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden.

Die für Deputate im Bergbau anzurechnenden Geldwerte sind in nicht veröffentlichten Rundverfügungen der Oberfinanzdirektionen, die sich auf § 3 LStDV stützen, den Finanzämtern mitgeteilt worden. Danach ist für den Zentner Kohle ein Wert von etwa 0,40 DM anzusetzen. In Zweifelsfällen empfiehlt sich, beim zuständigen Finanzamt nachzufragen.

**39. Garagen**

Der Mietvertrag eigengenutzter Garagen und die Miete für vermietete Garagen ist bei der Ermittlung der Lastenbeihilfe nach § 73 II. WoBauG in der Lastenberechnung von der Gesamtbelastung abzusetzen, dagegen nicht beim Einkommen zu berücksichtigen. Im Gegensatz dazu ist bei der Ermittlung der Lastenbeihilfe nach § 10 MuLG der Mietwert bzw. die Miete nicht in der Lastenberechnung, sondern bei der Ermittlung des Einkommens zu berücksichtigen (vgl. auch Nr. 27 dieser Erläuterungen).

**Zu Nr. 46 Abs. 3:**

**40. Änderungen der Einnahmen**

Sind im Zeitpunkt der Berechnung der Beihilfe während des Beihilfezeitraumes Änderungen der Einnahmen zu erwarten, so ist die Beihilfe zunächst auf der Basis der derzeitigen Einnahmen festzusetzen und von dem Zeitpunkt an, in welchem sich die Einnahmen erhöhen, in der sich dann ergebenden Höhe. Bei schwankenden Einnahmen (z. B. Saisonarbeiter) ist sowohl das Einkommen der letzten sechs Monate als auch das mutmaßliche Einkommen der nächsten sechs Monate zugrunde zu legen.

**Zu Nr. 48 Abs. 1:**

**Zu Ziffer 1:**

**41. Bundesversorgungsgesetz**

Das Bundesversorgungsgesetz wird durch das Häftlingshilfegesetz und das Soldatenversorgungsgesetz für anwendbar erklärt.

**Zu Ziffer 4:**

**42. Ortszuschlag**

Der Ortszuschlag bei Beamten und Angestellten im öffentlichen Dienst, der auf die Kinderzahl zurückzuführen ist, muß in voller Höhe bei der Ermittlung des Jahreseinkommens berücksichtigt werden. Der Ortszuschlag berechnet sich zwar u. a. nach der Kinderzahl, er ist aber keine Kinderzulage im Sinne der Nr. 48 Abs. 1 Ziffer 4 MuLB.

**Zu Ziffer 5:**

**43. Erziehungsbeihilfe**

Die Erziehungsbeihilfe nach dem Bundesversorgungsgesetz wird für Studenten nur für die Semesterzeit gewährt. Sie ist deshalb auf 12 Monate zu verteilen.

**Zu Ziffer 6:**

**44. Laufende Unterstützung aus Mitteln der öffentlichen Fürsorge**

Da Beihilfen nicht gewährt werden, wenn die Miete bzw. Belastung ganz oder zum Teil aus Fürsorgemitteln getragen wird oder zu tragen ist, gilt Nr. 48 Abs. 1 Ziff. 6 MuLB im wesentlichen für den Fall, daß Familienangehörige Fürsorgeempfänger sind. Fürsorgeleistungen sind in solchen Fällen beim Einkommen anzurechnen, wenn sie innerhalb des Richtsatzes gewährt werden. Lediglich die über den Richtsatz hinausgehende Fürsorge bleibt unberücksichtigt, es sei denn, daß dieser übersteigende Teil auch der Deckung des Wohnungsbedarfs dient.

Die Fürsorgerrichtsätze werden von den kreisfreien Städten und den Landkreisen auf Grund der Empfehlungen des Arbeits- und Sozialministers unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse festgesetzt. Sie sind daher unterschiedlich hoch. Es wird notwendig sein, Zweifelsfragen hinsichtlich der maßgeblichen Richtsätze und der Zweckbestimmung der Fürsorge im Einzelfall mit den örtlichen Fürsorgeämtern zu klären.

Sofern aus den Unterlagen die Zusammensetzung der Fürsorgeleistungen nicht klar ersichtlich ist, wäre die Zusammensetzung durch Rückfrage beim Fürsorgeamt zu ermitteln.

#### Zu Ziffer 7:

#### 45. Kriegsschadenrente

Kriegsschadenrente (Unterhaltshilfe und Entschädigungsrente) und die Beihilfe zum Lebensunterhalt (Härtefonds) sind grundsätzlich bei der Berechnung des Jahreseinkommens nach Nr. 46 Abs. 1 MuLB zu berücksichtigen. Pflegezulagen, die bei anerkannter Pflegebedürftigkeit in der Unterhaltshilfe oder in der Beihilfe zum Lebensunterhalt enthalten sind, sind jedoch entsprechend Nr. 48 Abs. 1 Ziff. 7 MuLB anrechnungsfrei zu lassen. Ob und in welcher Höhe ein Empfänger von Unterhaltshilfe oder einer Beihilfe zum Lebensunterhalt eine Pflegezulage aus Mitteln des Ausgleichsfonds erhält, ist aus dem Bewilligungsbescheid für diese Mittel zu ersehen.

#### Zu Nr. 48 Abs. 2:

#### 46. Pauschalbeträge bei Kleineinkommen

Die Grenze von 200,— DM gilt nur für alleinstehende Mieter, während die Grenze von 300,— DM bei Haushalten mit zwei und mehr Familienangehörigen gilt. Bei der Feststellung, ob eine Familie hinsichtlich des Einkommens unterhalb der 300,— DM-Grenze liegt, ist sowohl das Einkommen des Mieters als auch das Einkommen der Familienangehörigen zu berücksichtigen.

#### Zu Nr. 48 Abs. 3:

#### 47. Freibeträge für Familienangehörige; Einnahmen der Kinder

Von den Einnahmen eines jeden Familienangehörigen (mit Ausnahme des Antragstellers und seines Ehegatten) bleibt ein Betrag von 100,— DM außer Betracht. Betragen die Einnahmen weniger als 100,— DM, so kann auch nur der tatsächliche Betrag abgesetzt werden. Auch eine Verrechnung mit den Einnahmen anderer Familienangehörigen ist nicht möglich.

Bei der Feststellung, was Einnahmen der Kinder sind, ist folgendes zu beachten:

Einnahmen eines Familienangehörigen sind ohne Rücksicht auf den Rechtsgrund alle Einkünfte, die diesem zufließen. Dazu gehören in erster Linie Einkünfte aus eigener Erwerbstätigkeit sowie sonstige Einkünfte des Familienangehörigen, die diesem für seine Person, insbesondere auf Grund von eigenen Ansprüchen zufließen. Eigene Einnahmen des familienangehörigen Kindes sind also z. B. Waisenrenten nach dem Bundesversorgungsgesetz oder nach sozialversicherungsrechtlichen Vorschriften oder Unterhaltsrenten. Keine eigenen Einnahmen des Kindes sind demgegenüber nicht gesetzliche oder tarifliche Kinderzulagen zu Löhnen, Gehältern und Renten sowie vergleichbare Bezüge. Diese gehören zu den Einnahmen der Empfänger der Löhne, Gehälter oder Renten. Die Kinderzulagen bleiben jedoch bei der Ermittlung des Einkommens nach Nr. 48 Abs. 1 Ziff. 4 MuLB außer Betracht.

#### Zu Nr. 49 Abs. 2:

#### 48. Werbungskosten

Nachgewiesene Werbungskosten, die über die Werbungskostenpauschale hinausgehen, sind, sofern sie nach dem Einkommensteuerrecht berücksichtigt werden können, von den Einnahmen abzusetzen. Der Abzug der Werbungskostenpauschale kommt nur bei Personen in Betracht, die in einem Arbeitsverhältnis stehen, nicht dagegen z. B. bei Beziehern von Renten und Pensionen.

#### Zu Nr. 49 Abs. 5:

#### 49. Pauschale für Steuern und Versicherungen

Von den Einnahmen sind pauschal 10 % für Steuern und Versicherungen abzusetzen, einerlei ob der Einkommensbezieher keine, geringere oder höhere Steuern oder Versicherungen bezahlt.

Über den Pauschalsatz von 10 % hinaus dürfen Sonderausgaben (§§ 10 bis 10d EStG) sowie Aufwendungen im Sinne der §§ 33 und 33a EStG, z. B. außergewöhnliche Belastung wie Krankheit, Diät, Unterstützung bedürftiger Familienangehöriger, nicht berücksichtigt werden.

#### Zu Nr. 57 Abs. 1:

#### 50. 5%-Klausel

Die 5 %-Klausel bezieht sich auf das um die nach Nrn. 48 und 49 MuLB möglichen Absetzungen verminderte Einkommen, nicht dagegen auf das Bruttoeinkommen.

#### 51. Änderung des Einkommens bei Veranlagten

Wenn bei veranlagten Beihilfeempfängern im Laufe des Beihilfezeitraumes ein neuer Einkommensteuerbescheid eingeht, so wird auf der Basis dieses neuen Bescheides die Beihilfe für die kommenden 12 Monate neu festgesetzt. Für die Vergangenheit hat es bei der bisherigen Festsetzung sein Bewenden, es sei denn, daß die Voraussetzungen der Nrn. 57 und 58 MuLB für eine rückwirkende Entziehung vorliegen.

— MBl. NW. 1961 S. 1546.

#### 641

#### Dingliche Sicherung öffentlicher Wohnungsbaumittel; hier: Grundbuchlicher Rang von Grundpfandrechten für

- a) Fremdmittel, die zur Finanzierung einer Baukostenüberschreitung dienen und
- b) Geschäftskredite

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 30. 8. 1961 — Z C 2 — 4.745

Aus verschiedenen Eingaben und Berichten habe ich ersehen, daß beim Rangrücktritt von Hypotheken, die zur Sicherung öffentlicher Wohnungsbaumittel bestellt worden sind, nicht immer einheitlich verfahren wird. Um diese Einheitlichkeit im Lande NW zu gewährleisten, ordne ich hiermit im Einvernehmen mit dem Finanzminister des Landes NW mit sofortiger Wirkung folgendes an:

#### I. Baukostenüberschreitungen

1. Vom Bauherrn nicht zu vertretende Mehrkosten.

Erkennt eine Bewilligungsbehörde an, daß eine während der Baudurchführung eingetretene Baukostenüberschreitung weder vom Bauherrn noch von seinen Erfüllungsgehilfen zu vertreten ist und beantragt der Bauherr den Rangrücktritt der Hypothek, die zur Sicherung der öffentlichen Mittel bestellt worden ist, zugunsten eines Grundpfandrechtes mit kapitalmarktüblichen Bedingungen bis zur Höhe der Baukostenüberschreitung, so ist diesem Antrag in der Regel auch dann stattzugeben, wenn die zur Sicherung der öffentlichen Mittel bestellte Hypothek einschließlich der dieser Hypothek im Range vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechte 80 % der Gesamtkosten des Pfandobjektes überschreiten. Es ist jedoch Voraussetzung, daß der Bauherr eine echte Eigenleistung von 7,5 v. H. der in der Schlußabrechnung anerkannten Gesamtkosten erbringt. Die Bestimmungen der Nr. 32 Abs. 1 Satz 3 und der Nr. 34 Abs. 3 WFB 1957 bleiben unberührt.

2. Vom Bauherrn zu vertretende Mehrkosten.

Eine Baukostenüberschreitung, die vom Bauherrn oder seinen Erfüllungsgehilfen zu vertreten ist, kann der Bauherr nur mit eigenen Mitteln oder mit Fremdmitteln finanzieren, die im Range nach den öffentlichen Mitteln dinglich gesichert werden. Anträge auf Rang-

rücktritt von Hypotheken, die zur Sicherung öffentlicher Mittel bestellt worden sind, sind daher in diesen Fällen abzulehnen.

Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn und soweit Mehrkosten durch die Vornahme von Änderungen oder die Schaffung von Einrichtungen entstanden sind, die den Gebrauchswert des Wohnraums auf die Dauer erhöhen, sofern die Bewilligungsbehörde diesen Wertverbesserungen zugestimmt hat.

Über Anträge, die die Finanzierung von Mehrkosten zum Gegenstand haben, haben die Bewilligungsbehörden in eigener Zuständigkeit und Verantwortung zu entscheiden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide zu ändern.

## II. Geschäftskredite

Darlehensnehmer, die den Rangrücktritt der zur Sicherung öffentlicher Wohnungsbauinstrumente bestellten Hypotheken zugunsten von Grundpfandrechten für Geschäftskredite beantragen, sind darauf hinzuweisen, daß derartige Kredite entweder blanco oder durch Verpfändung von Maschinen, Waren und Wertpapieren sowie durch Forderungsabtretungen, Bürgschaften, Wechsel und dergleichen gesichert werden. Sie sind an die hierfür zuständigen Kreditinstitute, die Geschäftsbanken, Sparkassen, Volksbanken usw. zu verweisen. Weist ein Darlehensnehmer durch entsprechende Bescheide der Kreditinstitute usw. nach, daß er einen dringend benötigten Geschäftskredit nur durch Bestellung eines Grundpfandrechts erlangen kann, und versichert er, daß er keine anderen Vermögenswerte, z. B. Aktien, festverzinsliche Wertpapiere und dergleichen zur Sicherstellung des Geschäftskredits anzubieten in der Lage ist, so ist darauf hinzuwirken, daß das Grundpfandrecht für den Geschäftskredit den grundbuchlichen Rang **nach** der Hypothek erhält, die zur Sicherung der öffentlichen Wohnungsbauinstrumente bestellt worden ist oder bestellt werden soll.

**Ausnahmsweise** kann ein Geschäftskredit vor dem öffentlichen Baudarlehen dinglich gesichert werden bzw. einem solchen Kredit der Vorrang vor dem öffentlichen Baudarlehen belassen werden, wenn

1. a) die zur Sicherung der öffentlichen Baudarlehen bestellten Hypotheken einschließlich der diesen Hypotheken im Range vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechte, darunter auch das Grundpfandrecht für den Geschäftskredit, 80 v. H. der Gesamtkosten des Pfandobjektes nicht überschreiten (Ziff. IV.1 des RdErl. v. 5. 5. 1960 — Z B 4 — 4.745),
- b) vor der Schaffung neuen Wohnraumes auf dem Pfandgrundstück bereits ein Geschäft betrieben wurde  
oder  
mit der Schaffung neuen Wohnraumes auch Geschäftsraum errichtet werden soll,
- c) der Bauherr bei Ablehnung seines Antrages in eine wirtschaftliche Notlage geraten würde.

2. Übersteigt der Geschäftskredit 5000,— DM oder ist das öffentlich geförderte Bauvorhaben bereits fertiggestellt, so kann der Geschäftskredit nur dann vor der Hypothek zugunsten des öffentlichen Baudarlehens dinglich gesichert werden, wenn

- a) die oben unter 1. b) und c) genannten Voraussetzungen vorliegen und
- b) die zur Sicherung der öffentlichen Baudarlehen bestellten Hypotheken einschließlich der diesen Hypotheken im Range vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechte, darunter auch das Grundpfandrecht für den Geschäftskredit, insgesamt 90 v. H. des von der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf festgesetzten Beleihungswerts auf der Grundlage eines nachhaltigen Ertragswerts nicht übersteigen.

Über Anträge, die im Zusammenhang mit der Schaffung neuen Wohnraumes gestellt werden, haben die Bewilligungsbehörden auf der Grundlage der von der Wohnungsbauförderungsanstalt festgesetzten Beleihungsgrenze in eigener Zuständigkeit und Verantwortung zu entscheiden.

Im übrigen ist die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf zuständig.

Die mir in dieser Sache vorgelegten Eingaben und Berichte sehe ich hiermit als erledigt an.

Über alle übrigen Anträge auf Rangrücktritt von Grundpfandrechten ist von den darlehensverwaltenden Stellen gemäß den der Darlehensbewilligung zugrunde liegenden Förderbestimmungen und den Bestimmungen des Ministers für Wiederaufbau v. 5. 5. 1960 — Z B 4 — 4.745 — in eigener Zuständigkeit und Verantwortung zu entscheiden.

Bezug: RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 5. 5. 1960 — Z B 4 — 4.745 (SMBL. NW. 641).

An die Regierungspräsidenten in Aachen, Arnsberg, Detmold, Düsseldorf, Köln und Münster,  
Oberfinanzdirektionen in Düsseldorf, Köln und Münster,  
Landesbaubehörde in Essen,  
Gemeinden und Gemeindeverbände als Bewilligungsbehörden,  
als darlehensverwaltende Stellen,  
Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf.

— MBL. NW. 1961 S. 1551.

### Einzelpreis dieser Nummer 1,— DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,25 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Mannesmannufer 1 a. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 8,— DM. Ausgabe B 9,20 DM.