

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

22. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 18. August 1969	Nummer 118
--------------	---	------------

Inhalt

I.

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

Glied.- Nr.	Datum	Titel	Seite
23724	17. 7. 1969	RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; Vordrucke	1407

I.

23724

**Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete
Vordrucke**

RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche
Arbeiten v. 17. 7. 1969 — III A 3 — 4.15 — 2285:69

Die in Nummer 14 Absatz 2 Satz 1 der Bestimmungen
über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes
Nordrhein-Westfalen, RdErl. v. 30. 5. 1968 (SMBl. NW.
23724), erwähnten Bewilligungsbescheidmuster werden
hiermit bekanntgegeben.

Wohnungsbauförderungsanstalt
des Landes Nordrhein-Westfalen

Muster 2 a LBWB

Az.:
(bei Rückfragen bitte angeben:)

Bewilligungsbescheid
(Familienheime: Eigenheime, Eigensiedlungen, Trägereigenheime, Trägerkleinsiedlungen, Vorratseigenheime, Trägerkleinsiedlungen auf Vorrat

An
.....
.....
.....

und Eigentumswohnungen-Kaufeigentumswohnungen)

in

4 Düsseldorf, den

Bewilligungsbescheid

500-2 Nr.

(Bauaufsichtliche Vorprüfung vom evtl. Bauschein-Nr. Az.)

Betr.: Bauvorhaben in
(Ort) (Straße, Nr.)

Bauherr (nur bei Ersterwerb eines Vorratseigenheimes, einer Vorratskauf Eigentumswohnung):
.....

Bewerber:

Betreuer, Beauftragter:

Anschrift:

Bezug: Ihr Antrag vom

A.

Nach Maßgabe Ihres vorbezeichneten Antrages und der mit diesem Antrag eingereichten Unterlagen werden Ihnen

- zur Schaffung von Wohnung(en) einzelnen Wohnraum(-räumen) in einem Familienheim in der Form des Eigenheimes / der Eigensiedlung, und zwar durch Neubau / Wiederaufbau / Wiederherstellung / Ausbau / Erweiterung —
- zur Schaffung von Wohnung(en) durch Neubau in Trägereigenheim(en) / Trägerkleinsiedlung(en)
- zur Schaffung von Eigentums- / Kaufeigentumswohnung(en) durch Neubau —
- zum Ersterwerb eines Vorratseigenheimes / einer Trägerkleinsiedlung auf Vorrat / einer Vorratskauf Eigentumswohnung —

auf dem oben bezeichneten, im Wohnungs- / Erbbau- / Grundbuch des Amtsgerichtes

Band Blatt Gemarkung

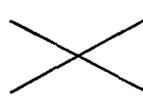
Flur Parzelle(n) Nr.

eingetragenen Grundstück / Erbbaurecht bewilligt:

1. eine Annuitätshilfe
 - a) aus öffentlichen Mitteln in Höhe von jährlich
für ein Tilgungs-/Abzahlungs-Darlehen
von DM
de.....

(..... % Auszahlung, % Zinsen,
..... % Verw.K., % Tilgung)
 - b) aus Wohnungsfürsorgemitteln in Höhe von
jährlich
für ein Tilgungs-/ Abzahlungs-Darlehen
von DM
de.....

(..... % Auszahlung, % Zinsen.
..... % Verw.K., % Tilgung)
 2. ein Familienzusatzdarlehen
aus öffentlichen Mitteln in Höhe von
 3. eine Aufwendungsbeihilfe
 - a) aus öffentlichen Mitteln in Höhe von jährlich
 - b) aus Wohnungsfürsorgemitteln in Höhe von
jährlich
 4.
 5.
- Insgesamt Wohnungsbaumittel in Höhe von
(i. W.:
..... Deutsche Mark)

Verbuchung	
Betrag DM	Position Nr.
	

B.

- I. Für die Bewilligung der Wohnungsbaumittel gelten nachfolgende Bestimmungen in der am Tage der Bewilligung geltenden Fassung:
 - 1. die Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB 1968) (SMBl. NW. 23724);
 - 2. die Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 — AnhB 1967) (SMBl. NW. 2370);
 - 3. die Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — WFB 1967) (SMBl. NW. 2370);
 - 4. die Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1967 — AufwBB 1967) (SMBl. NW. 2370).
 Die Bestimmungen zu 2. bis 4. gelten nur insoweit, als in den LBWB 1968 nicht etwas anderes festgelegt ist.
- II. Die Wohnungsbaumittel werden zu den Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus den mit uns abzuschließenden, vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen genehmigten Verträgen ergeben.

C.

- 1. Der Bewilligung der Mittel liegen die Angaben und Verpflichtungserklärungen in Ihrem eingangs genannten Antrage und in den diesem Antrage beigefügten Unterlagen zugrunde. Antrag, Bauzeichnungen und Baubeschreibung sowie beigefügte Berechnungsunterlagen werden anliegend geprüft in je einem Stück zurückgesandt. Sie bilden einen Bestandteil dieses Bewilligungsbescheides. Abweichungen sind nur mit unserer vorherigen Zustimmung zulässig.
- 2. Sie sind verpflichtet,
 - in Höhe des Gesamtbetrages der gemäß Teil A Nrn. 2, 4 und 5 bewilligten Wohnungsbaumittel —
 - in Höhe des Ursprungskapitals der Fremddarlehen, für welche Annuitätshilfen gemäß Teil A Nr. 1 bewilligt worden sind —
 ein Schuldversprechen abzugeben in der Weise, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Schuldversprechen durch Eintragung einer Hypothek in das im Teil A näher bezeichnete Grundbuch dinglich zu sichern. Sie haben dieser Hypothek den grundbuchlichen Rang unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

zu verschaffen. Soweit die vorstehenden Fremdmittel als Grundschulden vorrangig einzutragen sind, haben Sie dafür eine Erklärung nach Anlage 5 WFB 1967 abzugeben, die auch vom Grundschuldgläubiger zu vollziehen ist.

- 3. Sie sind ferner verpflichtet, hinsichtlich des Besetzungsrechtes (C 6) des Landes Nordrhein-Westfalen ein weiteres Schuldversprechen abzugeben in der Weise, daß das Versprechen die Verpflichtung selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und diese Verpflichtung durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen — vertreten durch
 - den Regierungspräsidenten in —¹⁾
 - die Oberfinanzdirektion in —¹⁾
 - die Landesbaubehörde Ruhr in Essen —¹⁾
 in das in Abschnitt A näher bezeichnete Grundbuch dinglich zu sichern. Dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit dürfen nur diejenigen Belastungen im Range vorgehen, die auch der nach Nr. 2 zu unseren Gunsten einzutragenden Hypothek im Range vorgehen dürfen.
- 4. Es darf kein Bergschadenverzicht vereinbart bzw. im Grundbuch eingetragen sein, der über einen Minderwertverzicht in Höhe von 10 v.H. des Verkehrswertes des Grundstücks einschließlich vorhandener Baulichkeiten hinausgeht. Ein hiernach zulässiger Bergschadenminderwertverzicht muß den grundbuchlichen Rang nach den unter Nummer 2 bezeichneten Hypotheken zur Sicherung der Forderungen aus Schuldversprechen einnehmen.
- 5. Sie sind verpflichtet, bei einem Kreditinstitut ein Baugeldkonto einzurichten und gemäß Nr. 19 Abs. 5 WFB 1967 darüber nur gemeinsam mit Ihrem Architekten / Betreuer / Beauftragten zu verfügen sowie auf dieses Konto alle zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens bestimmten Finanzierungsmittel einzuzahlen und einzahlen zu lassen und den gesamten Zahlungsverkehr über dieses Konto abzuwickeln.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen.

6. Die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte(n) Wohnung(en) darf/dürfen¹⁾ für die Dauer des Darlehensverhältnisses, mindestens aber für die Dauer von 20 Jahren seit dem Tage der Eintragung der zur Sicherung des Besetzungsrechts zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen zu bestellenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nur Personen zur Nutzung überlassen werden, die zu dem in Nr. 2 LBWB 1968 bezeichneten Personenkreis gehören.

Eine Vermietung der Wohnung ist allenfalls vorübergehend zulässig. Sie bedarf in jedem Falle der vorherigen Zustimmung der unter C 3 angegebenen Wohnungsfürsorgebehörde, die zugleich in Ausübung des Besetzungsrechts den Mieter bestimmt. Bei jeder Vermietung ist ein Mietvertrag nach dem Muster abzuschließen, das Ihnen zugleich mit der Zustimmung zur Vermietung von der Wohnungsfürsorgebehörde übersandt werden wird. Der Mietvertrag ist nach Abschluß der Wohnungsfürsorgebehörde zur Kenntnis vorzulegen.

Mieten dürfen nur in preisrechtlich zulässiger Höhe erhoben werden. (Für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden: Vergleichsmiete, § 8 Abs. 3 WoBindG 1965; für Wohnungen, die nur mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden: Kostenmiete, § 87 a II. WoBauG).

7. Das/Die Eigenheim(e)/Die Eigentumswohnung(en) darf/dürfen, solange es/sie als öffentlich gefördert gilt/gelten, mindestens aber bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Tage der Bezugsfertigkeit, nicht ohne unsere Genehmigung an Personen veräußert werden, deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze übersteigt¹⁾.
8. Nur für Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen¹⁾

Das Bauvorhaben ist bis zum Ablauf eines Jahres nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, spätestens bis zum Ablauf des dritten auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Jahres auf die Bewerber zu Eigentum zu übertragen, sofern diese bis dahin ihre Verpflichtungen erfüllt und das Kaufeigenheim/die Kaufeigentumswohnung bestimmungsgemäß genutzt haben (Nr. 53 a Abs. 1 WFB 1967). Die Eintragung von Auflassungsvormerkungen zugunsten der Bewerber in das Grundbuch behalten wir uns vor (Nr. 53 Abs. 3 WFB 1967).

Als Kaufpreis darf höchstens der Betrag vereinbart werden, der zur Deckung der Gesamtkosten erforderlich ist (Nr. 53 a Abs. 2 WFB 1967).

Den Bewerbern als wirtschaftlichen Eigentümern sind für die Zeit von der Bezugsfertigstellung bis zum Eigentumsübergang die Nutzungen und Lasten einschließlich der Instandhaltung zu übertragen; ihnen ist ein Anspruch auf Übertragung des Grundstücks zu Eigentum unter Anrechnung des Wertes der Selbst- und Nachbarhilfe sowie der sonst erbrachten Eigenleistungen einzuräumen (Nr. 53 a Abs. 3 WFB 1967).

Bei Abschluß des Träger-Bewerber-Vertrages bzw. des Kauf- und Übereignungsvertrages sind die Vertragsmuster gem. Anlage 11 und 12 WFB 1967 zugrundezulegen (ausgenommen Eigen-/Kaufeigenheime und Eigentums-/Kaufeigentumswohnungen für Landesbedienstete der Gruppe II [Nr. 53 c Abs. 1 WFB 1967]).

D.

1. Mit den Bauarbeiten darf erst nach Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung begonnen werden.
2. In den vorzeitigen Baubeginn ist eingewilligt worden am
3. Das Bauvorhaben ist spätestens bis zum fertigzustellen.
Ist die Fertigstellung des Bauvorhabens zu diesem Termin nicht möglich, so haben Sie unverzüglich eine Verlängerung des Fertigstellungstermins zu beantragen. Der Antrag auf Verlängerung des Fertigstellungstermins ist unter Angabe der Gründe für die Verzögerung spätestens einen Monat vor Ablauf der in Satz 1 festgesetzten Frist einzureichen. Bei Bauzeitüberschreitung kann nach Maßgabe der mit uns abgeschlossenen Verträge eine Vertragsstrafe gefordert werden.
4. Der Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten hat sich ausdrücklich die Befugnis vorbehalten, die Durchführung des Bauvorhabens nachzuprüfen und — soweit erforderlich — auch von sich aus einzuschreiten, namentlich anzuordnen, daß die Auszahlung der bewilligten Wohnungsbaumittel bis zur Behebung der getroffenen Beanstandungen ausgesetzt wird, daß erhöhte Zinsen erhoben werden und daß erforderlichenfalls dieser Bewilligungsbescheid widerrufen wird oder die Verträge und die Hypothek zur Sicherung der Wohnungsbaumittel gekündigt werden. Mit der Annahme dieses Bewilligungsbescheides, der Annahme der bewilligten Mittel und der Vollziehung der Verträge erkennen Sie Ihre Verpflichtung zur sofortigen Rückzahlung der Ihnen mit diesem Bewilligungsbescheid bewilligten Mittel insoweit an, wie auf Anordnung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten dieser Bewilligungsbescheid widerrufen wird oder die gewährten Wohnungsbaumittel zur Rückzahlung gekündigt werden.
5. (Nur bei Kleinsiedlungen):
Dieser Bewilligungsbescheid gilt gemäß § 96 II. WoBauG zugleich als Anerkennung, daß es sich um eine Kleinsiedlung handelt und für dieses Bauvorhaben die für Kleinsiedlungen bestehenden Steuer- und Gebührenvergünstigungen — vgl. § 20 des Kapitels II des Vierten Teils der Dritten Verordnung des Reichspräsidenten vom 6. Oktober 1931 (RGBl. I S. 537, 551) in Verbindung mit § 29 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. Mai 1919 (RGBl. S. 1429) — oder sonstigen besonderen Vorteile in Anspruch genommen werden können.
6. Dieser Bewilligungsbescheid kann widerrufen werden, wenn Sie
 - a) uns oder der Wohnungsfürsorgebehörde vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht haben, die im Zusammenhang mit der Förderung des Bauvorhabens von Bedeutung sind,
 - b) Auflagen und Bedingungen dieses Bewilligungsbescheides nicht erfüllen, insbesondere wenn
 - aa) mit den Bauarbeiten nicht alsbald nach Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung und der verbindlichen Zusage aller Finanzierungsmittel begonnen wird,
 - bb) von den der Bewilligung zugrunde liegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung ohne unsere vorherige Zustimmung wesentlich abgewichen wird.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen.

- cc) erhebliche Verstöße gegen Ihre Pflicht zur Anwendung der Wohnungsbaunormen festgestellt werden,
- dd) das Baubuch — in den Fällen der Nr. 19 Abs. 4 Satz 2 WFB 1967 die dort angeführten Unterlagen — nicht ordnungsgemäß geführt oder die Vorlage des Baubuches — in den Fällen der Nr. 19 Abs. 4 Satz 2 WFB 1967 die Einsichtnahme in die dort angeführten Unterlagen — verweigert wird.
- ee) Sie, Ihr Betreuer, Beauftragter oder Architekt vor Baubeginn erkennen müssen, daß eine Überschreitung der bei Bewilligung der Wohnungsbaumittel zugrunde gelegten Gesamtkosten und damit eine Änderung des Finanzierungsplanes sowie der genehmigten Durchschnittsmietebelastung unvermeidlich sind, und uns dies nicht unverzüglich anzeigen.
- Die Änderungen, welche in der der Bewilligung der Wohnungsbaumittel zugrunde gelegten und Bestandteil des Bewilligungsbescheides bildenden Wirtschaftlichkeits- Lastenberechnung voraussichtlich erforderlich sein werden, sind uns gleichzeitig zur Prüfung mitzuteilen. —

7. Nach der im Antrag enthaltenen Lastenberechnung beträgt die Belastung für die geförderte(n) Wohnung(en)

..... DM je qm Wohnfläche im Monat.

8. Besondere Bemerkungen:

(LS.)

.....
(Unterschriften)

Es erhalten:

1. Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages, einem Satz der Bauzeichnungen und der Berechnungsunterlagen (Wohnflächen-, Raummeterberechnung) sowie einer Baubeschreibung
 - a) der Bauherr,
 - b) der Betreuer / Beauftragte / Bewerber ¹⁾,
 - c) die zuständige Wohnungsfürsorgebehörde.
2. Eine Abschrift des Bewilligungsbescheides
 - a) die örtliche Bewilligungsbehörde gemäß § 3 WoBindG 1965 ¹⁾,
 - b) das zuständige Ausgleichsamt ¹⁾.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen.

B.

- I. Für die Bewilligung der Wohnungsbaumittel gelten nachfolgende Bestimmungen in der am Tage der Bewilligung geltenden Fassung:
 1. die Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB 1968) (SMBl. NW. 23724);
 2. die Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen aus öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen 1967 — AnhB 1967) (SMBl. NW. 2370);
 3. die Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — WFB 1967) (SMBl. NW. 2370);
 4. die Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1967 — AufwBB 1967) (SMBl. NW. 2370).

Die Bestimmungen zu 2. bis 4. gelten nur insoweit, als in den LBWB 1968 nicht etwas anderes festgelegt ist.
- II. Die Wohnungsbaumittel werden zu den Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus den mit uns abzuschließenden, vom Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen genehmigten Verträgen ergeben.

C.

1. Der Bewilligung der Wohnungsbaumittel liegen die Angaben und Verpflichtungserklärungen in Ihrem eingangs genannten Antrag und in den diesem Antrag beigelegten Unterlagen zugrunde. Antrag, Bezeichnungen und Baubeschreibung sowie beigelegte Berechnungsunterlagen werden anliegend geprüft in je einem Stück zurückgesandt. Sie bilden einen Bestandteil dieses Bewilligungsbescheides. Abweichungen sind nur mit unserer vorherigen Zustimmung zulässig.
2. Sie sind verpflichtet,
 - in Höhe des Gesamtbetrages der gemäß Teil A Nrn. 4 und 5 bewilligten Wohnungsbaumittel —
 - in Höhe des Ursprungskapitals der Fremddarlehen, für welche Annuitätshilfen gemäß Teil A Nr. 1 bewilligt worden sind —

ein Schuldversprechen abzugeben in der Weise, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Schuldversprechen durch Eintragung einer Hypothek in das im Teil A näher bezeichnete Grundbuch dinglich zu sichern. Sie haben dieser Hypothek den grundbuchlichen Rang unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

zu verschaffen. Soweit die vorstehenden Fremdmittel als Grundschulden vorrangig einzutragen sind, haben Sie dafür eine Erklärung nach Anlage 5 WFB 1967 abzugeben, die auch vom Grundschuldgläubiger zu vollziehen ist.

3. Sie sind ferner verpflichtet, hinsichtlich des Besetzungsrechtes des Landes Nordrhein-Westfalen (E 3) ein weiteres Schuldversprechen abzugeben in der Weise, daß das Versprechen die Verpflichtung selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und diese Verpflichtung durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen — vertreten durch
 - den Regierungspräsidenten in¹⁾
 - die Oberfinanzdirektion in¹⁾
 - die Landesbaubehörde Ruhr in Essen —¹⁾

in das in Abschnitt A näher bezeichnete Grundbuch dinglich zu sichern. Dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit dürfen nur diejenigen Belastungen im Range vorgehen, die auch der nach Nr. 2 zu unseren Gunsten einzutragenden Hypothek im Range vorgehen dürfen.
4. Es darf kein Bergschadenverzicht vereinbart bzw. im Grundbuch eingetragen sein, der über einen Minderwertverzicht in Höhe von 10 v. H. des Verkehrswertes des Grundstücks einschließlich vorhandener Baulichkeiten hinausgeht. Ein hiernach zulässiger Bergschadenminderverzicht muß den grundbuchlichen Rang nach den unter Nr. 2 bezeichneten Hypotheken zur Sicherung der Forderungen aus Schuldversprechen einnehmen.
5. Sie sind verpflichtet, bei einem Kreditinstitut ein Baugeldkonto einzurichten und gemäß Nr. 19 Abs. 5 WFB 1967 darüber nur gemeinsam mit Ihrem Architekten/Betreuer/Beauftragten zu verfügen sowie auf dieses Konto alle zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens bestimmten Finanzierungsmittel einzuzahlen und einzahlen zu lassen und den gesamten Zahlungsverkehr über dieses Konto abzuwickeln.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen.

6. Die Annahme eines Finanzierungsbeitrages eines Wohnungsuchenden oder eines Dritten zugunsten eines Wohnungsuchenden für die geförderte(n) Wohnung(en) wird hiermit ausgeschlossen.
7. Es dürfen keine Vereinbarungen über die Hergabe von Darlehen zur Deckung von Kosten für Schönheitsreparaturen getroffen werden.
8. Bei der Einschaltung von Maklern zur Ermittlung von Mietern dürfen die hierdurch entstehenden Kosten nicht den Mieter belasten.

D.

1. Nach der im Antrag enthaltenen Wirtschaftlichkeitsberechnung — und den beigefügten, von uns anerkannten Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen ¹⁾ — beträgt die Durchschnittsmiete

- a) der mit öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln (einschließlich einer Aufwendungsbeihilfe von DM je qm Wohnfläche monatlich) für Landesbedienstete (§ 25 II. WoBauG) geförderten Wohnung(en) DM je qm Wohnfläche monatlich,
- b) der mit öffentlichen Mitteln (einschließlich einer Aufwendungsbeihilfe von DM je qm Wohnfläche monatlich) für sonstige Personen (§ 25 II. WoBauG) geförderten Wohnung(en) DM je qm Wohnfläche monatlich,
- c) der ausschließlich mit Wohnungsfürsorgemitteln (einschließlich einer Aufwendungsbeihilfe von DM je qm Wohnfläche monatlich) für Landesbedienstete geförderten Wohnung(en) DM je qm Wohnfläche monatlich,
- d) der ausschließlich mit Wohnungsfürsorgemitteln (einschließlich einer Aufwendungsbeihilfe von DM je qm Wohnfläche monatlich) für Landesbedienstete — zunächst für den Bauherrn — geförderten Wohnung DM je qm Wohnfläche monatlich.

Bei der Berechnung dieser Durchschnittsmieten sind nachfolgende Betriebskosten mit einem Pauschbetrag von DM je qm Wohnfläche jährlich berücksichtigt worden ²⁾.

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, nicht jedoch die Hypothekengewinnabgabe, Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, Entwässerung, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, für den Hauswart, sonstige Kosten im Sinne des § 27 Abs. 3 II. Berechnungsverordnung ²⁾.

Betriebskosten, die nach den für die Ermittlung der Miete maßgebenden Vorschriften durch Umlagen gedeckt werden können, sind in den der Ermittlung dieser Durchschnittsmiete(n) zugrunde gelegten Aufwendungen nicht enthalten.

2. Die Erhebung von Umlagen ist entsprechend § 4 NMVO 1962 (Neubaumietenverordnung 1962 — BGBl. I S. 753) zulässig. Gegen die beabsichtigte Erhebung von Vorauszahlungen auf folgende umlagefähigen Betriebskosten und in folgender Höhe bestehen keine Bedenken

- a) für die Kosten des Wasserverbrauchs DM jährlich,
- b) für die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie der zentralen Brennstoffversorgungsanlagen DM jährlich,
- c) für die Kosten des Betriebes des Fahrstuhles DM jährlich,
- d) für die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung maschineller Wascheinrichtungen DM jährlich,

sofern in dieser Höhe Vorauszahlungen im Mietvertrag vereinbart werden und eine Abrechnung am Ende des Bewirtschaftungszeitraumes vorgenommen wird.

3. Die unter Nr. 1 angegebene(n) Durchschnittsmiete(n) wird / werden hiermit nach / entsprechend § 72 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG genehmigt. Die Mietgenehmigung erfolgt mit der Maßgabe, daß die erstmalig tatsächlich entstehenden jährlichen Betriebskosten an die Stelle des unter Nr. 1 angesetzten Pauschbetrages treten ²⁾.

4. Sie haben nach § 8 a Abs. 5 WoBindG 1965 bzw. § 87 a Abs. 2 i. Verb. mit § 85 Abs. 3 II. WoBauG die Miete für die einzelnen Wohnungen (Einzelmiete) auf der Grundlage dieser Durchschnittsmiete unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen. Der Durchschnitt der Einzelmieten muß der Durchschnittsmiete entsprechen. Auf Verlangen eines Mieters haben Sie diesem Einsicht in die Unterlagen über die Berechnung der Einzelmieten zu gewähren.

5. Die Höhe der von Ihnen vorgesehenen Einzelmieten ist der Wohnungsfürsorgebehörde nach der Rohbauabnahme unverzüglich zur Prüfung mitzuteilen.

6. Wir weisen darauf hin, daß

- a) nach § 8 a Abs. 4 WoBindG 1965 für die mit öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen eine Erhöhung der Miete unserer Zustimmung bedarf, soweit sie auf einer Erhöhung von Aufwendungen beruht, die bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zu

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen.

²⁾ Streichen, wenn von der Möglichkeit der Pauschalierung der Betriebskosten kein Gebrauch gemacht worden ist.

F.

1. Mit den Bauarbeiten darf erst nach Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung begonnen werden.
2. Mit den Bauarbeiten ist spätestens am zu beginnen, vorausgesetzt, daß die bauaufsichtliche Genehmigung durch Bauschein erteilt worden ist und daß alle zur Finanzierung des Bauvorhabens vorgesehenen Finanzierungsmittel verbindlich zugesagt worden sind.
3. Das Bauvorhaben ist spätestens bis zum fertigzustellen. Ist die Fertigstellung des Bauvorhabens zu diesem Termin nicht möglich, so haben Sie unverzüglich eine Verlängerung des Fertigstellungstermins zu beantragen. Der Antrag auf Verlängerung des Fertigstellungstermins ist unter Angabe der Gründe für die Verzögerung spätestens einen Monat vor Ablauf der in Satz 1 festgesetzten Frist einzureichen. Bei Bauzeitüberschreitung kann nach Maßgabe der mit uns abgeschlossenen Verträge eine Vertragsstrafe gefordert werden.
4. Der Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten hat sich ausdrücklich die Befugnis vorbehalten, die Durchführung des Bauvorhabens nachzuprüfen und — soweit erforderlich — auch von sich aus einzuschreiten, namentlich anzuordnen, daß die Auszahlung der bewilligten Wohnungsbaumittel bis zur Behebung der getroffenen Beanstandungen ausgesetzt wird, daß erhöhte Zinsen erhoben werden und daß erforderlichenfalls dieser Bewilligungsbescheid widerrufen wird oder die Verträge und die Hypothek zur Sicherung der Wohnungsbaumittel gekündigt werden. Mit der Annahme dieses Bewilligungsbescheides, der Annahme der bewilligten Mittel und der Vollziehung der Verträge erkennen Sie Ihre Verpflichtung zur sofortigen Rückzahlung der Ihnen mit diesem Bewilligungsbescheid bewilligten Mittel insoweit an, wie auf Anordnung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten dieser Bewilligungsbescheid widerrufen wird oder die gewährten Wohnungsbaumittel zur Rückzahlung gekündigt werden.
5. Dieser Bewilligungsbescheid kann widerrufen werden, wenn Sie
 - a) uns oder der Wohnungsfürsorgebehörde vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht haben, die im Zusammenhang mit der Förderung des Bauvorhabens von Bedeutung sind,
 - b) Auflagen und Bedingungen dieses Bewilligungsbescheides nicht erfüllen, insbesondere wenn
 - aa) mit den Bauarbeiten nicht innerhalb der in Nr. 2 festgesetzten Frist auf der Baustelle begonnen ist,
 - bb) von den der Bewilligung zugrunde liegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung ohne unsere vorherige Zustimmung wesentlich abgewichen wird,
 - cc) erhebliche Verstöße gegen Ihre Pflicht zur Anwendung der Wohnungsbaunormen festgestellt werden,
 - dd) das Baubuch — in den Fällen der Nr. 19 Abs. 4 Satz 2 WFB 1967 die dort angeführten Unterlagen — nicht ordnungsgemäß geführt oder die Vorlage des Baubuches — in den Fällen der Nr. 19 Abs. 4 Satz 2 WFB 1967 die Einsichtnahme in die dort angeführten Unterlagen — verweigert wird,
 - ee) Sie, Ihr Betreuer, Beauftragter oder Architekt vor Baubeginn erkennen müssen, daß eine Überschreitung der bei Bewilligung der Wohnungsbaumittel zugrunde gelegten Gesamtkosten und damit eine Änderung des Finanzierungsplanes sowie der genehmigten Durchschnittsmietebelastung unvermeidlich sind, und uns dies nicht unverzüglich anzeigen.
— Die Änderungen, welche in der der Bewilligung der Wohnungsbaumittel zugrunde gelegten und Bestandteil des Bewilligungsbescheides bildenden Wirtschaftlichkeits- Lastenberechnung voraussichtlich erforderlich sein werden, sind uns gleichzeitig zur Prüfung mitzuteilen. —
 - ff) unzulässige Finanzierungsbeiträge erhoben werden,
 - gg) unzulässige Mieten vereinbart werden,
 - c) hinsichtlich öffentlich geförderter Wohnungen die Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965) nicht beachten.
6. Es gelten weiter folgende besonderen Bedingungen und Auflagen:

