

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

37. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 20. Juni 1984

Nummer 40

## Inhalt

### I.

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

Glied-Nr.	Datum	Titel	Seite
2370	15. 3. 1984	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Verwaltungsvorschriften zum Zweiten Wohnungsbaugesetz - VV II. WoBauG -	576
2370	16. 3. 1984	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 - WFB 1984 -	576
2370	19. 3. 1984	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Bestimmungen über die Förderung des Baues von Altenwohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen (Altenwohnungsbestimmungen 1984 - AWB 1984 -)	596
2370	20. 3. 1984	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Bestimmungen über die Förderung des Baues von Wohnheimen im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnheimbestimmungen 1984)	602
2370	21. 3. 1984	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Bestimmungen über die Förderung der Wohnraumversorgung für Studierende (Studentenwohnraumförderungsbestimmungen 1984)	608
2370 238	22. 3. 1984	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Prüfung der Einkommensverhältnisse nach § 25 Zweites Wohnungsbaugesetz (Einkommensprüfungserlaß)	612
2370	23. 3. 1984	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Ausstellung von Bescheinigungen über die Weitergewährung von Aufwendungssubventionen	629
2370	26. 3. 1984	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Gewährung von Aufwendungszuschüssen zur Mietpreisbegrenzung im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Härteausgleich 1983/87)	632
2370	27. 3. 1984	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Bestimmungen über die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau - WFB 1984 - Berg -	636
2370	28. 3. 1984	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen - LBWB 1984 -	637
23725	6. 4. 1984	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Förderungsbestimmungen für die Beschaffung von Ersatzraum für Räumungsbetroffene - EFB 79 -	643
641	17. 4. 1984	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Wohneigentumssicherungshilfe zur Erhaltung von mit öffentlichen oder nicht öffentlichen Mitteln geförderten Familienheimen oder eigengenutzten Eigentumswohnungen kinderreicher Familien in besonderen Notlagen	643

### II.

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

Datum	Titel	Seite
20. 3. 1984	Minister für Landes- und Stadtentwicklung RdErl. - Wohnungsbauförderungsprogramm 1984 - WoBauP 84 -	644
30. 3. 1984	Wohnungsbauförderungsanstalt Bek. - Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 (WFB 1984); Vordrucke	650
	Hinweis Inhalt des Gemeinsamen Amtsblattes des Kultusministeriums und des Ministeriums für Wissenschaft und Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen Nr. 5 v. 15. 5. 1984	653

## I.

2370

**Verwaltungsvorschriften  
zum Zweiten Wohnungsbaugesetz  
- VV II. WoBauG -**

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung  
v. 15. 3. 1984 - IV A 1 - 2010 - 1928/83

**1. Künftige Wohnungsbauförderung**

Das Land fördert den sozialen Wohnungsbau unter besonderer Berücksichtigung der Personengruppen, die wegen geringer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit die staatlichen Hilfen am dringendsten benötigen. Das Land hat ein Mehrjähriges Wohnungsbauprogramm 1984 bis 1987 aufgestellt. Danach sollen gefördert werden:

im Jahre 1984	23 688 Wohnungen und Heimplätze
im Jahre 1985	20 430 Wohnungen und Heimplätze
im Jahre 1986	20 430 Wohnungen und Heimplätze
im Jahre 1987	20 430 Wohnungen und Heimplätze.

Die Schwerpunkte und die verfahrensmäßige Abwicklung werden jährlich in einem besonderen RdErl. „Wohnungsbauförderungsprogramm“ geregelt.

**2. Gesetzliche Grundlage**

Gesetzliche Grundlage für die Förderung sind die bundesgesetzlichen Regelungen im

- Zweiten Wohnungsbaugesetz -  
- II. WoBauG -

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1980 (BGBl. I S. 1085), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1982 (BGBl. I S. 969).

Die für die Abwicklung des Verfahrens zuständigen Behörden sind durch das

- Wohnungsbauförderungsgesetz -

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 1979 (GV. NW. S. 830/SGV. NW. 237) - WoBauFördG - und die Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Siedlungswesen vom 22. Oktober 1979 (GV. NW. S. 849), zuletzt geändert durch Verordnung vom 8. Dezember 1982 (GV. NW. S. 786) - SGV. NW. 237 -, bestimmt.

**3. Verwaltungsvorschriften**

Nähere Bestimmungen für die Förderung sind in besonderen Verwaltungsvorschriften getroffen worden. Dies sind die Runderlasse:

v. 16. 3. 1984 (SMBl. NW. 2370)

1. Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984  
v. 22. 3. 1984 (SMBl. NW. 2370)
2. Prüfung der Einkommensverhältnisse nach § 25  
Zweites Wohnungsbaugesetz  
v. 19. 3. 1984 (SMBl. NW. 2370)
3. Altenwohnungsbestimmungen 1984  
v. 20. 3. 1984 (SMBl. NW. 2370)
4. Wohnheimbestimmungen 1984  
v. 21. 3. 1984 (SMBl. NW. 2370)
5. Studentenwohnraumförderungsbestimmungen 1984  
v. 27. 3. 1984 (SMBl. NW. 2370)
6. Bestimmungen für die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau 1984  
v. 28. 3. 1984 (SMBl. NW. 2370)
7. Landesbedienstetenwohnungsbaubestimmungen 1984  
v. 26. 3. 1984 (SMBl. NW. 2370)
8. Härteausgleich 1983/87  
v. 23. 3. 1984 (SMBl. NW. 2370)
9. Ausstellung von Bescheinigungen über die Weitergewährung von Aufwendungssubventionen.

Darüber hinaus können Wohnungen in Nordrhein-Westfalen gefördert werden nach den nicht auf das II. WoBauG zurückzuführenden Förderungsbestimmungen für die Beschaffung von Ersatzraum für Räumungsbetroffene v. 14. 5. 1979 (SMBl. NW. 23725).

**4. Außerkrafttreten von Verwaltungsvorschriften**

Folgende Verwaltungsvorschriften treten mit Wirkung vom 31. 3. 1984 außer Kraft:

- Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1979  
- RdErl. d. Innenministers v. 20. 2. 1979 (SMBl. NW. 2370) -
- Prüfung der Einkommensverhältnisse nach § 25  
Zweites Wohnungsbaugesetz  
- RdErl. d. Innenministers v. 1. 3. 1980 (SMBl. NW. 238) -
- Altenwohnungsbestimmungen 1976  
- RdErl. d. Innenministers v. 27. 3. 1976 (SMBl. NW. 2370) -
- Studentenwohnraumförderungsbestimmungen  
- RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 25. 3. 1981 (SMBl. NW. 2370) -
- Bestimmungen über die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau  
- RdErl. d. Innenministers v. 4. 4. 1979 (SMBl. NW. 23721) -
- Wohnheimbestimmungen 1973  
- RdErl. d. Innenministers v. 1. 9. 1972 (SMBl. NW. 23723) -
- Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen  
- RdErl. d. Innenministers v. 16. 5. 1978 (SMBl. NW. 23724) -
- Härteausgleich 1983/85  
- RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 23. 2. 1983 (SMBl. NW. 2370) -
- Ausstellung von Bescheinigungen über die Weitergewährung von 12jährigen Aufwendungsbeihilfen, Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen  
- RdErl. d. Innenministers v. 19. 3. 1974 (SMBl. NW. 2370) -

- MBl. NW. 1984 S. 576.

2370

**Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984  
- WFB 1984 -**

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 16. 3. 1984 - IV A 1 - 2010 - 300/84 -

**Inhaltsübersicht**

1. **Allgemeine Grundsätze**
  - 1.1 Begünstigter Personenkreis
  - 1.2 Art der eingesetzten Mittel
  - 1.3 Kein Rechtsanspruch
  - 1.4 Nicht förderungsfähiger Wohnraum
  - 1.5 Voraussetzungen für die Bauherren, Ersterwerber bzw. Erwerber vorhandenen Wohneigentums
  - 1.6 Betreuer, Betreuungsunternehmen, Beauftragte
  - 1.7 Finanzierungsgrundsätze, Eigenleistungen, Bedingungen der Fremdmittel
  - 1.71 Gesicherte Gesamtfinanzierung
  - 1.72 Eigenleistung
  - 1.73 Bedingungen für Fremdmittel
- 1.8 Städtebauliche und bautechnische Förderungsvoraussetzungen, Bergschadensicherungen

2. **Förderung des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen**
    - 2.1 Allgemeines
    - 2.11 Art der Förderung
    - 2.12 Wohnungsgröße und -grundriß
    - 2.2 Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im Ersten Förderungsweg
      - 2.21 Einsatz öffentlicher Baudarlehen
      - 2.22 Bedingungen der bewilligten Darlehen
      - 2.23 Einsatz von Aufwendungszuschüssen
      - 2.24 Höchstdurchschnittsmiete
      - 2.25 Förderung von Miet-Einfamilienhäusern für kinderreiche Familien
    - 2.3 Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im Zweiten Förderungsweg
  3. **Förderung des Ausbaus und der Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen**
    - 3.1 Gegenstand der Förderung
    - 3.2 Förderungsmaßnahmen im Ersten Förderungsweg
      - 3.21 Verfügbare Mittel
      - 3.22 Miete
      - 3.23 Höchstgrenze der Förderung, Wohnungsstandard
      - 3.24 Mittelanforderungen
      - 3.25 Besonderheiten der Förderung bei Ausbau von Dachgeschossen
      - 3.26 Besonderheiten der Förderung bei Umwandlung von Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienen
      - 3.27 Besonderheiten der Förderung bei Aufstockung des Gebäudes oder Anbau an das Gebäude
      - 3.28 Besonderheiten der Förderung bei Umbau von Wohnraum zur Anpassung an die heutigen Wohngeohnheiten
      - 3.29 Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung
    - 3.3 Förderungsmaßnahmen im Zweiten Förderungsweg
  4. **Förderung von Garagenplätzen**
    - 4.1 Zweck der Förderung
    - 4.2 Förderungsgegenstand
    - 4.3 Höhe der Baudarlehen
    - 4.4 Verwendungsnachweis
  5. **Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen**
    - 5.1 Begünstigte Personenkreise, Art der Förderung
      - 5.11 Förderung nach Modell A
      - 5.12 Förderung nach Modell B
      - 5.13 Förderung nach Modell C
      - 5.14 Förderung von Zweiten Wohnungen
      - 5.15 Maßgeblicher Zeitpunkt
    - 5.2 Wohnungsgröße, Höchstflächen für Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen
    - 5.3 Ersterwerb von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen
    - 5.4 Förderung von Vorratseigentumswohnungen (Modell D)
    - 5.5 Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums
    - 5.6 Ausbau und Erweiterung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen
      - 5.61 Ausbau und Erweiterung zum Zwecke der Neuschaffung von Familienheimen und Eigentumswohnungen
      - 5.62 Ausbau und Erweiterung zur Neuschaffung einzelner Wohnräume
    - 5.7 Lastenberechnung, zumutbare Mindestbelastung, Tragbarkeit der Belastung
      - 5.71 Lastenberechnung
      - 5.72 Zumutbare Mindestbelastung
      - 5.73 Tragbarkeit der Belastung
    - 5.8 Verbot der Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung
    - 5.9 Beteiligung des Arbeitgebers, Förderung für Angehörige des öffentlichen Dienstes, Sonderregelungen für Kaufeigentumsmaßnahmen und Kleinsiedlungen
  6. **Zusatzdarlehen für Schwerbehinderte**
    - 6.1 Zusätzliche Baumaßnahmen bei Neuschaffung von Wohnraum
    - 6.2 Baumaßnahmen bei vorhandenem Wohnraum
    - 6.3 Mindestbetrag
  7. **Antrags- und Bewilligungsverfahren**
    - 7.1 Zuteilung der Wohnungsbauförderungsmittel an die Bewilligungsbehörden
    - 7.2 Antragsverfahren
    - 7.3 Bewilligungsbescheid
    - 7.4 Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde
    - 7.5 Bauausführung, Baukontrolle und Bezugsfertigkeit
    - 7.6 Aufstellung von Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen
    - 7.7 Vordrucke und Vertragsmuster, Ausnahmegenehmigungen der Wohnungsbauförderungsanstalt
  8. **Dingliche Sicherung, Auszahlung der bewilligten Mittel, Darlehensverwaltung**
    - 8.1 Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt nach Erteilung der Bewilligungsbescheide
    - 8.2 Sicherung der bewilligten Mittel
    - 8.3 Auszahlung der Baudarlehen und Darlehen gemäß Nummer 5.5
    - 8.4 Auszahlung von Familienzusatzdarlehen
    - 8.5 Auszahlung von Aufwendungszuschüssen aus öffentlichen Mitteln
    - 8.6 Auszahlung von Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüssen aus nicht öffentlichen Mitteln
  9. **Schlußabrechnung**
  10. **Inkrafttreten, Übergangsregelungen**
    - 10.1 Inkrafttreten
    - 10.2 Übergangsregelungen
- Anlage:**  
Landesplanerische und städtebauliche Voraussetzungen, Denkmalschutz, Planung der Bauvorhaben, Ausstattung, bauaufsichtliche Behandlung, Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten
1. Landesplanerische und städtebauliche Voraussetzungen
  2. Denkmalschutz
  3. Bauplanung, Rationalisierung, Ausschreibung
  4. Ausstattung
  5. Hinweisschild
  6. Zusammenarbeit zwischen Baugenehmigungsbehörde und Bewilligungsbehörde
  7. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzicht
- Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984**  
- WFB 1984 -
1. **Allgemeine Grundsätze**
    - 1.1 **Begünstigter Personenkreis**  
Das II. WoBauG unterscheidet Förderungsmaßnahmen für Begünstigte mit einem Einkommen inner-

- halb der in § 25 des Gesetzes genannten Grenze (Erster Förderungsweg) und für wirtschaftlich leistungsstärkere Begünstigte, die gemäß § 88 a Absatz 1 II. WoBauG die Grenze nach § 25 um bis zu 40 vom Hundert überschreiten dürfen (Zweiter Förderungsweg). Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens und der Einkommensgrenze im Einzelfall sind dem RdErl. v. 22. 3. 1984 (SMBl. NW. 2370) zu entnehmen. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG gilt als nur unwesentlich im Sinne von § 25 Absatz 1 Satz 6, soweit sie nicht höher ist als 5 vom Hundert. Will der Bauherr eines Mehrfamilienhauses mit mindestens vier öffentlich geförderten Wohnungen eine Wohnung selbst nutzen (Bauherrenwohnung; § 6 Abs. 2 WoBindG), darf die Wohnung auch gefördert werden, wenn das Gesamteinkommen des Bauherrn die Einkommensgrenze um einen höheren Prozentsatz überschreitet.
- 1.2 Art der eingesetzten Mittel**  
Für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues werden sowohl Mittel des Bundes als auch des Landes eingesetzt. § 6 II. WoBauG unterscheidet zwischen „öffentlichen Mitteln“ im Sinne des Gesetzes und solchen Mitteln, die nicht als „öffentliche Mittel“ im Sinne des Gesetzes gelten. Die im Haushaltsplan des Landes oder im Wirtschaftsplan der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsanstalt) ausgewiesenen Mittel zur Förderung der Neuschaffung von Wohnraum für die Zielgruppe nach § 25 II. WoBauG sind öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Absatz 1 II. WoBauG. Sind die Mittel nicht nur für die Zielgruppe nach § 25 II. WoBauG oder nicht für die Neuschaffung von Wohnraum bzw. den Ersterwerb bestimmt, so sind sie keine öffentlichen Mittel im Sinne von § 6 Absatz 1 II. WoBauG und werden in diesen Bestimmungen als „nicht öffentliche Mittel“ bezeichnet.
- 1.3 Kein Rechtsanspruch**  
Auf die Bewilligung öffentlicher Mittel oder nicht öffentlicher Mittel besteht kein Rechtsanspruch.
- 1.4 Nicht förderungsfähiger Wohnraum**  
§ 2 Absatz 2 II. WoBauG enthält eine Aufzählung der unterschiedlichen Arten von Wohnraum, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können. Auch der dort genannte Wohnraum darf nicht gefördert werden, wenn der Wohnraum
- 1.41 - auf einem Baugrundstück außerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen steht oder errichtet werden soll
- 1.42 - in seinem Wohnwert durch Immissionen erheblich beeinträchtigt ist, insbesondere im Lärmschutzbereich nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (BGBl. I S. 282), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341), soweit die Schutzzone nach diesem Gesetz nicht durch die Schutzzone C gemäß Landesentwicklungsplan IV (SMBl. NW. 230), überlagert wird. Ist kein Lärmschutzbereich nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm festgelegt, sind die Schutzzonen A und B gemäß Landesentwicklungsplan IV zugrunde zu legen. Die Förderung von Eigentumsmaßnahmen innerhalb der Zone 2 nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm bzw. innerhalb der Zone B gemäß Landesentwicklungsplan IV ist zulässig, soweit diese Bereiche als Wohnsiedlungsbereiche gemäß Gebietsentwicklungsplan ausgewiesen sind bzw. ausgewiesen werden sollen,
- 1.43 - in seiner Bauausführung und Ausstattung über die Wohnbedürfnisse der breiten Schichten des Volkes hinausgeht,
- 1.44 - Angehörigen des öffentlichen Dienstes als Inhabern bestimmter Dienstposten im Hinblick auf ihre dienstliche Tätigkeit zugewiesen werden soll (Dienstwohnungen),
- 1.45 - auf einem Baugrundstück errichtet wird, das mit einem Bergschadenverzicht belastet ist, der über die in Nummer 7 der Anlage aufgeführten Beschränkungen hinausgeht,
- 1.46 - als Ersatzwohnraum im Zuge von Baumaßnahmen errichtet werden soll, der aus anderen Zielsetzungen als denen des Städtebauförderungsgesetzes oder Zweiten Wohnungsbaugesetzes benötigt wird, z. B. im Zuge von Verkehrswegen, Braunkohlenabbaumaßnahmen, Talsperren- und Flughafenbau,
- oder wenn
- 1.47 - die nachhaltige Vermietbarkeit der zu fördernden Wohnungen an Wohnungsuchende des begünstigten Personenkreises nicht gesichert ist - sollen in demselben Gebäude auch nicht geförderte Wohnungen oder Gewerberäume erstellt werden, muß auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert sein,
- 1.48 - abgesehen von den Fällen der Nummern 2.3, 5.13, 5.3 und 5.5 - mit dem Bauvorhaben vor der Bewilligung der beantragten Mittel begonnen worden ist, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat gemäß Nummer 7.25 in den vorzeitigen Baubeginn eingewilligt. Als Vorhabenbeginn ist der Abschluß von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind; Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens.
- 1.49 - bei Familienheimen die Nutzfläche der anderen als Wohnzwecken dienenden Räume die Hälfte oder einen darüber hinausgehenden Anteil der gesamten Wohn- und Nutzfläche einnimmt oder 90 Quadratmeter übersteigt oder
- 1.410 - bei Wohnteilen ländlicher Siedlungen Siedlungsmittel des Landes oder Bundes eingesetzt werden sollen.
- 1.5 Voraussetzungen für die Bauherren, Ersterwerber bzw. Erwerber vorhandenen Wohneigentums**
- 1.51 § 33 II. WoBauG bestimmt im einzelnen, welche Voraussetzungen ein Bauherr oder Ersterwerber erfüllen muß, damit ihm öffentliche Mittel bewilligt werden können. Für den Einsatz nicht öffentlicher Mittel ist § 33 Absätze 1, 2 und 4 a entsprechend anzuwenden, auch in den Fällen des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums.
- 1.52 Die Bewilligungsbehörden haben eine Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt zu den persönlichen Voraussetzungen anzufordern und das Prüfungsergebnis der Wohnungsbauförderungsanstalt bei ihrer Entscheidung zu berücksichtigen. Satz 1 gilt nicht bei natürlichen Personen, die zur Eigennutzung oder zur Nutzung durch Angehörige ein Familienheim oder eine Eigentumswohnung errichten oder erwerben oder erstmalig ein Mehrfamilienhaus errichten, wenn in diesem Gebäude nicht mehr als 8 Wohnungen geplant sind.
- 1.53 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit können bei Eigentumsmaßnahmen - soweit keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind - in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheint.
- 1.54 Werden den Bewilligungsbehörden von Bauherren, bei deren Prüfung gemäß Nummer 1.52 die Wohnungsbauförderungsanstalt einzuschalten ist, Umstände bekannt, aus denen zu schließen ist, daß ein Bauherr nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, haben sie die Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich zu unterrichten.

- 1.55 Ist nach den Umständen anzunehmen, daß ein Bauherr die zur einwandfreien Vorbereitung und ordnungsgemäßen Durchführung seines Bauvorhabens erforderliche Eignung nicht besitzt, oder sind Interessenkollisionen beim Bauherrn zu befürchten, kann die Bewilligungsbehörde von dem Bauherrn verlangen, daß er die Betreuung seines Bauvorhabens einem Betreuer oder Betreuungsunternehmen seiner Wahl überträgt. Dies gilt nicht für den Ersterwerber von Eigentumsmaßnahmen und den Erwerber vorhandenen Wohneigentums.
- 1.56 Der Bauherr hat vor der Bewilligung nachzuweisen, daß er für das Bauvorhaben bei einem Kreditinstitut ein Baugeldkonto eingerichtet hat, über das er nur gemeinsam entweder mit einem Betreuer, Beauftragten, Architekten oder Notar verfügen kann. Er hat sich zu verpflichten, auf dieses Baugeldkonto alle zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens bestimmten Finanzierungsmittel (einschließlich der in barem Geld zu erbringenden Eigenleistungen sowie der Vor- und Zwischenfinanzierungsmittel) einzuzahlen oder einzahlen zu lassen und den gesamten Zahlungsverkehr für sein Bauvorhaben über dieses Baugeldkonto abzuwickeln. Von der Einrichtung eines Baugeldkontos befreit sind gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Betreuungsunternehmen im Sinne von § 37 Absatz 2 II. WoBauG. Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann Ausnahmen zulassen. In den Fällen des Ersterwerbs von Eigentumsmaßnahmen und des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums ist ein Baugeldkonto entbehrlich.
- 1.6 Betreuer, Betreuungsunternehmen, Beauftragte**
- 1.61 Betreuer ist, wer die technische oder wirtschaftliche Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben im Namen und für Rechnung eines Bauherrn im Rahmen seiner ordentlichen Geschäftstätigkeit betreibt, gleichgültig, ob die Geschäftstätigkeit ausschließlich auf die Übernahme von Betreuungsaufgaben gerichtet ist oder auch andere Geschäfte umfaßt.
- 1.62 Betreuungsunternehmen sind die Organe der staatlichen Wohnungspolitik und die Unternehmen, die die in § 37 Absatz 2 II. WoBauG genannten Voraussetzungen erfüllen. Die Wohnungsbauförderungsanstalt teilt den Bewilligungsbehörden in Rundschreiben die zugelassenen Betreuungsunternehmen mit.
- 1.63 Beauftragter im Sinne dieser Bestimmungen ist, wer nur gelegentlich und nicht im Rahmen seiner ordentlichen Geschäftstätigkeit die technische oder wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben betreibt.
- 1.64 Gemeinden und Gemeindeverbände dürfen als Betreuer oder Beauftragte nicht zugelassen werden.
- 1.65 Betreuer und Beauftragte können als geeignet angesehen werden, wenn sie die Gewähr für eine vertragsgemäße technische und wirtschaftliche Durchführung der übertragenen Aufgaben bieten, bei Eigentumsmaßnahmen insbesondere auch für die sorgfältige Beratung des Betreuten über die Tragbarkeit der Belastung. Die Eignung kann insbesondere auch fehlen, wenn die Gefahr von Interessenkollisionen besteht.
- 1.66 Für die Prüfung der Eignung und Zuverlässigkeit ist bei allen Beauftragten und Betreuern - nicht bei Betreuungsunternehmen nach Nummer 1.62 - die Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt anzufordern und bei der Entscheidung zu berücksichtigen.
- Dies gilt nicht für Beauftragte, die erstmalig für Bauvorhaben der in Nummer 1.52 Satz 2 genannten Art tätig werden und für Betreuer bzw. Beauftragte, die infolge der im Einzelfall bestehenden oder zu befürchtenden Interessenkollisionen nicht zugelassen werden können. Die Ablehnung des Betreuers oder Beauftragten ist durch die Bewilligungsbehörde schriftlich dem Bauherrn ohne Begründung, dem Betreuer oder Beauftragten mit Angabe der Gründe und Rechtsmittelbelehrung, mitzuteilen. Benennt der Bauherr einen Betreuer oder Beauftragten in Fällen, in denen Nummer 1.55 keine Anwendung findet, ist auf eine Prüfung der Eignung und Zuverlässigkeit zu verzichten. Im Bewilligungsbescheid ist in diesem Falle der Betreuer oder Beauftragte nicht aufzuführen; dies gilt nicht für Betreuungsunternehmen im Sinne des § 37 Absatz 2 II. WoBauG.
- 1.67 Nummer 1.54 gilt bei Betreuern, Betreuungsunternehmen und Beauftragten entsprechend.
- 1.7 Finanzierungsgrundsätze, Eigenleistungen, Bedingungen der Fremdmittel**
- 1.71 Gesicherte Gesamtfinanzierung**  
Die Bewilligung öffentlicher oder nicht öffentlicher Mittel setzt voraus, daß die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint.
- 1.72 Eigenleistung**  
Der Bauherr oder Erwerber hat eine angemessene Eigenleistung zu erbringen.
- 1.721 Als angemessen ist - unbeschadet der besonderen Regelungen in § 35 II. WoBauG, die auch bei einer Förderung von Eigentumsmaßnahmen mit nicht öffentlichen Mitteln entsprechende Anwendung finden - eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 15 vom Hundert - bei Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie bei zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen 25 vom Hundert - der Gesamtkosten der geförderten Wohnung(en) anzusehen. Ist bei Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie bei zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen die Einhaltung der Höchstdurchschnittsmiete auch bei einer geringeren Eigenleistung als 25 vom Hundert sichergestellt, darf die Eigenleistung entsprechend verringert werden, jedoch nicht auf weniger als 15 vom Hundert. Für den Anteil der Eigenleistung im Falle einer Erhöhung oder Verminderung der Gesamtkosten sind die Nummern 9.7 und 9.8 zu beachten.
- 1.722 Als Ersatz der Eigenleistung sind bei Förderung von Eigentumsmaßnahmen über die in § 34 Absatz 3 II. WoBauG genannten Darlehen hinaus auf Antrag des Bauherrn Darlehen nach den Nummern 5.112, 5.122, 5.123 und 5.52 Sätze 3 und 4 anzuerkennen. Fremdmittel nach § 16 Abs. 2 Nummern 2 und 3 II. BV dürfen nicht als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden.
- 1.73 Bedingungen für Fremdmittel**
- 1.731 Für Fremdmittel muß unbeschadet der in § 21 II. BV enthaltenen Regelung glaubhaft gemacht werden, daß sie
- während ihrer vollen Laufzeit unkündbar für den Gläubiger,
  - mindestens - soweit nicht unverzinslich - mit einem gleichbleibenden Satz bei
    - Eigentumsmaßnahmen für die Dauer von 5 Jahren
    - Mietbauvorhaben für die Dauer von 10 Jahren zu verzinsen sind.
- Anstelle der in Buchstabe a) geforderten Unkündbarkeit kann eine Prolongation vereinbart werden, die frühestens nach Ablauf von 10 Jahren in Kraft treten darf. Sollen in einem Bauvorhaben nicht nur nach diesen Bestimmungen geförderte, sondern auch sonstige Wohnungen oder gewerbliche Räume errichtet werden, gilt Satz 1 für sämtliche Fremdmittel, die zur Finanzierung der Gesamtkosten des Bauvorhabens eingesetzt werden.
- 1.732 Übersteigen vor der Bebauung vorhandene, am Baugrundstück dinglich gesicherte Verbindlichkeiten den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile, ist eine Förderung ausgeschlossen.

1.733 Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann Ausnahmen von den Nummern 1.731 und 1.732 zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von besonderen Voraussetzungen abhängig machen.

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

### 1.8 Städtebauliche und bautechnische Förderungsvoraussetzungen, Bergschadensicherungen

Die im einzelnen zu beachtenden städtebaulichen und bautechnischen Förderungsvoraussetzungen sind ebenso wie die in Bergschadengebieten zu beachtenden Besonderheiten der Anlage zu entnehmen.

## 2 Förderung des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen

### 2.1 Allgemeines

#### 2.11 Art der Förderung

Miet- und Genossenschaftswohnungen können im Ersten Förderungsweg mit Baudarlehen und Aufwendungszuschüssen (Nummern 2.21 und 2.23) aus öffentlichen Mitteln, im Zweiten Förderungsweg mit Aufwendungsdarlehen oder Aufwendungszuschüssen (Nummer 2.3) aus nicht öffentlichen Mitteln gefördert werden. Auf Dauer zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen dürfen nur nach Maßgabe der Nummer 2.3 gefördert werden. Wohnungen im Rahmen von Bauherrenmodellen und Immobilienfonds dürfen nicht gefördert werden. Sollen Mietwohnungen für öffentliche Bedienstete im Sinne der Nummer 5.92 gefördert werden, ist die Förderung nur zulässig, wenn die Mittel des Dienstherrn 15 000 Deutsche Mark je Wohnung nicht überschreiten. Nummer 5.92 Satz 2 gilt entsprechend.

#### 2.12 Wohnungsgröße und -grundriß

2.121 Die Wohnfläche darf 50 Quadratmeter nicht überschreiten. Ist die Wohnung für einen Alleinstehenden bestimmt, darf die Wohnfläche 40 Quadratmeter nicht unterschreiten und 49 Quadratmeter nicht überschreiten.

2.122 Der Wohnungsgrundriß muß zur künftigen Wohnraumversorgung wechselnder Wohnungsnutzer geeignet sein. Deshalb muß die Wohnfläche in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl der zu schaffenden Räume stehen.

Folgende Wohnflächenobergrenzen sind zu beachten:

Wohnungen bestehend aus	Wohnflächen-Obergrenze
1 Zimmer, Küche, Nebenräume:	50 qm
1 Zimmer, 1 Kammer, Küche, Nebenräume:	58 qm
1 Zimmer, 2 Kammern, Küche, Nebenräume:	66 qm
2 Zimmer, Küche, Nebenräume:	66 qm
2 Zimmer, 1 Kammer, Küche, Nebenräume:	74 qm
2 Zimmer, 2 Kammern, Küche, Nebenräume:	82 qm
3 Zimmer, Küche, Nebenräume:	82 qm
3 Zimmer, 1 Kammer, Küche, Nebenräume:	90 qm
3 Zimmer, 2 Kammern, Küche, Nebenräume:	98 qm
4 Zimmer, Küche, Nebenräume:	98 qm
4 Zimmer, 1 Kammer, Küche, Nebenräume:	106 qm
4 Zimmer, 2 Kammern, Küche, Nebenräume:	114 qm
5 Zimmer, Küche, Nebenräume:	114 qm
5 Zimmer, 1 Kammer, Küche, Nebenräume:	122 qm
5 Zimmer, 2 Kammern, Küche, Nebenräume:	130 qm

Den Wohnbedürfnissen von Kindern ist in geeigneter Weise Rechnung zu tragen.

## 2.2 Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im Ersten Förderungsweg

### 2.21 Einsatz öffentlicher Baudarlehen

2.211 Das öffentliche Baudarlehen für Miet- und Genossenschaftswohnungen ist aus einem Grundbetrag

und einem zusätzlichen Darlehen wie folgt zu ermitteln:

Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
40-60 qm	67 000 DM	1 150 DM je qm für die Wohnfläche, die 40 qm übersteigt
mehr als 60 qm	56 000 DM	580 DM je qm der gesamten Wohnfläche

Bei Ermittlung der Darlehenshöhe ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen.

2.212 Ein Baudarlehen nach Nummer 2.211 darf bewilligt werden, wenn der zuständigen Stelle im Sinne des § 3 WoBindG für alle Vermietungsfälle in der Zeit von der Bezugsfertigstellung bis zum Ablauf von 15 Jahren seit der Bezugsfertigkeit (einschließlich der Erstvermietung) das Recht eingeräumt wird, die Mieter für die geförderten Wohnungen zu benennen und sich der Bauherr (Vermieter) verpflichtet, mit den als Mieter (Nutzungsberechtigte) benannten Wohnungssuchenden Mietverträge (Nutzungsverträge) abzuschließen. Das Besetzungsrecht ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zu sichern.

2.213 Wird kein Besetzungsrecht eingeräumt, darf höchstens ein gegenüber dem in Nummer 2.211 genannten Betrag um 25 vom Hundert vermindertes Baudarlehen gewährt werden. Dasselbe gilt für Bauherrenwohnungen, wobei für die förderungsfähige Wohnfläche Nummer 5.22 entsprechend anzuwenden ist.

2.214 Werden Miet- und Genossenschaftswohnungen zur angemessenen Unterbringung von kinderreichen Familien errichtet, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 100 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche bewilligt werden. Die geförderten Wohnungen sind im Bewilligungsbescheid für die Dauer von zehn Jahren von ihrer Bezugsfertigkeit an kinderreichen Familien vorzubehalten.

2.215 Bei Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Ballungskernen und in Solitären Verdichtungsgebieten nach dem Landesentwicklungsplan I/II kann das öffentliche Baudarlehen nach Nummer 2.211 oder 2.213 um 80 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden, soweit dies zur Sicherstellung der Höchstdurchschnittsmiete nach Nummer 2.242 erforderlich ist.

2.216 Wird im werkgeförderten Wohnungsbau solcher Unternehmen, in denen regelmäßig in drei Schichten gearbeitet wird, der Schallschutz der für Schichtarbeiter vorgesehenen Schlafräume der Wohnungen durch zusätzliche bauliche Maßnahmen verbessert, kann das öffentliche Baudarlehen bis zur Hälfte der dadurch entstehenden Mehrkosten, höchstens bis zu 2 500 Deutsche Mark je Wohnung erhöht werden, wenn sich der Arbeitgeber in gleicher Höhe beteiligt.

2.217 Das für alle Wohnungen eines Gebäudes ermittelte gesamte Baudarlehen ist auf volle Hundert Deutsche Mark aufzurunden.

### 2.22 Bedingungen der bewilligten Darlehen

2.221 Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln sind zunächst zinslos.

2.222 Die Baudarlehen sind mit jährlich 1 vom Hundert bei später einsetzender Verzinsung unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen - zu tilgen.

2.223 Unbeschadet der für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde zu zahlenden Gebühren sind ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 vom Hundert des bewilligten Darlehens und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe

- von jährlich 0,5 vom Hundert des bewilligten Darlehens zu zahlen.
- 2.224 Die weiteren Darlehensbedingungen - u. a. Leistungsbeginn, Vorbehalt späterer Verzinsung nach § 44 Absatz 2 II. WoBauG und erhöhter Tilgung, vorzeitige Kündigung - sind dem zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt und dem Bauherrn nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Darlehensvertrag zu entnehmen.
- 2.23 Einsatz von Aufwendungszuschüssen**
- 2.231 Aufwendungszuschüsse dürfen mit einem Anfangsbetrag in Höhe von 1,80 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich aus öffentlichen Mitteln bewilligt werden. Für Bauherrenwohnungen gilt Nummer 5.22 entsprechend. Aufwendungszuschüsse aus öffentlichen Mitteln werden für die Dauer von 12 Jahren, beginnend mit dem Ersten des auf die Bezugfertigkeit der letzten Wohnung eines Gebäudes folgenden Kalendermonats, gewährt. Der Aufwendungszuschuß verringert sich jeweils nach zwei Jahren um ein Sechstel.
- 2.232 Im Bewilligungsbescheid ist der nach Zusammenrechnung der auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Jahreshöchstbeträge zu ermittelnde Betrag für die gesamte Laufzeit zu bewilligen (das Siebenfache der Jahreshöchstbeträge). Der jeweilige Jahreshöchstbetrag ergibt sich durch Vervielfältigung des Anfangsbetrages (Nummer 2.231) mit der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche der zu fördernden Wohnung und der Zahl 12.
- 2.233 Sollen Miet- und Genossenschaftswohnungen auch mit Mitteln einer Gemeinde, eines Gemeindeverbandes oder eines sonstigen Geldgebers in der Form von Aufwendungsdarlehen, Aufwendungszuschüssen oder Zinszuschüssen gefördert werden, setzt die Bewilligung von Aufwendungszuschüssen aus öffentlichen Mitteln nach diesen Bestimmungen voraus, daß der Abbau der Finanzierungshilfen nicht vor Ablauf von 14 Jahren ab Bezugfertigkeit der Wohnungen beginnt. Satz 1 gilt nicht, wenn und soweit die befristeten Finanzierungshilfen der Gemeinde, des Gemeindeverbandes oder des sonstigen Geldgebers dazu dienen sollen, die Durchschnittsmiete unter den nach Nummer 2.242 jeweils vorgesehenen Betrag zu senken und sich innerhalb des Zeitraumes von 14 Jahren durch die Verringerung der Finanzierungshilfen keine Überschreitung dieser Höchstdurchschnittsmiete ergibt.
- 2.234 Bei der erstmaligen Belegung geförderter Miet- und Genossenschaftswohnungen hat der Bauherr der Wohnungsbauförderungsanstalt durch eine Bescheinigung der nach § 3 WoBindG zuständigen Stelle - in den Fällen des § 4 Absatz 5 WoBindG der die Wohnungsfürsorgemittel bewilligenden Stelle - nachzuweisen, daß die Wohnung mit Zustimmung dieser Stelle überlassen worden ist. Die Bescheinigung muß den Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung enthalten.
- 2.235 Überschreitet das Gesamteinkommen des Wohnungsinhabers bei Ablauf des ersten Vierjahreszeitraumes - gerechnet von dem in Nummer 2.231 genannten Zeitpunkt - die Einkommensgrenze des § 25 Absatz 1 II. WoBauG, so wird der nach Nummer 2.231 für die Folgezeit vorgesehene Aufwendungszuschuß aus öffentlichen Mitteln
- nicht mehr gewährt, wenn und solange die Überschreitung der Einkommensgrenze mehr als 40 vom Hundert beträgt,
  - nur noch in Höhe der für den dritten Vierjahreszeitraum vorgesehenen Beträge - unter Kürzung der Gesamtlaufzeit auf 8 Jahre - gewährt, wenn und solange die Überschreitung der Einkommensgrenze mehr als 5 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 40 vom Hundert beträgt.
- Wenn und solange das Gesamteinkommen des Wohnungsinhabers zum Ablauf des zweiten Vierjahreszeitraumes die Einkommensgrenze um mehr als 5 vom Hundert überschreitet, ist die Zuschußgewährung einzustellen.
- 2.236 Jeweils zwei Monate vor Ablauf des ersten und des zweiten Vierjahreszeitraumes ist - auch in den Fällen des § 4 Absatz 5 WoBindG - durch die Vorlage von Bescheinigungen der nach § 3 WoBindG zuständigen Stelle der Nachweis zu führen, daß die Inhaber der mit Aufwendungszuschüssen geförderten Wohnungen die für die Weitergewährung des Aufwendungszuschusses erforderlichen Voraussetzungen erfüllen. Wird der Nachweis nicht erbracht, wird die Zahlung des Aufwendungszuschusses mit Ablauf des ersten bzw. zweiten Vierjahreszeitraumes eingestellt. Für die Ausstellung der Bescheinigung nach Satz 1 gelten die Bestimmungen des RdErl. v. 23. 3. 1984 (SMBL. NW. 2370).
- 2.237 Sofern der Nachweis der Wohnberechtigung erst zu einem späteren Zeitpunkt als den in Nummer 2.236 genannten Zeitpunkten erbracht wird, ist die Gewährung des Aufwendungszuschusses im Rahmen der Nummer 2.231 oder 2.235 Buchstabe b) vom Ersten des auf die Erbringung des Nachweises folgenden Monats an wieder aufzunehmen.
- 2.238 Die Nummern 2.235 bis 2.237 gelten auch für Bauherrenwohnungen und sonstige Inhaber von Wohnungen, die trotz Überschreitung der Einkommensgrenze eine Wohnberechtigungsbescheinigung, Benutzungsgenehmigung oder Freistellung zum Bezug der Wohnung erhalten haben.
- 2.239 Die Wohnungsbauförderungsanstalt unterrichtet die Bewilligungsbehörde von der Einstellung und ggf. Wiederaufnahme der Gewährung des Aufwendungszuschusses.
- 2.2310 Weitere Bedingungen für die Gewährung des Aufwendungszuschusses sind dem mit der Wohnungsbauförderungsanstalt nach vorgeschriebenen Muster abzuschließenden Zuschußvertrag zu entnehmen.
- 2.24 Höchstdurchschnittsmiete**
- 2.241 Die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen erfolgt auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, die mit dem Auftrag vorzulegen ist.
- 2.242 Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung der öffentlichen Mittel einschließlich des Aufwendungszuschusses ergebende Miete ohne Umlagen, Zuschläge und Vergütungen (§§ 20 ff. NMV 1970) höher ist als
- 5,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden unter 100 000 Einwohnern,
  - 5,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden von 100 000 bis unter 500 000 Einwohnern oder
  - 5,70 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden von 500 000 Einwohnern und mehr.
- Werden Miet- und Genossenschaftswohnungen für kinderreiche Familien nach Nummer 2.214 gefördert, verringern sich die in Satz 1 genannten Beträge um 0,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat.
- Sofern aus städtebaulichen Gründen in besonderen Fällen Mehrkosten entstehen, kann mit meiner Zustimmung ausnahmsweise eine um bis zu 0,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat höhere Höchstdurchschnittsmiete zugelassen werden. Voraussetzung ist, daß Lagevorteile die höhere Miete rechtfertigen und die Vermietbarkeit an den begünstigten Personenkreis gesichert ist. Der Antrag ist mir von der Bewilligungsbehörde unter Beteiligung des Planungsamtes der Gemeinde auf dem Dienstweg vorzulegen.
- 2.243 Den Höchstdurchschnittsmieten nach Nummer 2.242 liegen Instandhaltungskosten in der in § 28 Absätze 2 und 5 II. BV genannten Höhe zugrunde. Soll § 28 Absatz 3 oder 4 II. BV Anwendung finden, verringert bzw. erhöht sich die Höchstdurchschnittsmiete entsprechend.

- 2.244 Bei sonst gleicher Bewertung, insbesondere bei vergleichbarer Wohnlage und Ausstattung ist das Bauvorhaben mit der niedrigeren Durchschnittsmiete bevorzugt zu fördern.
- 2.245 Eine Förderung ist unzulässig, wenn die in Nummer 2.242 angegebenen Höchstdurchschnittsmieten dadurch eingehalten werden, daß in der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf den Ansatz laufender Aufwendungen verzichtet wird, mit deren Entstehen nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Bewilligung sicher zu rechnen ist. Satz 1 gilt nicht in solchen Fällen, in denen
- a) für den Teil der Eigenleistungen, der 15 vom Hundert - jedoch nicht 25 vom Hundert - der Gesamtkosten überschreitet, die Eigenkapitalzinsen bis auf 4 vom Hundert verringert werden sollen oder
  - b) sich die Gemeinde oder ein sonstiger Dritter mit ggf. nachzuweisender Leistungsfähigkeit rechtswirksam verpflichtet, für den Fall der späteren Rückgängigmachung des Verzichtes durch den Vermieter (§ 8b Absatz 1 WoBindG) durch die Gewährung von Aufwendungszuschüssen oder ähnlichen Leistungen eine Mieterhöhung für die Dauer von mindestens 14 Jahren ab Bezugsfertigkeit zu verhindern.
- 2.246 Die Miete einer Bauherrenwohnung darf die in Nummer 2.242 genannten Beträge übersteigen, sofern dies nach der festgestellten Leistungsfähigkeit des Bauherrn (Nummer 1.5) unbedenklich ist.
- 2.247 Bei der Antragstellung hat der Bauherr mit schriftlicher Erklärung darauf zu verzichten, für die Dauer von 6 Jahren ab Bezugsfertigkeit laufende Aufwendungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzusetzen, soweit sie nach der Bewilligung entstanden sind oder sich erhöht haben, und wegen solcher laufender Aufwendungen eine Genehmigung zur Mieterhöhung nach § 8a Absatz 4 WoBindG zu beantragen. Der Verzicht erstreckt sich nicht
- a) auf den zulässigen Ansatz von laufenden Aufwendungen, durch den die im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit geltende Höchstdurchschnittsmiete nicht überschritten wird, sofern diese in dem Zeitraum von der Bewilligung bis zur Bezugsfertigkeit erhöht worden ist,
  - b) auf den Ansatz von Betriebskosten, soweit diese den Betrag von 5 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche jährlich übersteigen,
  - c) auf den Ansatz von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, soweit der hierfür zulässige Ansatz durch Änderung der II. BV erhöht worden ist.
- In den Fällen der Nummer 2.244 vermindert sich die bei Bezugsfertigkeit geltende Mietobergrenze um den Betrag, um den die maßgeblichen Höchstdurchschnittsmieten in der der Bewilligung zugrunde liegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung unterschritten werden.
- 2.248 Der Bauherr hat sich vor Baubeginn auf der Grundlage der Ausschreibungsergebnisse zu vergewissern, daß die Gesamtkosten, die der Bewilligung zugrunde lagen, eingehalten werden.
- a) Werden die Gesamtkosten voraussichtlich den zugrunde gelegten Betrag um mehr als 3 vom Hundert überschreiten, hat der Bauherr die Bewilligungsbehörde vor Baubeginn zu unterrichten. Für den Fall einer solchen Gesamtkostenüberschreitung ist im Bewilligungsbescheid der Widerruf vorzubehalten. Von dem Widerruf kann abgesehen werden, wenn der Bauherr mit schriftlicher Erklärung darauf verzichtet, für die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit Gesamtkosten einschließlich der darauf beruhenden Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzusetzen, soweit sie nach der Bewilligung entstanden sind oder sich erhöht haben, und wegen solcher Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen eine Genehmigung zur Mieterhöhung nach § 8a Absatz 4 WoBindG zu beantragen. Der Verzicht erstreckt sich nicht auf den zulässigen Ansatz von laufenden Aufwendungen, durch den die im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit geltende Höchstdurchschnittsmiete nicht überschritten wird, sofern diese in dem Zeitraum von der Bewilligung bis zur Bezugsfertigkeit erhöht worden ist,
- 2.249 Hat sich die Durchschnittsmiete nach der Bewilligung infolge einer Senkung laufender Aufwendungen (z. B. durch eine Umfinanzierung mit zinsgünstigeren Finanzierungsmitteln) vermindert, ist eine Erhöhung der Durchschnittsmiete nach § 8a Absatz 4 WoBindG aufgrund derjenigen zulässigerweise ansetzbaren Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen zu genehmigen, die wegen eines Verzichtes nach Nummer 2.247 oder 2.248 bisher nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt waren. Die Mieterhöhung darf nur in dem Umfang genehmigt werden, in dem sich die Durchschnittsmiete zuvor vermindert hatte.
- 2.25 Förderung von Miet-Einfamilienhäusern für kinderreiche Familien
- 2.251 Gefördert wird der Neubau von Miet-Einfamilienhäusern, die langfristig zur Wohnraumversorgung kinderreicher Familien dienen sollen. Generell ist im Bewilligungsbescheid eine Eigentumsübertragung auf einen Mieter auszuschließen; eine künftige Ausnahme im begründeten Einzelfall könnte allenfalls unter Kürzung der Subventionen auf den Betrag, der bei einer Förderung als Eigentumsmaßnahme im Zeitpunkt der erstmaligen Bewilligung hätte gewährt werden können, in Betracht kommen.
- 2.252 Die Planung hat sich an der Familiengröße zu orientieren, wobei bei einem Gebäude zur Unterbringung von 6 Personen - 4 Kinder - von 110 Quadratmeter (Toleranz bis zu 5 vom Hundert) auszugehen ist. Wird das Gebäude für einen Familienhaushalt mit mehr als 6 Personen geplant, so vergrößert sich die Wohnfläche um 10 Quadratmeter je Person.
- 2.253 Die Förderung mit öffentlichen Mitteln des Landes orientiert sich an Nummern 2.211, 2.214, 2.215 und 2.231. Neben den Landesmitteln ist in besonderen Einzelfällen sozialer Dringlichkeit nach Entscheidung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau der Einsatz von Darlehen des Bundes möglich, und zwar in Höhe von bis zu 25000 Deutsche Mark bei gemeinnützigen Unternehmen als Bauherren und in Höhe von bis zu 20000 Deutsche Mark bei sonstigen Bauherren je Wohnung.
- 2.254 Für die Bedingungen der Landesdarlehen ist ergänzend zu Nummer 2.22 vertraglich vorzusehen, daß unbeschadet der sonstigen Regelungen der Zinssatz für das Baudarlehen des Landes 2,0 vom Hundert beträgt. Der Zinssatz ermäßigt sich auf 0,0 vom Hundert, solange der Wohnungsinhaber kinderreich ist. Von dem Zeitpunkt ab, zu dem die Eigenschaft „kinderreich“ im Sinne des § 8 Absatz 3 II. WoBauG nicht mehr vorliegt, entfällt die Zinsermäßigung. Der Vermieter ist berechtigt, in dieser Höhe einen Zuschlag gemäß § 26 Absatz 1 Nummer 4 NMV 1970 zu erheben.
- Für die Darlehen des Bundes gilt Nummer 2.22.
- 2.255 Förderungsvoraussetzung ist, daß sich die Gemeinde mit 20000 Deutsche Mark als Darlehen je Wohnung zu den Konditionen der öffentlichen Baudarlehen des Landes an der Finanzierung beteiligt, ersatzweise - bei gleich hohem Effekt für die Belastung - durch Aufwendungssubventionen oder die

- Bereitstellung von Grundstücken oder Erbbaurechten mit verbilligtem Kaufpreis bzw. Erbbauzins.
- 2.256 Es ist von den verringerten Mietbeträgen der Nummer 2.242 Satz 2 auszugehen.
- 2.257 Bei der Vergabe der Wohnung sind die Kinderzahl und das Alter der Kinder (Vorrang für jüngere Familien mit kleineren Kindern) maßgebend.
- 2.258 Die benötigten Mittel hat die Bewilligungsbehörde bei mir unter Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und einer Stellungnahme zum Bedarf anzufordern.
- 2.3 Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im Zweiten Förderungsweg**
- 2.31 Für Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie für auf Dauer zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen können Aufwendungsdarlehen oder Aufwendungszuschüsse aus nicht öffentlichen Mitteln zur Verbilligung der Mieten für die Dauer von 15 Jahren auf der Grundlage der §§ 88 ff II. WoBauG bewilligt werden. Unbeschadet der besonderen Regelungen für Schwerbehinderte ist die Bewilligung sonstiger Mittel nach diesen Bestimmungen ausgeschlossen.
- 2.32 Das Aufwendungsdarlehen - Anfangsbetrag - beträgt je Quadratmeter Wohnfläche monatlich
- 7,50 Deutsche Mark in Ballungskernen und Solitären Verdichtungsgebieten,
  - 7,20 Deutsche Mark in Ballungsrandzonen und Mittelzentren der ländlichen Zonen mit einer Tragfähigkeit von 100 000 Einwohnern und mehr im Mittelbereich (Landesentwicklungsplan I/II),
  - 6,- Deutsche Mark in sonstigen Gebieten.
- In den Fällen der Buchstaben a) und b) können auf Antrag anstelle von Aufwendungsdarlehen Aufwendungszuschüsse bewilligt werden.
- 2.33 Aufwendungsdarlehen oder Aufwendungszuschüsse aus nicht öffentlichen Mitteln werden für die Dauer von 15 Jahren gewährt, und zwar entsprechend den Vorgaben der Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern vom 30. November 1982 für die Zeit vom Ersten des auf die Bezugsfertigkeit der letzten Wohnung eines Gebäudes folgenden Kalendermonats an mit der Maßgabe, daß sich der aus dem Anfangsbetrag unter Vervielfältigung mit der auf volle Quadratmeter aufzurundenden Wohnfläche der zu fördernden einzelnen Wohnung und der Zahl 12 zu errechnende Jahreshöchstbetrag nach Ablauf von jeweils einem Jahr um ein Fünfzehntel verringert. Im Bewilligungsbescheid ist der nach Zusammenrechnung der auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Jahreshöchstbeträge zu ermittelnde Betrag für die gesamte Laufzeit der Aufwendungsdarlehen bzw. Aufwendungszuschüsse (achtfache der Jahreshöchstbeträge) zu bewilligen.
- 2.34 Das Aufwendungsdarlehen ist bis zum Ablauf des sechzehnten Jahres - gerechnet von dem jeweils auf die Bezugsfertigkeit aller geförderten Wohnungen folgenden 1. Januar bzw. 1 Juli an - zins- und tilgungsfrei. Danach ist es jährlich mit 6 vom Hundert zu verzinsen und mit 2 vom Hundert zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen.
- 2.35 Unbeschadet der für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde zu zahlenden Gebühren ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 vom Hundert des bewilligten Aufwendungsdarlehens oder Aufwendungszuschusses sowie ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von jährlich 0,5 vom Hundert von der Hälfte des bewilligten Darlehens und für die ersten sechzehn Jahre - bei Aufwendungszuschüssen von der Hälfte des bewilligten Betrages und für die ersten 15 Jahre -, gerechnet von dem in Nummer 2.33 bezeichneten Zeitpunkt, zu leisten. Nach Auszahlung des gesamten Darlehens wird vom ersten Monat des siebzehnten Jahres an ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 vom Hundert des bewilligten Aufwendungsdarlehens - nach dessen Tilgung von 50 vom Hundert berechnet vom halben Darlehensbetrag - erhoben.
- Die weiteren Bedingungen des Aufwendungsdarlehens oder Aufwendungszuschusses ergeben sich aus dem mit der Wohnungsbauförderungsanstalt nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Darlehens- bzw. Zuschußvertrag.
- 2.36 Der Antrag soll vor Baubeginn gestellt werden. Der Bescheid über die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung ist dem Antrag beizufügen oder nachzureichen; die geprüfte Wohnflächenberechnung aus dem Anerkennungsverfahren ist auch für die Förderung zugrunde zu legen. Nummer 1.56 findet keine Anwendung.
- 2.37 Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung des Aufwendungsdarlehens oder Aufwendungszuschusses ergebende monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche höher ist als 7,- Deutsche Mark. Nummer 2.24 gilt im übrigen entsprechend.
- 2.38 Der Verfügungsberechtigte darf eine mit Aufwendungsdarlehen oder Aufwendungszuschüssen geförderte Wohnung einem Wohnungsuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm die Bezugsvoraussetzungen nach § 88 a Absatz 1 II. WoBauG, im Falle des § 88 a Absatz 1 Buchstabe b) ohne entsprechende Anwendung der Nummer 1.1 Satz 3, durch eine Bescheinigung der nach § 3 WoBindG zuständigen Stelle nachgewiesen hat. Dieser Nachweis ist auch bei Benutzung der Wohnung durch den Bauherrn oder Verfügungsberechtigten erforderlich. Nummer 1.1 Satz 4 gilt entsprechend.
- 2.39 Sollen auf Dauer zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen gefördert werden, hat sich der Bauherr/Vermieter zu verpflichten, auf die Geltendmachung des Kündigungsrechtes nach § 564 b Absatz 2 Nummer 2 BGB für die Dauer der Zweckbestimmung unwiderruflich zu verzichten.
- 3 Förderung des Ausbaues und der Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen**
- 3.1 Gegenstand der Förderung**
- 3.11 Das Land Nordrhein-Westfalen fördert mit Landesmitteln die Modernisierung und den Wohnungsbau durch Ausbau und Erweiterung in vier Stufen;
1. Stufe - Grundmodernisierung bis 500,- Deutsche Mark förderbare Kosten je Quadratmeter Wohnfläche.
  2. Stufe - Intensivmodernisierung bis 750,- Deutsche Mark förderbare Kosten je Quadratmeter Wohnfläche.
  3. Stufe - Ausbau und Erweiterung nach § 17 II. WoBauG.
  4. Stufe - Städtebauliche Ergänzung in Ausnahmefällen zusätzlich zu den Stufen 2 und 3.
- Die Förderung geschieht in der
- 1. und 2. Stufe nach den Modernisierungsrichtlinien 1983 - ModR 1983 -, RdErl. v. 7. 3. 1983 (SMBl. NW. 2375),
  - 3. Stufe mit Landesmitteln nach diesen Bestimmungen,
  - 4. Stufe mit Städtebauförderungsmitteln nach den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen, RdErl. v. 16. 3. 1983 (SMBl. NW. 2313) -.
- 3.12 Förderungsgegenstand der 3. Stufe ist die Schaffung bzw. Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen durch
- Ausbau des Dachgeschosses,
  - Umwandlung von Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten,
  - Aufstockung des Gebäudes oder Anbau an das Gebäude oder

- d) Umbau von Wohnungen zur Anpassung an die heutigen Wohngewohnheiten.
- 3.13 Die Förderung ist nur zulässig, wenn die Ausbaukosten (Baukosten - ohne den Wert wiederverwendeter Gebäudeteile - und Baunebenkosten) 900 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche, im Falle Nummer 3.12 Buchst. a) mindestens 20 000 Deutsche Mark je Wohnung, in den Fällen der Nummer 3.12 Buchst. b) bis d) mindestens 50 000 Deutsche Mark je Wohnung überschreiten.  
Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn Mittel der Modernisierungsprogramme des Landes oder Bundes für dieselbe Wohnung eingesetzt werden.
- 3.14 Die Förderung setzt voraus, daß selbständig zugängliche, abgeschlossene Wohnungen geschaffen werden. In den Fällen der Nummer 3.12 Buchst. a) und c) ist die Förderung auch zulässig, wenn mindestens ein neu gewonnener Wohnraum mit einer öffentlich geförderten Wohnung unmittelbar zusammengefaßt werden soll (Erweiterung auf derselben Etage, Maisonette-Bauweise).
- 3.2 **Förderungsmaßnahmen im Ersten Förderungsweg**
- 3.21 **Verfügbare Mittel**  
Die Förderung erfolgt durch die Gewährung von Baudarlehen und Aufwendungszuschüssen aus öffentlichen Mitteln. Für die Baudarlehen gelten die Bedingungen der Nummer 2.22.
- 3.22 **Miete**  
Die Höchstdurchschnittsmiete darf 5,- Deutsche Mark - bei entsprechender Anwendung der Nummer 2.242 Satz 2 4,40 Deutsche Mark - je Quadratmeter Wohnfläche und Monat nicht überschreiten. Die Nummern 2.245 bis 2.249 gelten entsprechend.
- 3.23 **Höchstgrenze der Förderung, Wohnungsstandard**
- 3.231 Es dürfen keine höheren Baudarlehen bewilligt werden, als zur Deckung der Ausbaukosten erforderlich sind.
- 3.232 Die Förderung setzt voraus, daß die Wohnungen nach dem Ausbau oder der Erweiterung den Wohnungsstandard neu errichteter öffentlich geförderter Wohnungen erreichen.
- 3.233 Sofern Förderungsanträge gestellt werden, bei denen aus Gründen der vorhandenen Bausubstanz die Wohnungsgrößen nach Nummer 2.12 über- oder unterschritten werden, kann die Über- oder Unterschreitung von nicht mehr als 5 vom Hundert hingenommen werden.
- 3.24 **Mittelanforderungen**  
Die Mittel sind bei mir nach Prüfung des Förderungsantrages durch die Bewilligungsbehörde für jedes Bauvorhaben gesondert unter Vorlage einer Kurzdarstellung des Förderungsantrages nach vorgeschriebenem Muster anzufordern.
- 3.25 **Besonderheiten der Förderung bei Ausbau von Dachgeschossen**
- 3.251 Werden selbständige, abgeschlossene Wohnungen neu geschaffen, dürfen bei Ausbaukosten von mehr als 900 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche Darlehen in Höhe der Hälfte und bei Ausbaukosten von mehr als 1 150 Deutsche Mark in Höhe von zwei Dritteln der Förderungssätze nach Nummer 2.211 oder 2.213 sowie Nummer 2.215 1. Halbsatz bewilligt werden. Darlehen nach Nummern 2.214 und 2.216 können in voller Höhe bewilligt werden.  
Der Aufwendungszuschuß - Anfangsbetrag - ist bei Ausbaukosten von mehr als 900 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche in Höhe von 1,20 Deutsche Mark und bei Ausbaukosten von mehr als 1 150 Deutsche Mark in Höhe von 1,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich zu bewilligen; im übrigen findet Nummer 2.23 entsprechende Anwendung.
- 3.252 Wird nach Nummer 3.233 eine Überschreitung der gemäß Nummer 2.12 höchstzulässigen Wohnungsgröße zugelassen, darf bei der Berechnung des Darlehens und des Aufwendungszuschusses nur die nach Nummer 2.12 höchstzulässige Wohnungsgröße zugrunde gelegt werden.
- 3.253 Wird nach Nummer 3.233 eine Unterschreitung der Wohnungsmindestgröße gemäß Nummer 2.121 zugelassen, ist das Baudarlehen nach Nummer 3.251 je Quadratmeter, um den eine Wohnfläche von 40 Quadratmetern unterschritten wird, um  $\frac{1}{4}$ , des für eine 40 Quadratmeter große Wohnung höchstzulässigen Darlehensbetrages zu kürzen.
- 3.254 Das für alle Wohnungen eines Gebäudes ermittelte gesamte Baudarlehen ist auf volle Hundert Deutsche Mark aufzurunden.
- 3.255 Werden vorhandene öffentlich geförderte Wohnungen um wenigstens 12 Quadratmeter Wohnfläche erweitert (Nummer 3.14 Satz 2), so kann für den neu geschaffenen Wohnraum ein Baudarlehen bei einer Wohnfläche von 12 Quadratmetern in Höhe von 12 000 Deutsche Mark gewährt werden. Für jeden weiteren Quadratmeter Wohnfläche dürfen zusätzlich 350 Deutsche Mark gewährt werden. Insgesamt dürfen jedoch höchstens 18 000 Deutsche Mark bewilligt werden. Nummer 3.254 gilt entsprechend. Die Nummern 3.22 und 3.251 Satz 3 finden keine Anwendung.
- 3.26 **Besonderheiten der Förderung bei Umwandlung von Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten**  
Für die Höhe der Förderungssätze gelten die Nummern 3.251 bis 3.254 entsprechend.
- 3.27 **Besonderheiten der Förderung bei Aufstockung des Gebäudes oder Anbau an das Gebäude**  
Werden selbständige abgeschlossene Wohnungen neu geschaffen, so dürfen öffentliche Baudarlehen in der nach Nummer 2.21 maßgeblichen Höhe und Aufwendungszuschüsse nach Nummer 2.23 bewilligt werden. Die Verpflichtung zur Einhaltung der Höchstdurchschnittsmiete nach Nummer 3.22 bleibt unberührt. Werden lediglich vorhandene öffentlich geförderte Wohnungen erweitert (Nummer 3.14 Satz 2), gilt Nummer 3.255 entsprechend.
- 3.28 **Besonderheiten der Förderung bei Umbau von Wohnraum zur Anpassung an die heutigen Wohngewohnheiten**
- 3.281 Umbaumaßnahmen können gefördert werden, wenn das Bauvorhaben städtebaulich und sozialpolitisch besonders dringlich ist.
- 3.282 Für die Höhe der Förderungssätze gelten die Nummern 3.251 bis 3.254 entsprechend.
- 3.283 Sofern für den umzubauenden Wohnraum Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bestehen, darf eine Wohnung nur gefördert werden, wenn vor dem Umbau die für die Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel letztmalig gezahlt worden sind. Dasselbe gilt für Wohnraum, der mit anderweitigen Mitteln aus einem Haushalt des Landes oder Bundes gefördert worden ist.
- 3.29 **Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung**  
In den Fällen der Nummer 3.2 können aus Städtebauförderungsmitteln als 4. Stufe im Rahmen der nach Nummer 3.11 dargestellten Stufenordnung die aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Kosten, soweit sie die förderungsfähigen Kosten nach diesen Bestimmungen überschreiten, gesondert gefördert werden. Die Förderung in dieser Stufe geschieht durch Zuwendungen, die zunächst für Maßnahmen in den förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsbereichen gewährt werden.
- 3.3 **Förderungsmaßnahmen im Zweiten Förderungsweg**  
Für Förderungsmaßnahmen nach Nummer 3.12 Buchst. a) bis d), für die keine öffentlichen Mittel nach Nummer 3.2 beantragt werden, dürfen Aufwendungsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln bewilligt werden.

Das Aufwendungsdarlehen - Anfangsbetrag - beträgt je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

- a) bis zu 5,25 Deutsche Mark in Ballungskernen und Solitären Verdichtungsgebieten,
- b) bis zu 5,10 Deutsche Mark in Ballungsrandzonen und Mittelzentren der ländlichen Zonen mit einer Tragfähigkeit von 100 000 Einwohnern und mehr im Mittelbereich (Landesentwicklungsplan I/II),
- c) bis zu 4,20 Deutsche Mark in sonstigen Gebieten.

Nummern 2.33 bis 2.39 gelten entsprechend.

Die Mittel sind bei der Wohnungsbauförderungsanstalt anzufordern.

#### 4 Förderung von Garagenplätzen

##### 4.1 Zweck der Förderung

Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln können zur Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten für unterirdische Garagen, mehrgeschossige oberirdische Garagen und Garagen in Erdgeschossen von Gebäuden bewilligt werden, wenn bei Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 20 Wohnungen oder bei Bauvorhaben in Entwicklungs- und Sanierungsgebieten nach dem Städtebauförderungsgesetz mindestens 12 Garagenstellplätze geschaffen werden sollen. Bei Maßnahmen nach Nummer 3.2 können die vorstehenden Mindestzahlen unterschritten werden. Die Förderung ist nur zulässig, wenn die Mittel für Wohnungen und Garagenplätze im selben Kalenderjahr bewilligt werden; Ausnahmen aus städtebaulichen Gründen bedürfen meiner Zustimmung.

##### 4.2 Förderungsgegenstand

Förderungsfähig sind Garagen, die Zubehörräume zu öffentlich geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohngeschossen sind. Förderungsfähig sind auch Garagenplätze, deren Überlassung an Mieter von öffentlich geförderten Wohnungen gemäß §§ 99 und 100 der Landesbauordnung durch Eintragung von Baulasten in das Baulastenverzeichnis gesichert ist. Zu- und Abfahrten der Garagenanlage müssen mit automatischen Türöffnern versehen sein.

##### 4.3 Höhe der Baudarlehen

Das Darlehen je Garagenstellplatz beträgt bei unterirdischen sowie mehrgeschossigen oberirdischen Garagen bis zu 9000 Deutsche Mark, bei Garagen in Erdgeschossen von Gebäuden bis zu 5000 Deutsche Mark. Für die Bemessung des Gesamtdarlehens ist im Falle der Nummer 4.2 Satz 1 die Zahl der Garagenstellplätze zugrunde zu legen, die Zubehörräume zu öffentlich geförderten Wohnungen werden sollen, im Falle der Nummer 4.2 Satz 2 höchstens eine der Zahl der Wohnungen entsprechende Zahl von Garagenplätzen. Nummer 2.22 findet entsprechende Anwendung.

Die benötigten Mittel hat die Bewilligungsbehörde bei der Wohnungsbauförderungsanstalt anzufordern.

##### 4.4 Verwendungsnachweis

Der Bauherr hat die Fertigstellung der Garagen nach Nummer 4.2 Satz 2 der Bewilligungsbehörde anzuzeigen und durch Vorlage des Schlußabnahmescheins der Baugenehmigungsbehörde (in zweifacher Ausfertigung) innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung nachzuweisen. Von der Fertigstellung hat die Bewilligungsbehörde die Wohnungsbauförderungsanstalt unter Übersendung einer Ausfertigung des Schlußabnahmescheins zu unterrichten.

#### 5 Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen

##### 5.1 Begünstigte Personengruppen, Art der Förderung

Familienheimen, eigengenutzte Eigentumswohnun-

gen und Kaufeigentumswohnungen werden gefördert

- a) für kinderreiche Familien, deren Einkommen die Grenze nach § 25 II. WoBauG in Verbindung mit Nummer 1.1 Satz 3 nicht überschreitet
  - mit Baudarlehen und Aufwendungszuschüssen aus öffentlichen Mitteln (Nummer 5.11)
  - Modell A -

- b) für Familien, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG in Verbindung mit Nummer 1.1 Satz 3 nicht überschreitet und für kinderreiche Familien, deren Einkommen die Grenze nach § 25 II. WoBauG - ohne Berücksichtigung der Nummer 1.1 Satz 3 - um bis zu 20 vom Hundert übersteigt
  - mit Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln auf der Grundlage der §§ 88 ff. II. WoBauG (Nummer 5.12)
  - Modell B -

Vorrangig sind kinderreiche Familien und solche Familien zu berücksichtigen, zu deren Haushalt eine schwerbehinderte Person mit einer Erwerbsminderung von wenigstens 80 vom Hundert oder wenigstens zwei Kinder gehören, die das sechzehnte Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

- c) Für Begünstigte nach § 88 a Absatz 1 Buchstabe b) II. WoBauG - ohne Berücksichtigung der Nummer 1.1 Satz 3 -
  - mit Aufwendungsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln (Nummer 5.13)
  - Modell C -

Soweit für die Berücksichtigung im Rahmen der vorgenannten Modelle und die Höhe der zu gewährenden Mittel die Kinderzahl maßgeblich ist, darf auch ein Kind berücksichtigt werden, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung spätestens innerhalb von 6 Monaten erwartet wird.

##### 5.11 Förderung nach Modell A

- 5.111 Für Familien nach Nummer 5.1 Buchstabe a) darf ein öffentliches Baudarlehen bewilligt werden, das für Familien mit 3 Kindern 68000 Deutsche Mark beträgt und sich für jedes weitere Kind um je 3000 Deutsche Mark erhöht; bei Förderung in Ballungskernen und in Solitären Verdichtungsgebieten nach dem Landesentwicklungsplan I/II erhöht sich das Baudarlehen um 100 Deutsche Mark je Quadratmeter, beschränkt auf die nach Nummer 5.22 förderungsfähige Wohnfläche.

- 5.112 Neben dem öffentlichen Baudarlehen und Familienzusatzdarlehen nach § 45 II. WoBauG kann ein Eigenkapitalersatzdarlehen aus öffentlichen Mitteln in folgender Höhe bewilligt werden:

bei 3 Kindern 5000 Deutsche Mark,  
für jedes weitere Kind je 4000 Deutsche Mark.  
§ 45 Absätze 3, 6 und 7 II. WoBauG gilt für das Eigenkapitalersatzdarlehen entsprechend.

- 5.113 Werden Familienheimen in geschlossenen Gruppen durch einen Träger errichtet und erbringen die Bewerber Selbsthilfeleistungen von mehr als 10 vom Hundert der Baukosten, erhöht sich das öffentliche Baudarlehen um 2000 Deutsche Mark je Familienheim. Gruppenmaßnahmen sind Bauvorhaben von mindestens 6 Eigenheimen oder 6 Kleinsiedlungen, die auf Grund einer einheitlichen Planung und Durchführung erstellt werden und denen der Regierungspräsident in landesplanerisch städtebaulicher Hinsicht zugestimmt hat.

- 5.114 Für Kleinsiedlungen (Nummer 5.94) erhöht sich das öffentliche Baudarlehen um 3500 Deutsche Mark. Soll der Wirtschaftsteil nicht in einem besonderen freistehenden oder angebauten Baukörper eingerichtet werden, ist nur eine Erhöhung um 2000 Deutsche Mark zulässig. Auf Antrag ist das öffentliche Baudarlehen um weitere 600 Deutsche Mark zur Beschaffung der erforderlichen Erstausrüstung zu erhöhen.

- 5.115 Für die Darlehensbedingungen gilt Nummer 2.22. Auf Familienzusatzdarlehen aus öffentlichen Mitteln findet Nummer 2.223 keine Anwendung.
- 5.116 Neben Baudarlehen nach den Nummern 5.111 bis 5.114 dürfen Aufwendungszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt werden. Der Anfangsbetrag der Aufwendungszuschüsse beträgt je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 3,30 Deutsche Mark, bei Familienheimen in der Form der Kleinsiedlung 3,48 Deutsche Mark.  
Der Anfangsbetrag vermindert sich jeweils nach zwei Jahren um ein Sechstel. Im übrigen gelten die Nummern 2.231 Satz 3, 2.232, 2.235 bis 2.237 und 2.2310 entsprechend.

**5.12 Förderung nach Modell B**

- 5.121 Für Familien nach Nummer 5.1 Buchstabe b) darf ein Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln bewilligt werden. Das Baudarlehen beträgt 41500 Deutsche Mark. Es erhöht sich für das erste und zweite zum Haushalt gehörende Kind um je 2000 Deutsche Mark und für jedes weitere Kind um je 3000 Deutsche Mark.
- 5.122 Zusätzlich darf ein Darlehen entsprechend § 45 II. WoBauG aus nicht öffentlichen Mitteln bewilligt werden. Liegen die Voraussetzungen nach § 45 II. WoBauG nicht vor, darf das Baudarlehen nach Nummer 5.121 je schwerbehinderte Person, die zum Familienhaushalt gehört, bei einem Familienheim um 2000 Deutsche Mark und bei einer Eigentumswohnung um 1500 Deutsche Mark erhöht werden.
- 5.123 Darüber hinaus darf ein Eigenkapitalersatzdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln bewilligt werden; Nummer 5.112 gilt entsprechend.
- 5.124 Bei Erbringung von Selbsthilfe in Gruppenmaßnahmen oder für Kleinsiedlungen dürfen Zusatzdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln in entsprechender Anwendung der Nummern 5.113 und 5.114 bewilligt werden.
- 5.125 Für die Darlehensbedingungen gilt Nummer 2.22.
- 5.126 Neben Baudarlehen dürfen Aufwendungsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln bewilligt werden. Der Anfangsbetrag der Aufwendungsdarlehen darf je Quadratmeter Wohnfläche monatlich höchstens betragen:

	bei Familien mit einem Einkommen, das die Grenze nach § 25 II. WoBauG - ohne Berücksichtigung der Nr. 1.1 Satz 3 - um mehr als 20 v. H. unterschreitet		bei sonstigen Familien	
	Familienheime	Eigentumswohnungen	Familienheime	Eigentumswohnungen
	- Deutsche Mark -		- Deutsche Mark -	
in Gebieten nach Nummer 2.32 Buchstaben a) u. b)	5,10	4,80	4,50	4,20
in sonstigen Gebieten	4,35	4,05	3,75	3,45

- 5.127 Die Nummern 2.33, 2.34, 2.35 und 2.36 Satz 2 gelten entsprechend.
- 5.13 **Förderung nach Modell C**
- 5.131 Für Begünstigte nach Nummer 5.1 Buchstabe c) dürfen Aufwendungsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln auf der Grundlage der §§ 88 ff. II. WoBauG mit folgendem Anfangsbetrag je Quadratmeter Wohnfläche und Monat bewilligt werden:

	bei einem Einkommen bis zur Grenze nach § 25 II. WoBauG in Verbindung mit Nr. 1.1 Satz 3		bei einem Einkommen bis 20% über der Grenze nach § 25 II. WoBauG - ohne Berücksichtigung der Nr. 1.1 Satz 3		bei einem Einkommen bis 40% über der Grenze nach § 25 II. WoBauG - ohne Berücksichtigung der Nr. 1.1 Satz 3	
	Familienheime	Eigentumswohn.	Familienheime	Eigentumswohn.	Familienheime	Eigentumswohn.
	- Deutsche Mark -		- Deutsche Mark -		- Deutsche Mark -	
in Gebieten nach Nr. 2.32 Buchst. a) u. b)	6,45	6,15	6,-	5,70	5,55	5,25
in sonstigen Gebieten	5,25	4,95	4,80	4,50	4,35	4,05

5.132 Die Nummern 2.33, 2.34, 2.35 und 2.36 gelten entsprechend. Die Nummern 1.55 und 1.56 finden keine Anwendung.

**5.14 Förderung von Zweiten Wohnungen**

Zweite Wohnungen in Familienheimen (§ 9 Absatz 3 II. WoBauG) dürfen nur mit nicht öffentlichen Aufwendungsdarlehen und nur dann gefördert werden, wenn sie für Angehörige des Bauherrn, Ersterwerbers oder Bewerbers bestimmt sind. Die Förderung ist auch zulässig, wenn die Hauptwohnung nach den Nummern 5.11, 5.12 oder 5.13 gefördert oder frei finanziert wird. Bewilligt werden darf der für Familienheime nach Nummer 5.13 maßgebliche Betrag entsprechend dem Einkommen des künftigen Wohnungsinhabers der zweiten Wohnung. Für die Wohnfläche gilt Nummer 2.12 entsprechend.

**5.15 Maßgeblicher Zeitpunkt**

Für die Berücksichtigung im Rahmen der Modelle der Nummer 5.1 und die Höhe der zu bewilligenden Mittel sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend. Ändern sich die Verhältnisse bis zur Bewilligung zugunsten des Bauherrn/Bewerbers, dürfen die günstigeren Verhältnisse zugrunde gelegt werden. Sofern der Übergang in ein anderes Modell angestrebt wird, müssen zum Übergangszeitpunkt sämtliche Förderungsvoraussetzungen für das angestrebte Modell vorliegen. Ändern sich die Verhältnisse nach Bewilligung zugunsten des Bauherrn/Bewerbers, hat dies nur Auswirkungen für die Höhe des Familienzusatz- und Eigenkapitalersatzdarlehens im Rahmen der Nummern 5.112, 5.122 und 5.123.

**5.2 Wohnungsgröße, Höchstflächen für Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen**

5.21 Eigentumsmaßnahmen dürfen nur gefördert werden, wenn sie die Entfaltung eines gesunden Familienlebens gewährleisten (§ 1 Absatz 2 Satz 3 II. WoBauG). Im Modell A darf die in § 39 Absatz 1 II. WoBauG genannte Grenze von 130 bzw. 120 Quadratmeter für die fünfte und jede weitere zum Haushalt gehörende Person höchstens um je 20 Quadratmeter überschritten werden.

5.22 Aufwendungszuschüsse oder Aufwendungsdarlehen können für eine Wohnfläche von bis zu 100 Quadratmeter bewilligt werden, wenn zum Familienhaushalt 5 Personen gehören. Gehören zum Familienhaushalt mehr bzw. weniger als 5 Personen, so vergrößert bzw. verringert sich die förderungsfähige Wohnfläche von 100 Quadratmeter um 10 Quadratmeter je Person. Nummer 5.1 letzter Satz gilt entsprechend. Die Bemessungsgrenze ist für jeden zum Familienhaushalt rechnenden Schwerbehinderten mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit um wenigstens 80 vom Hundert um weitere 10 Quadratmeter zu erhöhen. Bei der Ermittlung der Wohnfläche nach Satz 1 sind Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche, nach allen Seiten geschlossene Räume (§ 44 Absatz 1 Nummer 2 II. BV) nicht anzurechnen.

- 5.3 Ersterwerb von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen**
- 5.31** Dem Ersterwerber, der zum Personenkreis nach Nummer 5.1 gehört, dürfen Mittel bewilligt werden, wenn der Bauherr nicht selbst die Förderung des Bauvorhabens beantragt. Der Antrag des Ersterwerbers soll spätestens bis zur Bezugsfertigkeit, er muß vor Bezug gestellt werden. Bestehen aufgrund besonderer Vertragsgestaltung Zweifel, ob ein Fall des Ersterwerbs vorliegt, entscheidet der Regierungspräsident.
- 5.32** Notarielle Beurkundungen vertraglicher Abmachungen, die auf die Übertragung des Eigentums gerichtet sind und Verpflichtungen des Ersterwerbers begründen, dürfen in den Fällen der Nummern 5.11 und 5.12 erst nach Erteilung des Bewilligungsbescheides erfolgen; sie sollen in den Fällen der Nummer 5.13 erst nach Stellung des Antrages vorgenommen werden. Steht der Bewilligungsbehörde ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung, aus dem die Förderung erfolgen soll, und liegen die wesentlichsten Förderungsvoraussetzungen vor, kann die Bewilligungsbehörde in den Fällen der Nummern 5.11 und 5.12 durch schriftlichen Bescheid einem vorzeitigen Vertragsabschluß zustimmen. Der Bescheid muß den Hinweis enthalten, daß die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf die Bewilligung von Mitteln gibt.
- 5.33** Abweichend von Nummer 5.32 Satz 1 dürfen dem Ersterwerber die beantragten Mittel bewilligt werden, wenn der Vertrag die Voraussetzungen der Nummer 5.35 erfüllt und einen Rücktrittsvorbehalt des Ersterwerbers für den Fall enthält, daß innerhalb einer Frist bis zu zwei Jahren ab Vertragsabschluß die für die Finanzierung vorgesehenen Mittel nicht bewilligt werden. Anstelle vertraglicher Abmachungen mit Rücktrittsvorbehalt können auch bedingte und entsprechend Satz 1 befristete Vereinbarungen getroffen werden, deren Wirksamkeit von der Erteilung eines Bewilligungsbescheides über die in der Finanzierung vorgesehenen Mittel abhängt. Die Abmachungen dürfen für den Fall des Rücktritts vom Vertrag oder des Nichteintritts der Bedingungen keine unangemessenen Leistungen des Ersterwerbers vorsehen; unbedenklich sind insbesondere Regelungen über Nutzungsentgelt, Schönheitsreparaturen bei Auszug und Erstattung von Kosten für die Durchführung von Sonderwünschen.
- 5.34** In der Lastenberechnung sind anstelle der Gesamtkosten der voraussichtliche Kaufpreis und die sonstigen Erwerbskosten anzugeben. Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn der Kaufpreis einschließlich Nebenkosten die Gesamtkosten, die im Bereich der Bewilligungsbehörde als angemessen anzusehen sind, erheblich überschreitet.
- 5.35** Im Bewilligungsbescheid ist - außer in den Fällen der Nummer 5.33 - zur Auflage zu machen, daß nach den Vereinbarungen des Veräußerungsvertrages der Anspruch des Ersterwerbers auf Übertragung des Eigentums durch eine Auflassungsvormerkung zu sichern ist und der Kaufpreisanspruch erst fällig wird, wenn die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen oder ihre Eintragung an der vorgesehenen Rangstelle gesichert ist.
- 5.4 Förderung von Vorratseigentumswohnungen (Modell D)**
- 5.41** Die Zahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen ist in Ballungskernen und Solitären Verdichtungsgebieten nach wie vor zu gering. Aus den für Miet- und Genossenschaftswohnungen zugeteilten Mitteln sind deshalb in angemessenem Umfang Vorratseigentumswohnungen zu fördern.
- 5.42** Gefördert werden Wohnungen mit mindestens drei Räumen, Küche und Nebenräumen in Ballungskernen und Solitären Verdichtungsgebieten. Der Rechtsform nach handelt es sich um Eigentumswohnungen. Bewilligt werden auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Wohnun-

gen öffentliche Mittel in der Höhe, in der eine Bewilligung für Miet- und Genossenschaftswohnungen zulässig wäre.

- 5.43** Vorrangig gefördert werden solche Objekte, bei denen ein Teil der Bauleistungen (mindestens 5% der Gesamtkosten) vom künftigen Wohnungsnutzer selbst zum Zwecke der Kosteneinsparung erbracht werden kann, sofern dies vom Käufer oder vom Anwartschaftsberechtigten gewünscht wird. In den vertraglichen Abmachungen mit dem Wohnungsnutzer ist in solchen Fällen sicherzustellen, daß eine Verrechnung der erbrachten Leistungen erfolgt, wenn die Wohnung wider Erwarten vom Wohnungsnutzer nicht erworben werden sollte.
- 5.44** Die Mittel werden mit der Maßgabe bewilligt, daß mit den Wohnungsnutzern entweder
- ein Kaufvertrag, nach dem die Wohnung sofort erworben wird, oder
  - ein Anwartschaftsvertrag, wonach das Eigentum an der Wohnung innerhalb einer Frist von bis zu fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit durch den Wohnungsnutzer erworben werden kann, abgeschlossen wird.
- Kaufverträge oder Anwartschaftsverträge dürfen nur mit solchen Wohnungsnutzern abgeschlossen werden, die dem Veräußerer eine Wohnberechtigungsbescheinigung im Sinne von § 5 Absatz 1 Buchstabe a) WoBindG übergeben.
- 5.45** Die zuständige Stelle darf ihr Besetzungsrecht nur zugunsten eines Wohnungsnutzers ausüben, der den Nachweis für das Vorhandensein von Eigenkapital in Höhe von mindestens 10 vom Hundert des zu erwartenden Verkaufspreises erbracht hat, bei dem nach den Gesamtumständen angenommen werden kann, daß er innerhalb des vorgesehenen Zeitraumes nach Nummer 5.44 zum Erwerb der Wohnung in der Lage ist und bei dem kein Förderungs ausschluß nach der Nummer 5.81 oder 5.82 besteht.
- 5.46** Als Verkaufspreis dürfen höchstens die Gesamtkosten angesetzt werden, die der Mietpreisberechnung auf der Grundlage von Nummer 2.24 zugrunde liegen, erhöht um einen Zuschlag von 5 vom Hundert (§ 54 a Absatz 2 II. WoBauG). Vom Verkaufspreis abzuziehen sind die während der Nutzungsdauer bis zur Beendigung des Mietverhältnisses vom Wohnungsnutzer geleisteten Beträge für Abschreibung und Instandhaltung, jedoch nur insoweit, als nicht tatsächliche Beträge für Instandhaltung aufgewendet worden sind.
- 5.47** Für den Fall einer Veräußerung der Wohnung als eigengenutzte Eigentumswohnung an den Wohnungsnutzer ist folgendes zu beachten:
- Erfolgt die Veräußerung innerhalb von fünf Jahren nach der Bezugsfertigkeit, kommt eine teilweise Übertragung der auf die Wohnung entfallenden öffentlichen Mittel in Frage, wenn der Wohnungsnutzer im Zeitpunkt des Kaufvertrages die Voraussetzungen des § 25 II. WoBauG erfüllt und die erforderliche Bonität besitzt. 75 vom Hundert des Baudarlehens einschließlich eines für Garagenplätze bewilligten Baudarlehens können übertragen werden. Liegen im Zeitpunkt des Kaufvertrages dem Grunde nach die Voraussetzungen zur Gewährung eines Familienzusatzdarlehens nach § 45 II. WoBauG vor, erhöht sich der vorgenannte Darlehnsteil um die Beträge, die im Zeitpunkt der Erteilung des Bewilligungsbescheides als Familienzusatzdarlehen für Eigentumswohnungen hätten gewährt werden können. Die für die Wohnung bewilligten Aufwendungszuschüsse werden dem Wohnungsnutzer weiter in der vorgesehenen Höhe ausgezahlt.
- 5.48** Zur Vermeidung von spekulativer Weiterveräußerung innerhalb der ersten fünf Jahre nach Verkauf hat sich der Verkäufer im Veräußerungsvertrag ein Rückkaufrecht vorzubehalten. Als Rückkaufwert ist der ursprüngliche Kaufpreis abzüglich angemessener Beträge für zwischenzeitliche Abnutzung zugrunde zu legen.

- 5.5 Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums**
- 5.51** Für kinderreiche Familien oder Haushalte mit einem schwerbehinderten Angehörigen, dessen Erwerbsfähigkeit um mindestens 80 vom Hundert gemindert ist, kann bei Vorliegen der Einkommensvoraussetzungen nach § 25 II. WoBauG in Verbindung mit Nummer 1.1 Satz 3 der Erwerb einer vorhandenen Wohnung gefördert werden, wenn dadurch die dauerhafte angemessene Wohnraumversorgung in einem Familienheim oder einer Eigentumswohnung sichergestellt wird. Die Bewilligung von Mitteln für mit öffentlichen oder nicht öffentlichen Mitteln geförderte Familienheime oder Eigentumswohnungen setzt voraus, daß die gewährten Mittel zurückgezahlt oder abgelöst worden sind.
- 5.52** Das Darlehen aus nicht öffentlichen Mitteln beträgt
- a) für den Erwerb eines vorhandenen Familienheims  
26000 Deutsche Mark
  - b) für den Erwerb einer vorhandenen Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche bis zu 60 qm  
15000 Deutsche Mark  
bei einer Wohnfläche von mehr als 60 qm für jeden weiteren Quadratmeter  
730 Deutsche Mark  
jedoch im Höchstfall insgesamt  
26000 Deutsche Mark.
- Das Darlehen ist auf volle Hundert Deutsche Mark aufzurunden. Das Darlehen erhöht sich um den Betrag, der gemäß Nummer 5.122 Satz 1 oder 2 bewilligt werden könnte. Zusätzlich kann ein Eigenkapitalersatzdarlehen nach Maßgabe der Nummer 5.112 aus nicht öffentlichen Mitteln bewilligt werden.
- 5.53** Für die Anwendung der Nummern 5.51 und 5.52 gilt die Nummer 5.1 letzter Satz entsprechend. Die Darlehensbedingungen nach Nummer 2.22 gelten mit der Abweichung, daß die Tilgung 5 vom Hundert beträgt.
- 5.54** Der Antrag muß vor der notariellen Beurkundung der auf die Eigentumsübertragung gerichteten vertraglichen Abmachungen gestellt werden; ein Entwurf des Vertrages ist dem Antrag beizufügen.
- 5.55** Die benötigten Mittel sind von der Bewilligungsbehörde bei der Wohnungsbauförderungsanstalt anzufordern.
- 5.6 Ausbau und Erweiterung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen**
- 5.61** **Ausbau und Erweiterung zum Zwecke der Neuschaffung von Familienheimen und Eigentumswohnungen**  
Sollen durch Ausbau oder Erweiterung im Sinne von § 17 II. WoBauG Familienheime oder Eigentumswohnungen vollständig neu geschaffen werden, dürfen Förderungsmittel nach Maßgabe der Nummer 5.13 bewilligt werden. Eine Förderung nach Nummer 5.11 oder 5.12 ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Gesamtkosten nicht geringer sind als bei einem vergleichbaren Neubauvorhaben.
- 5.62** **Ausbau und Erweiterung zur Neuschaffung einzelner Wohnräume**
- 5.621** Der Ausbau nach § 17 Absatz 1 Satz 1 II. WoBauG oder die Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen zur Schaffung zusätzlicher Wohnräume für Begünstigte nach § 25 II. WoBauG in Verbindung mit Nummer 1.1 Satz 3 darf durch öffentliche Baudarlehen gefördert werden, wenn den Wohnungsinhabern eine geringere Wohnfläche zur Verfügung steht, als ihnen bei Überlassung einer öffentlich geförderten Wohnung ohne Berücksichtigung des zusätzlichen Raumes nach § 6 Absatz 2 WoBindG zugebilligt werden könnte.
- 5.622** Für den neuzuschaffenden Wohnraum beträgt das öffentliche Baudarlehen bei einer Wohnfläche von mindestens 12 qm 12000 Deutsche Mark. Für jeden

weiteren Quadratmeter Wohnfläche dürfen zusätzlich 350 Deutsche Mark bewilligt werden. Insgesamt dürfen jedoch höchstens 18000 Deutsche Mark bewilligt werden. Nummer 3.254 gilt entsprechend. Werden beide Wohnungen eines Familienheimes vergrößert, so ist der Bemessung des Baudarlehens die neuzuschaffende Wohnfläche jeder einzelnen Wohnung zugrunde zu legen. Nummer 5.22 letzter Satz gilt entsprechend. Für kinderreiche Familien darf ein Eigenkapitalersatzdarlehen nach Nummer 5.112 bewilligt werden. Die Nummer 5.1 letzter Satz gilt entsprechend. Die Darlehensbedingungen der Nummer 2.22 gelten mit der Abweichung, daß die Tilgung 5 vom Hundert beträgt.

- 5.623** Für Begünstigte nach Nummer 5.1 Buchstabe c) können Aufwendungsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln bewilligt werden, wenn die Wohnung nicht die Eigenschaft als öffentlich geförderte Wohnung besitzt und die neuzuschaffende Wohnfläche mindestens 12 Quadratmeter beträgt. Die durch zusätzliche Wohnräume neu geschaffene Wohnfläche kann höchstens in Höhe des Unterschiedes der bisherigen Wohnfläche und der nach Nummer 5.22 förderungsfähigen Wohnfläche der Ermittlung des Aufwendungsdarlehens zugrunde gelegt werden. Nummer 5.13 gilt im übrigen entsprechend.
- 5.624** Die Nummern 1.55 und 1.56 finden keine Anwendung.
- 5.63** Die benötigten Mittel sind von der Bewilligungsbehörde bei der Wohnungsförderungsanstalt anzufordern.
- 5.7 Lastenberechnung, zumutbare Mindestbelastung, Tragbarkeit der Belastung**
- 5.71** **Lastenberechnung**  
Die Förderung von Eigenheimen, Familienheimen, eigengenutzten Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen erfolgt - mit Ausnahme der Nummer 5.4 - auf der Grundlage einer mit dem Antrag vorzulegenden Lastenberechnung. In den Fällen der Nummern 5.5 und 5.6 dürfen in der Lastenberechnung keine Kosten der Modernisierung oder Instandsetzung angesetzt werden.
- 5.72** **Zumutbare Mindestbelastung**
- 5.721** In den Fällen des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums (Nummer 5.5) und des Ausbaus bzw. der Erweiterung um einzelne Wohnräume (Nummer 5.62) dürfen Förderungsmittel nur in der Höhe bewilligt werden, wie sie erforderlich sind, um die Belastung
- für Begünstigte mit einem Einkommen innerhalb der Grenze des § 25 II. WoBauG in Verbindung mit Nummer 1.1 Satz 3 auf die in Nummer 2.242 genannten Beträge
  - für sonstige Begünstigte auf den in Nummer 2.37 genannten Betrag
- zu senken. Soweit Darlehen zur Finanzierung eingesetzt werden, bei denen an Stelle einer laufenden Tilgung andere Leistungen erbracht werden müssen, können diese höchstens mit einem Betrag berücksichtigt werden, der einer Tilgung in Höhe von 2 vom Hundert entspricht.
- 5.722** Hiernach notwendige Kürzungen sind bei Eigenkapitalersatzdarlehen, Baudarlehen in der genannten Reihenfolge bzw. beim Aufwendungsdarlehen vorzunehmen.
- 5.723** Gekürzte Eigenkapitalersatzdarlehen oder Baudarlehen sind auf volle Hundert Deutsche Mark aufzurunden. Die Anfangsbeträge gekürzter Aufwendungsdarlehen sind auf Pfennigbeträge aufzurunden, die durch die Zahl 15 teilbar sind. Geringere Gesamtdarlehen als 3000 Deutsche Mark und Aufwendungsdarlehen mit einem Betrag für die gesamte Laufzeit von unter 3000 Deutsche Mark dürfen nicht bewilligt werden.
- 5.73** **Tragbarkeit der Belastung**
- 5.731** Die Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefähr-

det. Die Belastung muß daher auf Dauer tragbar erscheinen. Eine Belastung kann als tragbar angesehen werden, wenn im Zeitpunkt der Bewilligung die Einkünfte des Bauherrn/Bewerbers sowie seiner auf Dauer zum Familienhaushalt gehörenden Angehörigen nach Abzug der Belastung einschließlich sämtlicher Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen ausreichen, den angemessenen Lebensunterhalt sicherzustellen. Nach Abzug der vorgenannten Belastung und sonstigen Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich unter Berücksichtigung des Kindergeldes und eines voraussichtlichen Lastenzuschusses nach dem Wohngeldgesetz mindestens verbleiben:

650 Deutsche Mark  
für einen Einpersonenhaushalt  
1000 Deutsche Mark  
für einen Zweipersonenhaushalt sowie  
250 Deutsche Mark  
für jede weitere Person.

Garagenenerträge und Erträge für zweite Wohnungen dürfen nur berücksichtigt werden, wenn die Einnahme nachhaltig gesichert erscheint.

Ergänzend zu der notwendigen Beratung durch Betreuungsunternehmen/Betreuer/Beauftragte hat die Bewilligungsbehörde in allen Grenzfällen den Antragsteller unmittelbar über die Höhe der bei Bezugfertigkeit und in der Folgezeit entstehenden Belastung und über ggf. zu erwartende Tragbarkeitsprobleme aufzuklären.

- 5.732 Der Nachweis des verbleibenden Einkommens ist durch eine Selbstauskunft nach vorgeschriebenem Muster zu führen.
- 5.8 **Verbot der Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung**
- 5.81 Die Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für private Bauherren, Erwerber oder Bewerber, die bereits öffentliche oder nicht öffentliche Mittel - einschließlich Wohnungsfürsorgemittel - eines Landes, des Bundes oder einer Gemeinde/eines Gemeindeverbandes zur Schaffung oder zum Erwerb eines Familienheimes oder einer Eigentumswohnung durch Bewilligungsbescheid, Vertrag oder Rechtsnachfolge erhalten haben, ist ausgeschlossen (Verbot der Doppelförderung). Dies gilt nicht, wenn zwingende persönliche oder berufliche Gründe einen Wohnungswechsel erfordern und der vorhandene Wohnraum - im Falle einer früheren Förderung mit öffentlichen Mitteln unter Beachtung von § 52 Absatz 2 II. WoBauG - veräußert oder einem wohnberechtigten Angehörigen (§ 8 II. WoBauG) überlassen werden soll. Im Falle der Veräußerung ist eine Bewilligung von Mitteln nur insoweit zulässig, als die Belastung unter Einsatz des Verkaufserlöses nach Nummer 5.731 nicht tragbar wäre. Sind die früher gewährten Mittel bereits abgelöst, so hat sich der Bauherr oder Bewerber vor Bewilligung der neuen Mittel zur Zurückzahlung des Betrages zu verpflichten, in dessen Höhe bei Ablösung ein Schuldnachlaß gewährt wurde.
- 5.82 Die Förderung ist unzulässig, wenn sie offensichtlich ungerechtfertigt wäre, obwohl die Einkommensgrenze eingehalten wird (§ 5 Absatz 1 letzter Satz WoBindG), zum Beispiel wenn der Wohnungsuchende nach Kenntnis der Bewilligungsbehörde über eigenes Vermögen verfügt, dessen Nutzung oder Verwertung die eigene Wohnraumversorgung zu tragbarer Belastung auch ohne staatliche Subventionen ermöglichen würde.
- 5.9 **Beteiligung des Arbeitgebers, Förderung für Angehörige des öffentlichen Dienstes, Sonderregelung für Kaufeigentumsmaßnahmen und Kleinsiedlungen**
- 5.91 Trägt ein Arbeitgeber zur Wohnraumversorgung eines Arbeitnehmers in einem Familienheim oder einer Eigentumswohnung durch Bereitstellung eines Grundstücks oder Einräumung eines Erbbaurechts bei, ist eine Förderung nicht zulässig, wenn der Ar-

beitnehmer nach den getroffenen Vereinbarungen bei einem von ihm nicht zu vertretenden Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis das Grundstück oder das Erbbaurecht zurückübertragen muß. Gleiches gilt bei der Gewährung von Finanzierungsmitteln, wenn der Arbeitnehmer nach den getroffenen Vereinbarungen bei Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis zur sofortigen Rückzahlung verpflichtet ist, es sei denn, die Ersetzung der Finanzierungsmittel durch Eigen- und Fremdmittel ist bei der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Arbeitnehmers voraussichtlich möglich.

- 5.92 Bediensteten des Bundes, des Landes, der Bundespost, der Bundesbahn, der Gemeinden, Gemeindeverbände sowie der übrigen Körperschaften, Anstalten oder Stiftungen des öffentlichen Rechts dürfen - unbeschadet der jeweiligen besonderen Richtlinien der einzelnen Dienstherrn für die Wohnungsfürsorge - Mittel nach diesen Bestimmungen neben Mitteln des Dienstherrn nur bewilligt werden, wenn die Mittel des Dienstherrn den Betrag von 15000 Deutsche Mark nicht überschreiten. Werden die Mittel des Dienstherrn als Ertrags- oder Aufwands-Subventionen gewährt, dürfen Mittel nach diesen Bestimmungen nicht bewilligt werden, wenn aus dem ersten Jahresbetrag der Subventionen bei Zugrundelegung des jeweils marktüblichen Zinssatzes ein Kapitalmarktdarlehen aufgenommen werden könnte, das einen Betrag von 15000 Deutsche Mark überschreitet.
- 5.93 Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen, die ein Bauherr im eigenen Namen und für eigene Rechnung errichtet (Vorratsmaßnahmen), werden - unbeschadet der Nummern 5.3 und 5.4 - vorerst nicht gefördert. Über die in den §§ 54 ff II. WoBauG vorgesehenen Auflagen hinaus ist bei Kaufeigentumsmaßnahmen, die ein Bauherr (Träger) im eigenen Namen, aber für Rechnung bereits feststehender Bewerber errichtet (Trägermaßnahmen), die Bewilligung von Mitteln nach Nummern 5.11 und 5.12 mit der Auflage zu verbinden, daß Leistungen des Bewerbers erst fällig werden dürfen, wenn eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen oder ihre Eintragung an der vereinbarten Rangstelle gesichert ist.
- 5.94 Die Landzulage einer Kleinsiedlung (§ 10 Absatz 1 II. WoBauG) ist angemessen, wenn die Siedlerstelle mindestens 600 Quadratmeter groß ist. Sie soll nicht größer als 2500 Quadratmeter sein. Die Bewilligungsbehörde kann eine Überschreitung bis zu 10 vom Hundert zulassen. Der Wirtschaftsteil soll mindestens 8 Quadratmeter groß sein. Bei Trägerkleinsiedlungen i. S. von § 58 II. WoBauG obliegt dem Träger im Benehmen mit der zuständigen Gemeinde die Auswahl der Bewerber. Nach Möglichkeit soll eine Siedlerorganisation gehört werden. Bei Eigensiedlern (§ 59 II. WoBauG) entscheidet die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Gemeinde über die Eignung.
- 6 **Zusatzdarlehen für Schwerbehinderte**
- 6.1 **Zusätzliche Baumaßnahmen bei Neuschaffung von Wohnraum**
- 6.11 Sind für einen Schwerbehinderten mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit um wenigstens 80 vom Hundert wegen der Art der Behinderung zusätzliche Baumaßnahmen (z. B. Rampe, Hebeanlage, behindertengerechte Küche oder behindertengerechtes Bad, WC) erforderlich, kann ein zusätzliches Baudarlehen zur Deckung der Mehrkosten bewilligt werden. Die Vergrößerung der Wohnfläche gilt nicht als zusätzliche Baumaßnahme, da sie bereits bei Ermittlung der übrigen Förderungsmittel berücksichtigt wird. Die Darlehensbedingungen sind Nummer 2.22 zu entnehmen.
- 6.12 Das Baudarlehen beträgt höchstens:
- a) bei Förderung von Eigentumsmaßnahmen oder Mietwohnungen nach den Nummern 2.2, 3.2, 5.11

- und 5.621 20000 Deutsche Mark je Wohnung, und zwar aus öffentlichen Mitteln. Bei Eigentumsmaßnahmen nach den Nummern 5.12 und 5.13 für Begünstigte mit einem Einkommen innerhalb der Grenze nach § 25 II. WoBauG in Verbindung mit Nummer 1.1 Satz 3 gilt derselbe Höchstbetrag; er wird jedoch aus nicht öffentlichen Mitteln bewilligt.
- b) bei Förderung von Mietwohnungen nach den Nummern 2.3 und 3.3 12000 Deutsche Mark je Wohnung aus nicht öffentlichen Mitteln - dies gilt auch bei Eigentumsmaßnahmen nach den Nummern 5.12, 5.13 und 5.623 für Begünstigte mit einem Gesamteinkommen über der Grenze nach § 25 II. WoBauG in Verbindung mit Nummer 1.1 Satz 3.
- 6.2 Baumaßnahmen bei vorhandenem Wohnraum**  
Sollen bei vorhandenem Wohnraum nachträglich zusätzliche bauliche Maßnahmen im Sinne der Nummer 6.11 durchgeführt werden, kann ein Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln zur Deckung der Kosten in Höhe von bis zu 20000 Deutsche Mark je Wohnung gewährt werden, sofern das Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG in Verbindung mit Nummer 1.1 Satz 3 nicht überschreitet. Überschreitet das Einkommen die Grenze nach § 25 II. WoBauG um mehr als 5 vom Hundert, aber nicht um mehr als 40 vom Hundert, darf ein Baudarlehen bis zu 12000 Deutsche Mark je Wohnung bewilligt werden. Die Darlehensbedingungen der Nummer 2.22 gelten mit der Abweichung, daß die Tilgung 3 vom Hundert beträgt.
- 6.3 Mindestbetrag**  
Eine Bewilligung ist nicht zulässig, wenn das zur Deckung der Kosten zu bewilligende Baudarlehen 3000 Deutsche Mark unterschreiten würde.
- 7 Antrags- und Bewilligungsverfahren**
- 7.1 Zuteilung der Wohnungsbauaufwendungsmittel an die Bewilligungsbehörden**  
Die Bewilligungsbehörden und die Wohnungsbauauförderungsanstalt werden nach Inkrafttreten des Haushaltsplanes über die nach Maßgabe der Haushaltsansätze und der Zielsetzungen des jeweiligen Jahresförderungsprogramms für den Bereich der Bewilligungsbehörde verfügbaren Mittelrahmen unterrichtet. Soweit nach diesen Bestimmungen Mittel bei der Wohnungsbauauförderungsanstalt anzufordern sind, kann diese für die Anforderung die Verwendung von Mustern, die Übersendung von Unterlagen und die Einhaltung von Fristen vorsehen.
- 7.2 Antragsverfahren**
- 7.21 Anträge auf Bewilligung sind unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung des Bauortes einzureichen. Dies gilt auch für Landebedienstete, die keine Wohnungsfürsorgemittel und für Wohnungsberechtigte im Kohlenbergbau, die keine Treuhandmittel beantragen. Ist die Antragsannahmestelle nicht Bewilligungsbehörde, hat sie die Anträge - ohne die Vollständigkeit der Unterlagen zu prüfen - verbunden mit einer Stellungnahme in landesplanerischer und städtebaulicher Hinsicht (vgl. Nummer 1 der Anlage) unverzüglich an die Bewilligungsbehörde weiterzuleiten.**
- 7.22 Die Bewilligungsbehörde hat dem Antragsteller den Eingang seines Antrages innerhalb eines Monats schriftlich zu bestätigen und ihn über die voraussichtlichen Förderungsaussichten zu unterrichten. Gleichzeitig ist ein Hinweis entsprechend dem Inhalt der Nummer 1.48 oder der Nummern 5.32 und 5.33 zu geben.**
- 7.23 Ein Durchdruck der Eingangsbestätigung ist der Baugenehmigungsbehörde zu übersenden. Für die Zusammenarbeit zwischen Baugenehmigungsbehörde und Bewilligungsbehörde sind die Regelungen in Nummer 6 der Anlage zu beachten.**
- 7.24 Nach Prüfung der Anträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene Frist zu setzen, wenn sie beabsichtigt, den Antrag aus den verfügbaren Mitteln zu berücksichtigen oder die fehlenden Unterlagen für die Mittelverplanung von Bedeutung sind.**
- 7.25 Die Bewilligungsbehörde kann - unbeschadet der Regelungen in den Nummern 2.36, 5.13, 5.32, 5.33 und 5.54 - in einen Baubeginn vor Erteilung des Bewilligungsbescheides einwilligen, wenn ihr ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht, aus dem das Bauvorhaben gefördert werden soll und der Nachweis bzw. die Glaubhaftmachung für die wesentlichsten Förderungsvoraussetzungen - insbesondere für die Einhaltung der Einkommensgrenze und die Sicherung der Gesamtfinanzierung - geführt ist. Der schriftliche Bescheid über die Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn muß den Hinweis enthalten, daß die Einwilligung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Mittel gibt.**
- 7.26 Die Bewilligungsbehörden haben Antragseingangslisten zu führen, aus denen mindestens folgende Einzelheiten zu entnehmen sind: Aktenzeichen, Antragsingang, Name des Bauherrn, Bauort, Art und Zahl der Wohnungen, Art der beantragten Mittel, Angaben zu Nummer 1 der Anlage, Vorrang für besondere Personenkreise, Bearbeitungsvermerk.**
- 7.27 Die Ablehnung eines Antrages ist dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen, zu begründen und mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen. Dies gilt auch, wenn ein Antrag nur zum Teil abgelehnt wird. Lehnt die Bewilligungsbehörde im Rahmen gesetzlich eingeräumten Ermessens einen Antrag ganz oder zum Teil im Hinblick auf eine ermessenseinschränkende Weisung der Aufsichtsbehörden (§ 26 WoBauFördG) ab, so hat sie in die Begründung ihres Bescheides auch die Gesichtspunkte aufzunehmen, die für die gegebene Weisung maßgebend waren.**
- 7.28 Die Bewilligungsbehörden haben im Antrags- und Bewilligungsverfahren einen technischen und wirtschaftlichen Prüfungsbericht nach vorgeschriebenem Muster aufzustellen und ferner Tatsachen von rechtserheblicher Bedeutung aktenkundig zu machen. Bei Schriftstücken, die urkundliche Bedeutung haben oder erhalten können, insbesondere bei rechtsverbindlichen Erklärungen des Bauherrn, des Beauftragten, des Betreuers oder sonstiger Beteiligten, darf der Inhalt der abgegebenen Erklärung nicht durch spätere Zusätze, durch Streichungen oder andere Korrekturen geändert werden. Sind Korrekturen unvermeidlich, sind sie so vorzunehmen, daß die ursprüngliche Erklärung und die Korrektur deutlich zu unterscheiden sind. Die Korrektur ist durch Datum und Unterschrift aktenkundig zu machen.**
- 7.3 Bewilligungsbescheid**
- 7.31 Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Antrag durch Bescheid nach vorgeschriebenem Muster. Über einen Antrag auf Bewilligung nur zu einem Teil zu entscheiden und die Bewilligung der übrigen Mittel für einen späteren Zeitpunkt in Aussicht zu stellen (Teilbewilligung), ist unzulässig. Es ist ebenfalls unzulässig, den Bewilligungsbescheid unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der Wohnungsbauauförderungsanstalt gemäß § 14 WoBauFördG oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane zu erteilen.**
- 7.32 In den Fällen des § 2 Absatz 2 WoBauFördG hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung unter Beifügung des Antrages auf Bewilligung nebst Unterlagen und des Entwurfs des Bewilligungsbescheides zu beantragen. Die Entscheidung trifft die gemäß § 2 Absatz 2 WoBauFördG zuständige Stelle durch schriftlichen Bescheid.**

- 7.33 Dürfen geförderte Wohnungen nach diesen Bestimmungen, der Art der Mittel oder den in Mittelbereitstellungserlassen erteilten Weisungen nur Angehörigen eines bestimmten Personenkreises vermietet oder sonst zum Gebrauch überlassen werden, muß der Bewilligungsbescheid einen entsprechenden Vorbehalt enthalten und die Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen. Er muß ferner festlegen, ob der Vorbehalt für die erstmalige Überlassung der geförderten Wohnungen, für die erste und jede weitere Überlassung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes oder für jede Überlassung auf unbestimmte Zeit gilt.
- 7.34 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, der Begünstigte habe sich mit dem Verwaltungsakt einverstanden erklärt.
- 7.35 Bauvorhaben, für die bereits ein Bewilligungsbescheid erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rückgabe des erteilten Bewilligungsbescheides nicht erneut gefördert werden.
- 7.4 Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde**
- 7.41 Die Bewilligungsbehörde hat die Wohnungsbauförderungsanstalt innerhalb von acht Tagen durch Übersendung folgender Unterlagen von der Bewilligung zu benachrichtigen:
- a) zwei Ausfertigungen des Bewilligungsbescheides und zwei Abschriften des Antrages
  - b) eine Grundbuchblattabschrift.
- Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Bewilligungsbescheide müssen der Wohnungsbauförderungsanstalt spätestens am 20. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.
- 7.42 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides sind der Wohnungsbauförderungsanstalt durch Übersendung von zwei Ausfertigungen mitzuteilen. Aus Bewilligungsbescheiden früherer Kalenderjahre freigewordene Mittel stehen nicht für eine erneute Bewilligung zur Verfügung.
- 7.43 Die Bewilligungsbehörden haben eine Bewilligungskontrolle nach vorgeschriebenem Muster zu führen; sie ist monatlich mit der Wohnungsbauförderungsgesellschaft abzustimmen. Sofort nach Bewilligungsschluß im Kalenderjahr ist die Bewilligungskontrolle abzuschließen und für die Endabstimmung mit der Wohnungsbauförderungsanstalt bereitzuhalten. Die Abstimmung hat sich auch auf die Zahl der geförderten Wohnungseinheiten in Familienheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen sowie auf Heimplätze zu erstrecken.
- 7.44 Die Bewilligungsbehörde hat das für den Bauort zuständige Finanzamt von der Bewilligung öffentlicher Mittel unter Verwendung des vorgeschriebenen Musters zu benachrichtigen. Entscheidungen nach Nummer 7.42 sind dem Finanzamt formlos mitzuteilen.
- 7.45 Auf Verlangen hat die Bewilligungsbehörde der Wohnungsbauförderungsanstalt Auskünfte über Vorgänge zu erteilen, die im Zusammenhang mit der Überprüfung nach § 14 WoBauFördG von Bedeutung sein können und die Bewilligungsakten vorzulegen.
- 7.5 Bauausführung, Baukontrolle und Bezugsfertigkeit**
- 7.51 Abweichungen von den der Bewilligung zugrunde liegenden technischen Unterlagen sind ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde unzulässig.
- 7.52 Die Baukontrollen gemäß § 5 Absatz 2 WoBauFördG und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen.
- 7.53 Die Bewilligungsbehörde hat der Wohnungsbauförderungsanstalt den Tag der Bezugsfertigkeit unverzüglich mitzuteilen und zu berichten, ob die geförderten Wohnungen gemäß den der Bewilligung zugrunde liegenden Unterlagen erstellt bzw. welche Abweichungen von diesen Unterlagen festgestellt worden sind.
- 7.6 Aufstellung von Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen**
- Für Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen, die nach diesen Bestimmungen aufzustellen und zu prüfen sind, sind zu beachten:
- die Zweite Berechnungsverordnung - II. BV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juli 1979 (BGBl. I S. 1077), zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. August 1983 (BGBl. I S. 1067),
  - die Neubaumietenverordnung 1970 - NMV 1970 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juli 1979 (BGBl. I S. 1103), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Juli 1980 (BGBl. I S. 785),
  - die Verwaltungsvorschriften zur II. BV (VV - II. BV), RdErl. v. 1. 7. 1979 (SMBl. NW. 238).
- 7.7 Vordrucke und Vertragsmuster, Ausnahmegenehmigungen der Wohnungsbauförderungsanstalt**
- 7.71 Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung einheitlicher Vordrucke und Vertragsmuster vorgeschrieben ist, werden diese von der Wohnungsbauförderungsanstalt erstellt, von mir genehmigt und von der Wohnungsbauförderungsanstalt bekanntgemacht. Die vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster dürfen ohne Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt nicht abgeändert werden, sofern in den Bemerkungen zu den Vordrucken und Vertragsmustern nicht etwas anderes bestimmt ist.
- 7.72 Sofern eine nach diesen Bestimmungen vorgesehene Ausnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt beantragt wird, hat die Bewilligungsbehörde den Antrag mit ihrer Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt unmittelbar vorzulegen. Die Wohnungsbauförderungsanstalt übersendet der Aufsichtsbehörde einen Durchdruck ihrer Entscheidung. Die Entscheidung gegenüber dem Antragsteller obliegt der Bewilligungsbehörde.
- 8 Dingliche Sicherung, Auszahlung der bewilligten Mittel, Darlehensverwaltung**
- 8.1 Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt nach Erteilung der Bewilligungsbescheide**
- 8.11 Sicherung, Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Wohnungsbaumittel sind gemäß § 12 Absatz 1 WoBauFördG Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt.
- 8.12 Bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung oder spätestens dem in Nummer 9.6 Buchstabe b) genannten Zeitpunkt kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Bauherrn einer Änderung der Höhe der vorgesehenen Finanzierungsmittel, einer Rangänderung oder Änderung der Grundstücksgröße unter entsprechender Änderung des Bewilligungsbescheides zustimmen. Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat die erforderlichen grundbuchlichen Erklärungen auf der Grundlage des Änderungsbescheides abzugeben. Satz 1 gilt nicht in den Fällen der Nummern 5.3 und 5.5; insoweit werden die in Satz 1 genannten Aufgaben nach Erteilung des Bewilligungsbescheides von der Wohnungsbauförderungsanstalt wahrgenommen.
- 8.13 Nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung übt die Wohnungsbauförderungsanstalt alle Rechte aus dem Darlehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Mittel aus, sofern nicht der Darlehensvertrag noch eine Mitwirkung der Bewilligungsbehörde vorsieht.
- 8.14 Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann für besondere Fälle von den für die Sicherung und Aus-

zahlung vorgesehenen Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen.

## 8.2 Sicherung der bewilligten Mittel

- 8.21 Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an bereitester Stelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden.
- 8.22 Sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich rechtliche Körperschaften Bauherren, Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden.
- 8.23 Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann - auch bei Vereinbarung einer Gleitklausel - vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag von 4 vom Hundert des Verkehrswertes des Baugrundstückes im Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen.

## 8.3 Auszahlung der Baudarlehen und Darlehen gemäß Nummer 5.5

### 8.31 Darlehen werden ausgezahlt

- wenn der Darlehensvertrag (Nummer 2.224) abgeschlossen,
- die Hypothekenbestellungsurkunde (Nummer 8.21) vollzogen,
- der Nachweis für die Bedingungen der Fremdmittel nach Nummer 1.73 erbracht ist und
- die zur Sicherung der bewilligten Mittel bestimmten Grundpfandrechte sowie vorgesehene beschränkte persönliche Dienstbarkeiten in das Grundbuch eingetragen worden sind.

Darlehen nach Nummer 2.214 werden in dem Umfang ausgezahlt, in dem der Erstbezug der Wohnungen durch kinderreiche Familien nachgewiesen ist.

### 8.32 Die Auszahlung des Darlehens erfolgt

- wenn es für ein einzelnes Familienheim oder eine einzelne Eigentumswohnung bewilligt worden ist oder 50 000 Deutsche Mark nicht übersteigt, in zwei Raten, und zwar
  - 50 vom Hundert bei Baubeginn,
  - 50 vom Hundert nach Vorlage des Rohbauabnahmescheines und Nachweis der Gebäudeversicherung
- in den übrigen Fällen in drei Raten, und zwar
  - 20 vom Hundert bei Baubeginn,
  - 35 vom Hundert nach Vorlage des Rohbauabnahmescheines und Nachweis der Gebäudeversicherung,
  - 45 vom Hundert bei Vorlage des Schlußabnahmescheines.

Bei Bauvorhaben, für die das bewilligte Darlehen mindestens 1 000 000 Deutsche Mark beträgt, erfolgt die Auszahlung durch die Wohnungsbauförderungsanstalt grundsätzlich entsprechend dem nachgewiesenen Baufortschritt, jedoch im Rahmen des Satzes 1 Buchst. b). Generell bleibt vorbehalten, abweichend von den in Satz 1 und Satz 2 genannten Zeitpunkten, je nach verfügbaren Haushaltsmitteln die Auszahlung um bis zu 3 Monate später vorzunehmen.

- 8.33 Der Antrag auf Auszahlung der Raten ist, abgesehen von den Fällen des Satzes 3 und der sich aus Nummer 4.4 Satz 2 für die Schlußrate ergebende Abweichung, unmittelbar bei der Wohnungsbauförderungsanstalt unter Beifügung der gemäß den Nummern 8.31 Buchst. a) und c) und 8.32 erforderlichen

Unterlagen zu stellen. Mit dem Antrag auf Auszahlung der ersten Rate ist der Nachweis für die Erteilung der Baugenehmigung zu führen, sofern die Bewilligung auf der Grundlage eines Vorprüfungsvermerkes erfolgte (Nummer 6.2 der Anlage). Bei Bauvorhaben, für die es baurechtlich keiner Rohbau- und Schlußabnahme bedarf, ist der Antrag auf Auszahlung über die Bewilligungsbehörde zu leiten, die ggf. der Wohnungsförderungsanstalt die Tatsache der Rohbauerstellung und der Bezugsfertigkeit bestätigt.

- 8.34 Die einzelnen Darlehensraten werden auf das Baugeldkonto gezahlt, sofern nach diesen Bestimmungen kein Baugeldkonto erforderlich ist, auf ein Konto des Bauherrn.

- 8.35 Bei dem Ersterwerb von Familienheimen (Nummer 5.3) sind die bewilligten Baudarlehen nach Bezugsfertigkeit und nach Abschluß des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe auf ein Konto des Ersterwerbers oder mit seiner Zustimmung auf ein Konto des Bauherrn ausbezahlt, wenn die in Nummer 8.31 angegebenen Voraussetzungen erfüllt sind und der Nachweis der Gebäudeversicherung erbracht ist. Entsprechendes gilt auch für die Auszahlung von Darlehen zum Erwerb vorhandener Wohnungen (Nummer 5.5). Nummer 8.32 Satz 3 gilt entsprechend.

- 8.36 Die Gebäudeversicherung i. S. der Nummern 8.32 und 8.35 muß in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen das Risiko Feuer mit einer ausreichenden Versicherungssumme abgeschlossen sein. Die Versicherungssumme ist als ausreichend anzusehen, wenn ihrer Ermittlung die Baukosten (§ 5 Absatz 3 II. BV) abzüglich der Kosten der Außenanlagen, der Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel, der Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel sowie der Kosten des Gerätes und der sonstigen Wirtschaftsausstattung zum Zeitpunkt der Erteilung des Bewilligungsbescheides zugrunde liegen. Erhöhen sich die Baukosten nach Bewilligung über allgemeine Lohn- und Materialpreissteigerungen hinaus, ist eine entsprechende Erhöhung der Versicherungssumme notwendig. In den Fällen der Nummer 8.35 kann in der Regel anstelle der Baukosten der Erwerbspreis, vermindert - außer bei Erbbaurechten - um einen Abzug von 10 vom Hundert, zugrunde gelegt werden.

## 8.4 Auszahlung von Familienzusatzdarlehen

Das Familienzusatzdarlehen ist zugleich mit der ersten Rate des Baudarlehen in einer Summe auszuzahlen. Die Nummern 8.31 und 8.33 bis 8.36 gelten entsprechend.

## 8.5 Auszahlung von Aufwendungszuschüssen aus öffentlichen Mitteln

- 8.51 Aufwendungszuschüsse aus öffentlichen Mitteln werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt jeweils am 15. Juni und 15. Dezember in Höhe des auf sechs Monate entfallenden Betrages auf ein Konto des Bauherrn ausgezahlt.

- 8.52 Der erste Betrag wird in der Regel in der Kalenderhalbjahr ausgezahlt, in dem die letzte der mit Aufwendungszuschüssen geförderten Wohnungen eines Gebäudes bezogen wurde, die Voraussetzungen nach Nummer 8.31 für die Auszahlung der Baudarlehen erfüllt sind, der Nachweis des Bezuges durch Vorlage der in Nummer 2.234 genannten Bescheinigung geführt ist und die Bestätigung der Bewilligungsbehörde über den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit (Nummer 7.53) bei der Wohnungsbauförderungsanstalt vorliegt. Sind alle Wohnungen eines Gebäudes bezugsfertig, aber weniger als 25 vom Hundert aus Gründen noch nicht bezogen, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, so kann der erste Betrag ausgezahlt werden, wenn für mindestens 75 vom Hundert der mit Aufwendungszuschüssen geförderten Wohnungen der Nachweis des Bezuges erbracht ist.

**8.6 Auszahlung von Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüssen aus nicht öffentlichen Mitteln**

8.61 Die Auszahlung der Aufwendungsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln durch die Wohnungsbauförderungsanstalt erfolgt in 30 Halbjahresraten jeweils am 15. April und 15. Oktober. Die Auszahlung der ersten Rate erfolgt frühestens am 15. April oder 15. Oktober nach dem Kalenderhalbjahr, in dem die letzte der mit Aufwendungsdarlehen geförderten Wohnungen eines Gebäudes bezugsfertig geworden ist, wenn bis zum 1. März oder 1. September die Voraussetzungen nach Nummer 8.31 und die Bestätigung über den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit (Nummer 7.53) vorliegen. Werden die Nachweise später vorgelegt, wird die erste Rate ein halbes Jahr später zusammen mit der Folgerate gezahlt. Soweit Aufwendungsdarlehen für Eigentumsmaßnahmen aus Haushaltsmitteln des Bundes bewilligt werden, gelten die vorstehenden Sätze 1 bis 3 mit der Maßgabe, daß Auszahlungen nur in dem Umfang geleistet werden können, in dem die Bundesmittel kassenmäßig bereitgestellt werden. Werden die Aufwendungsdarlehen wegen des vorübergehenden Fehlens von Kassenmitteln des Bundes erst später ausgezahlt, dann verändert sich der Beginn des Bewilligungszeitraumes abweichend von Nummer 2.33 entsprechend. Dasselbe gilt für den gesamten Auszahlungszeitraum und die Dauer der Zweckbestimmung.

8.62 Für Aufwendungszuschüsse aus nicht öffentlichen Mitteln gilt Nummer 8.61 entsprechend.

**9 Schlußabrechnung**

9.1 Der Bauherr hat - soweit in Nummer 9.6 nicht etwas anderes bestimmt ist - spätestens bis zum Ablauf eines Jahres vom Tage der Bezugsfertigkeit an über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der Bewilligungsbehörde nach vorgeschriebenem Muster anzuzeigen, daß die Schlußabrechnung vom Tage der Anzeige an drei Monate zur Nachprüfung bereitgehalten wird. Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag des Bauherrn die Frist bis zu einem halben Jahr - bei Gruppenmaßnahmen bis zu einem Jahr - verlängern, wenn die Einhaltung der Frist dem Bauherrn aus Umständen nicht möglich ist, die er nicht zu vertreten hat. Die Fristverlängerung ist der Wohnungsbauförderungsanstalt mitzuteilen.

9.2 Die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung muß eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bzw. Lastenberechnung für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit enthalten, in der die Gesamtkosten, die der Bewilligung zugrunde gelegen haben, den Gesamtkosten laut Schlußabrechnung gegenüberzustellen sind. Außerdem sind die Veränderungen gesondert auszuweisen, die sich nach der Bezugsfertigkeit bis zur Aufstellung der Schlußabrechnungsanzeige, längstens bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit ergeben haben. Haben sich Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufende Aufwendungen insgesamt oder in einzelnen Ansätzen erhöht, sind die Gründe anzugeben, die dazu geführt haben. Auf Verlangen der Bewilligungsbehörde sind mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung die abgeschlossenen Miet-, Nutzungs- und Dauerwohnrechtsverträge vorzulegen.

9.3 Die Vorlage der Schlußabrechnung selbst soll von den Bewilligungsbehörden nur gefordert werden, wenn

- a) der Verdacht besteht, daß bewilligte Mittel nicht der Bewilligung entsprechend verwendet worden sind,
- b) begründete Annahme besteht, daß die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung unrichtige Angaben enthält,
- c) die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung von den Kostenansätzen der der Bewilligung zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung erheblich abweicht,

d) bei der Durchführung des Bauvorhabens von den der Bewilligung der Mittel zugrunde liegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung wesentlich abgewichen worden ist

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

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

9.6 Die Nummern 9.1 bis 9.5 sind in den Fällen der Nummer 5.5 nicht anzuwenden. Sie gelten im übrigen für Eigenheime - mit Ausnahme von Kaufeigenheimen i. S. von Nummer 5.93 Satz 2 - mit einer Wohnung und eigengenutzte Eigentumswohnungen nur, wenn

- a) eine Nachfinanzierung erforderlich ist, für die nicht ausschließlich Eigenleistungen vorgesehen sind, oder
- b) die Bewilligungsbehörde die Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit schriftlich fordert.

In den Fällen des Buchstaben a) ist die Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung entbehrlich, wenn der Nachfinanzierung durch Erteilung einer Vorrangearrangement zugestimmt worden ist. Der Vorrang darf nur eingeräumt werden, soweit dies unter Berücksichtigung der Nummer 1.53 unbedenklich ist. Auf Familienheime mit zwei Wohnungen, von denen ausschließlich die Hauptwohnung gefördert wurde, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

9.7 Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich die Gesamtkosten der geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen oder zur Vermietung bestimmter Eigentumswohnungen erhöht haben, ist auch zur Finanzierung der Mehrkosten eine Eigenleistung von 25 vom Hundert zu erbringen. War bei Bewilligung die Eigenleistung nach Nummer 1.721 Satz 2 vermindert worden, ist die Eigenleistung nunmehr insoweit zu erhöhen, als zur Einhaltung der bei Bezugsfertigkeit geltenden Höchstdurchschnittsmiete erforderlich ist. Eine höhere Eigenleistung als 25 vom Hundert der Gesamtkosten darf jedoch nicht gefordert werden. Die Nachbewilligung öffentlicher oder nicht öffentlicher Mittel ist unzulässig.

9.8 Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich die Gesamtkosten des Bauvorhabens verringert haben, und ist das Bauvorhaben entsprechend den Bauzeichnungen und der Baubeschreibung, die der Bewilligung der Mittel zugrunde gelegen haben, erstellt worden, so sind dem Bauherrn auf Antrag die bewilligten Mittel - mit Ausnahme der Mittel nach Nummer 2.215 und in den Fällen der Nummer 3.2 - unter entsprechender Verringerung sonstiger zur Deckung der Gesamtkosten im Finanzierungsplan vorgesehener Fremdmittel oder Eigenleistungen zu belassen; die in Nummer 1.721 vorgeschriebene Eigenleistung muß jedoch erbracht werden. Bei Miet- und Genossenschaftswohnungen einschließlich zur Vermietung bestimmter Eigentumswohnungen darf die Eigenleistung verringert werden, soweit sich trotz der Verringerung die Einhaltung der bei Bezugsfertigkeit geltenden Höchstdurchschnittsmiete sicherstellen läßt, jedoch nicht unter 15 vom Hundert.

Werden in den Fällen der Nummer 3.2 die Ausbaukosten von 1150 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche unterschritten, sind die bewilligten Baudarlehen und Aufwendungszuschüsse auf die Beträge zu kürzen, die entsprechend den tatsächlichen Ausbaukosten hätten bewilligt werden können. Für den Fall, daß die Ausbaukosten 900 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche unterschreiten, ist die Aufhebung des Bewilligungsbescheides vorbehalten. Vor Ausübung des Vorbehalts ist meine Entscheidung unter Vorlage der Bewilligungsakte einzuholen.

- 9.9 Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich die der Berechnung des Aufwendungszuschusses oder Aufwendungsdarlehens bei Bewilligung zugrunde gelegte Wohnfläche bis zur Bezugsfertigkeit verringert hat, ist der bewilligte Betrag zu kürzen. Hat sich bei Miet- und Genossenschaftswohnungen die Wohnfläche vergrößert und stimmt die Bewilligungsbehörde der Vergrößerung zu, kann eine Nachbewilligung von Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen zur Ausschöpfung des zum Zeitpunkt der Bewilligung zulässigen Höchstbetrages vorgenommen werden, sofern entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.
- 10 **Inkrafttreten, Übergangsregelungen**
- 10.1 **Inkrafttreten**  
Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. April 1984 in Kraft.
- 10.2 **Übergangsregelungen**
- 10.21 Nummer 2.32 findet nur Anwendung auf Bauvorhaben, mit deren Bau nach dem 31. 12. 1982 begonnen wurde. Soweit mit dem Bau vor dem 1. 1. 1983 begonnen wurde, dürfen Aufwendungsdarlehen mit 15jähriger Laufzeit und einem Anfangsbetrag in den Fällen der Nummer 2.32 Buchst. a) und b) von 5,25 Deutsche Mark, in den Fällen der Nummer 2.32 Buchst. c) von 4,05 Deutsche Mark bewilligt werden.
- 10.22 Die Aufwendungsdarlehen der Nummer 5.126 dürfen in den Fällen der Nummer 5.3 nur bewilligt werden, wenn der notarielle Kaufvertrag mit Rücktrittsrecht erst nach dem 31. 12. 1982 abgeschlossen worden ist. Soweit der notarielle Kaufvertrag vor dem 1. 1. 1983 abgeschlossen wurde, darf ein Aufwendungsdarlehen entsprechend der Nummer 21 Abs. 5 WFB 1979 - Fassung 1982 - mit 15jähriger Laufzeit bewilligt werden. Anstelle des Anfangsbetrages von 2,80 Deutsche Mark ist von 2,85 Deutsche Mark auszugehen.
- 10.23 Aufwendungsdarlehen der Nummer 5.13 dürfen nur bewilligt werden, soweit nach dem 31. 12. 1982 mit dem Bau begonnen oder der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen wurde. In anderen Fällen gilt Nummer 22 Abs. 1 WFB 1979 - Fassung 1982 - mit der Maßgabe, daß die Laufzeit 15 Jahre beträgt und die Zahl „5,20“ durch „5,25“, die Zahl „4,40“ durch „4,50“ und die Zahl „4,00“ durch „4,05“ ersetzt wird.
- 10.24 Soweit nach Nummer 16 Abs. 5 WFB 1979 auf den Ansatz laufender Aufwendungen verzichtet worden ist, um eine Mieterhöhung über die im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit geltende Mietobergrenze hinaus zu vermeiden, wirkt sich die Begrenzung auf die Mietobergrenze bei Bezugsfertigkeit nur dann aus, wenn sich diese gegenüber dem Zeitpunkt der Bewilligung erhöht hat. Ist die Mietobergrenze bei Bezugsfertigkeit geringer als bei Bewilligung, bleibt für die Höhe der erklärten Verzichte die bei Bewilligung geltende Mietobergrenze maßgeblich.

## Landesplanerische und städtebauliche Voraussetzungen, Denkmalschutz, Planung der Bauvorhaben, Ausstattung, bauaufsichtliche Behandlung, Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten

- 1 **Landesplanerische und städtebauliche Voraussetzungen**
- 1.1 Die zur Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen bestimmten Mittel sind vorrangig im Bereich von Siedlungsschwerpunkten (§§ 6, 7 Landesentwicklungsprogramm) einzusetzen; Neubaumaßnahmen außerhalb von Siedlungsschwerpunkten dürfen im übrigen nur in Wohnsiedlungsbereichen gefördert werden.
- 1.2 Sämtliche Mittel sollen nur für Projekte verwendet werden,
- deren Standortqualität (insbesondere Lage, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelastigung, Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet,
  - deren Geschoszahl 4 Vollgeschosse nicht übersteigt,
  - die sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und
  - deren städtebauliche Dichte den Forderungen des II. WoBauG nach einer Auflockerung der Bebauung entspricht. Die städtebauliche Dichte soll sich an einer GFZ von 0,8 orientieren (ohne Anwendung von § 21 a (2) und (5) der BauNVO). Mit einer derartigen Dichte werden die Forderungen des flächensparenden Bauens erfüllt. Gleichzeitig sichert sie ein hochwertiges Wohnumfeld (insbesondere Angebot an wohnungsnaher Spiel- und Freifläche) und trägt zu einer beachtlichen Kosteneinsparung im Wohnungsbau (z. B. Verzicht auf Tiefgaragen) bei.
- Bei der von ihr zu treffenden Entscheidung sollte die Bewilligungsbehörde auch die Folgewirkungen geringerer städtebaulicher Dichte, insbesondere die bessere Vermietbarkeit der Wohnungen sowie die geringere Abwanderung einkommensstärkerer Bevölkerung usw. berücksichtigen.
- Wohnungen in Hochhäusern dürfen nicht gefördert werden.
- 1.3 Sofern keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden, sind zur Steigerung der städtebaulichen Qualität bei Projekten mit mehr als 60 Wohnungen spätestens ab Förderungsjahr 1985 Planungsalternativen in einem Gutachter- oder Wettbewerbsverfahren zu entwickeln. Für die Realisierung ist die Planungsalternative zu verwenden, die unter stadtstrukturellen, stadtgestalterischen, sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten den höchsten Wohnwert aufweist. Die Ausarbeitung von Planungsalternativen ist auch bei Projekten mit einer geringeren Wohnungszahl erforderlich, wenn es sich hierbei um einen Teilabschnitt einer größeren Maßnahme handelt, die insgesamt 60 oder mehr Wohnungseinheiten umfaßt. Den Gemeinden können hierfür ab 1984 Planungskostenzuschüsse nach Nummer 13 der Städtebauförderungsrichtlinien v. 16. 3. 1983 gewährt werden.
- 1.4 Vorrangiges wohnungspolitisches und städtebauliches Ziel ist die Erhaltung und Erneuerung des Wohnungsbestandes, da preiswerte Altbauwohnungen für die Wohnungsversorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen sowie die Funktionsfähigkeit örtlicher und regionaler Wohnungsmärkte von erheblicher Bedeutung sind.

Aus diesem Grunde sind die verfügbaren Mittel nur noch auf Grundstücken einzusetzen, auf denen neue Wohnungen erstellt werden können, ohne daß vorhandener Wohnraum vernichtet werden muß (Stichtag: 1. 4. 1982).

Ausnahmen von dieser Vorschrift sind nur aus zwingenden städtebaulichen Gründen möglich.

In den Fällen, in denen

- die Umsetzung einer rechtsverbindlichen städtebaulichen Planung (im Sanierungsgebiet etc.),
- eine Straßenverbreiterung aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, eines Planfeststellungsverfahrens (Verfahrensstand: nach Anhörung) sowie einer Zustimmung nach § 125 (2) BBauG oder
- die Lage eines Standortes in der Bruchkante eines Bergsenkungsgebietes

den Abriß von vorhandenen Altbauten erfordert, kann der Regierungspräsident eine Ausnahme erteilen. Eine Ablichtung der Ausnahmegenehmigung ist mir (unter Beifügung der entscheidungsrelevanten Unterlagen) vorzulegen.

Von dieser Regelung sind Vorhaben für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht betroffen.

## 2 Denkmalschutz

Handelt es sich in den Fällen der Nummer 1 dieser Anlage oder bei Förderung des Ausbaus und der Erweiterung (Nummer 3) um ein Denkmal im Sinne von § 2 des Denkmalschutzgesetzes, hat die Bewilligungsbehörde die untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

## 3 Bauplanung, Rationalisierung, Ausschreibung

- 3.1 Die Förderung von Bauvorhaben setzt voraus, daß ihre Planung neuzeitlichen Anforderungen an den Wohnungsstandard entspricht und die Grundrißanordnung wohntechnisch zweckmäßig ist. Hinweise enthalten die Werkblätter für die Planung und Rationalisierung im Wohnungsbau, bekanntgemacht durch RdErl. v. 11. 11. 1975 (SMBl. NW. 2370) und der Rationalisierungskatalog 1977, der im Auftrage des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in seiner Schriftenreihe 1977 unter Nummer 04021 veröffentlicht worden ist (g-druck Karl Greshake KG, Weicherbusch 3, 5632 Wermelskirchen).

Abweichend von Nummer 2.6 des Rationalisierungskatalogs brauchen im Land Nordrhein-Westfalen keine Rationalisierungsinstitute bzw. -fachleute bei geförderten Bauvorhaben eingeschaltet zu werden.

- 3.2 Alle vertretbaren Möglichkeiten der Baukostensenkung sind auszuschöpfen, der Wettbewerb zwischen gleichwertigen Baustoffen, Bauarten und Baumethoden darf nicht eingeschränkt werden. Bei sonst gleicher Bewertung sind Bauvorhaben bevorzugt zu fördern, die nach Planung und Vorbereitung geeignet erscheinen, die Baukosten günstig zu beeinflussen.

- 3.3 Bei Laubenganghäusern dürfen am Laubengang lediglich Nebenräume und Küchen liegen.

Bei Geschosswohnungen sind ausreichend bemessene, nicht unmittelbar nebeneinanderliegende Loggien, Balkone oder Terrassen vorzusehen. In den Fällen, in denen z. B. durch Art, Höhe, Lage oder Orientierung des Gebäudes die Benutzbarkeit der Loggien oder Balkone beschränkt ist, kann die Bewilligungsbehörde Ausnahmen zulassen.

- 3.4 Es wird empfohlen, bei der Grundrißplanung von Miet- und Genossenschaftswohnungen DIN 18022 - Küche, Bad WC, Hausarbeitsraum - und DIN 18011 - Stellflächen, Abstände und Bewegungsflächen im Wohnungsbau - zugrunde zu legen. Die beabsichtigte Möblierung ist in die Bauzeichnungen einzutragen. Bei der Planung von Wohnungen für Schwerbehinderte ist DIN 18025 Blatt 1 - Planungsgrundlagen Wohnungen für Rollstuhlbenutzer - und Blatt 2 - Planungsgrundlagen Wohnungen für Blinde und wesentlich Sehbehinderte - zu beachten.

- 3.5 Die in DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - enthaltenen Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz bei Geschosshäusern mit Aufenthaltsräumen (Wohnungen und Arbeitsräume) - bauaufsichtlich eingeführt mit RdErl. v. 14. 7. 1963 und 2. 7. 1970 (SMBl. NW. 232373) - sind zu beachten.

- 3.6 Die Verdingungsordnung für Bauleistungen - Ausgabe 1979 - ist zu beachten. Für Eigentumsmaßnahmen mit Ausnahme von Vorratseigentumswohnungen im Modell D können abweichende Vereinbarungen über Gewährleistung nach BGB getroffen werden.

## 4 Ausstattung

- 4.1 Als Mindestausstattung der Wohnungen ist vorzusehen:

- a) Wohnungsabschluß - in der Regel mit Vorraum in der Wohnung -;
- b) Küche mit Kalt- und Warmwasserzapfstellen für die Spüle sowie Anschlußmöglichkeit für Gas- oder Elektroherd und Spülmaschine; in Wohnungen für bis zu 2 Personen ist auch eine Kochnische zulässig;
- c) Abort, Waschbecken und eingerichtetes Bad (in Kleinwohnungen mind. Sitzbadewanne oder Dusche), bei Wohnungen mit mehr als 3 Schlafräumen 2 Spülaborte und 2 Waschbecken. Darüber hinaus wird empfohlen, bei Wohnungen mit 2 Schlafzimmern den Spülabort in einem gesonderten Raum unterzubringen;
- d) elektrische Brennstellen in allen Räumen, in Küche, Wohn- und Schlafzimmer je 2-4 Steckdosen und im Badezimmer eine Steckdose;
- e) Zentralheizung, Stockwerkheizung, Nachtstromspeicherheizung. Heizungen mit einzelnen schornsteingebundenen Öfen gelten unabhängig vom System sowie der Energieart nicht als Stockwerkheizungen, dies gilt auch für Gasaußenwandöfen;
- f) Gemeinschaftsantenne, Rohre für Fernsprechan-schluß. Bei Gebäuden mit mehr als 3 Vollgeschossen wird eine Türsprechanlage empfohlen.

## 5 Hinweisschild

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

„... Familienheime/Eigentumswohnungen, Mietwohnungen/Genossenschaftswohnungen, Altenwohnungen gefördert durch das Land Nordrhein-Westfalen und den Bund.“

## 6 Zusammenarbeit zwischen Baugenehmigungsbehörde und Bewilligungsbehörde

- 6.1 Entnimmt die Baugenehmigungsbehörde der ihr nach Nummer 7.23 abschriftlich zu übersendenden Eingangsbestätigung, daß mit einer Bewilligung nicht oder vorerst nicht zu rechnen ist, hat sie vor Weiterbearbeitung eines bei ihr bereits vorliegenden Baugenehmigungsantrages den Antragsteller unter Fristsetzung zur Stellungnahme aufzufordern, ob er seinen Antrag aufrechterhält.

- 6.2 Beabsichtigt die Bewilligungsbehörde, einem Antrag aus einem verfügbaren Mittelrahmen zu entsprechen und kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Bewilligung auch auf der Grundlage eines Vorprüfvermerks der Baugenehmigungsbehörde zulässig. Die Erteilung des Vorprüfvermerkes kann entweder vom Antragsteller oder von der Bewilligungsbehörde unter Übersendung von drei Ausfertigungen der Bauvorlagen beantragt werden. Aus dem Vorprüfvermerk muß hervorgehen, daß grundsätzliche Bedenken gegen das beabsichtigte Bauvorhaben nicht bestehen oder welche Änderungen oder Ergänzungen in bauaufsichtlicher Hinsicht erforderlich sind. Die

mit dem Vorprüfvermerk versehenen drei Ausfertigungen der Bauvorlagen sind der Bewilligungsbehörde zu übersenden. Ergibt die Vorprüfung, daß der Erteilung der Baugenehmigung baurechtliche Hindernisse entgegenstehen, die vorerst nicht beseitigt werden können, ist dies der Bewilligungsbehörde unter Angabe der Gründe und des voraussichtlichen Zeitraumes für die Behebung der Hindernisse mitzuteilen.

6.3 Ist für die Erstellung des Bauvorhabens keine Baugenehmigung erforderlich, ist die Bewilligung nach Vorlage des Schreibens der Bauaufsichtsbehörde über das Prüfungsergebnis zur Bauanzeige (Nummer 2 d. RdErl. [- Bauaufsicht/Bauanzeige-Verordnung -] v. 20. 9. 1978 - SMBl. NW. 23210 -) zulässig.

6.4 Erfolgt die Bewilligung auf der Grundlage eines Vorprüfvermerkes, hat die Baugenehmigungsbehörde die Bewilligungsbehörde zu unterrichten, wenn sich im Verlaufe des Baugenehmigungsverfahrens Änderungen der Bauvorlagen ergeben.

6.5 Beabsichtigt die Baugenehmigungsbehörde, einem Antrag auf bauliche Änderungen während der Bauausführung oder nach der Fertigstellung zu entsprechen und soll dabei von den Unterlagen abgewichen werden, die der Bewilligung zugrunde gelegen haben, ist vor Erteilung der Genehmigung die Stellungnahme der Bewilligungsbehörde einzuholen (vgl. Nummer 7.51).

#### 7 Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzicht

7.1 In Gebieten, in denen mit Einwirkungen des Bergbaues auf die Erdoberfläche zu rechnen ist, oder in denen oberflächennahe Grubenbaue vorhanden sein können, hat der Bauherr vor Erteilung des Bewilligungsbescheides eine Erklärung der Bergbaugesellschaft über die Notwendigkeit von baulichen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen und ggf. die Kostenübernahme beizubringen. Im Bewilligungsbescheid ist die Durchführung evtl. für notwendig gehaltener Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen zur Auflage zu machen. Die Förderung ist unzulässig, wenn sich der Bauherr nach den getroffenen Vereinbarungen an den Kosten der Maßnahme mit mehr als 3 vom Hundert der Kosten des Gebäudes - abzüglich der Kosten der Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahme - beteiligen soll.

7.2 Ist dem Bauherrn nicht bekannt, ob Bergbau stattgefunden hat oder stattfindet, kann er sich an das örtlich zuständige Bergamt wenden, das ihm ggf. auch die Anschrift des Bergbautreibenden mitteilt.

7.3 Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist. Außerstenfalls darf ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von 10 vom Hundert des Verkehrswertes vereinbart sein. Eine grundbuchliche Sicherung des evtl. im Rahmen des Satzes 2 bestehenden Bergschadenminderwertverzichtes ist nur im Range nach der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Darlehen zulässig.

7.4 Über Ausnahmen von Nummer 7.3 entscheidet die Wohnungsbauförderungsanstalt. Eine Ausnahmegenehmigung ist möglich, wenn auf Grund einer Erklärung des Landesoberbergamtes mit Bergschäden auf dem Baugrundstück mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht mehr zu rechnen ist. In den Fällen der Nummern 5.12 und 5.13 kann eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden, wenn der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel der Vorrang eingeräumt wird und das Bergbauunternehmen eine Erklärung des Inhalts abgibt, daß die Wohnungsbauförderungsanstalt für den Fall eines Bergschadens so gestellt wird, als sei nur ein Bergschadenminderwertverzicht im Sinne von Nummer 7.3 vereinbart worden.

2370

### Bestimmungen über die Förderung des Baues von Altenwohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen (Altenwohnungsbestimmungen 1984 - AWB 1984 -)

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 19. 3. 1984 - IV A 2 - 2101 - 485/84

#### Förderung von Altenwohnungen

##### 1 Zweck der Förderungsmaßnahme

Die Sorge für die wohliche Unterbringung der alten Mitbürger gehört zu den vordringlichen Aufgaben von Staat und Gemeinden. Da viele alte Menschen zu eigener Haushaltsführung noch rüstig genug sind und den Wunsch haben, ihr Leben möglichst lange selbständig und unabhängig zu gestalten, kommt dem Bau von Altenwohnungen besondere Bedeutung zu.

Für die Förderung von Altenwohnungen sind die folgenden Bestimmungen zugrunde zu legen. Soweit darin nichts anderes bestimmt ist, sind die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 - WFB 1984 - in der zur Zeit der Bewilligung gültigen Fassung anzuwenden.

##### 2 Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung ist die Neuschaffung von Miet- und Genossenschaftswohnungen, die nach ihrer Art, Lage, Größe und Ausstattung für die Unterbringung älterer Personen geeignet und bestimmt sind (Altenwohnungen).

Altenwohnungen dürfen gefördert werden, wenn sie errichtet werden sollen

- in einem räumlichen Zusammenhang mit einem schon bestehenden oder gleichzeitig zu errichtenden Altenheim, dessen Träger mit seinem Personal auch die Betreuung der künftigen Bewohner der Altenwohnungen übernehmen wird (sog. heimverbundene Altenwohnungen),
- als Altenwohnhaus, also in einem ausschließlich Altenwohnungen enthaltenden Gebäude;
- als sogenannte eingestreute Altenwohnungen zusammen mit anderen Miet- oder Genossenschaftswohnungen.

Bei Förderung eines Altenwohnhauses und bei Förderung eingestreuter Altenwohnungen müssen mindestens vier Altenwohnungen in einem Gebäude oder in nebeneinander liegenden Gebäuden geschaffen werden. Mindestens sechzig vom Hundert der im Zuständigkeitsbereich der Bewilligungsbehörde jährlich zur Förderung vorgesehenen Altenwohnungen sollen so geplant sein, daß sie zur Unterbringung von alleinstehenden Personen geeignet sind.

##### 3 Feststellung des Bedarfs

Vor Bewilligung der öffentlichen Mittel hat sich die Bewilligungsbehörde im Zusammenwirken mit dem zuständigen Sozialamt und der für die Wohnungsaufsicht zuständigen Stelle davon zu vergewissern, daß ein entsprechender Bedarf besteht.

##### 4 Größe, Lage, Ausstattung und Raumprogramm

Altenwohnungen für alleinstehende Personen dürfen eine Wohnfläche von 40 Quadratmeter nicht unterschreiten. Wohnungen für Ehepaare dürfen 50 Quadratmeter nicht unterschreiten und 60 Quadratmeter nicht überschreiten. Die Anforderungen an Lage, Ausstattung und das Raumprogramm sind der Anlage 1 zu entnehmen.

##### 5 Sicherstellung der Betreuung

Vor Bewilligung hat der Bauherr nachzuweisen, daß durch Abschluß eines Betreuungsvertrages mit einer den Spitzenverbänden der freien Wohlfahrtspflege angeschlossenen Organisation oder einem sonstigen geeigneten Betreuer oder auf andere Weise für die künftigen Bewohner der Altenwohnungen ein ausreichendes Betreuungsangebot sichergestellt ist. Für

die Förderung von Wohnungen für Betreuungspersonal ist Nummer 5.2 der Wohnheimbestimmungen 1984 anwendbar.

## 6 Art und Umfang der Förderung

6.1 Für Altenwohnungen beträgt das öffentliche Baudarlehen 61300 Deutsche Mark zuzüglich 580 Deutsche Mark je Quadratmeter der zu fördernden Wohnfläche. Soweit die Küchen nicht mit Herd oder Kühlschrank ausgestattet werden, ist das Darlehen für jeden dieser fehlenden Einrichtungsgegenstände um je 400 Deutsche Mark zu kürzen. Nummer 2.215 WFB 1984 ist anzuwenden (Zusatzdarlehen für Ballungkerne und Solitäre Verdichtungsgebiete).

6.2 Für die zu schaffenden Gemeinschaftsräume darf das nach Nummer 6.1 ermittelte öffentliche Baudarlehen um bis zu 1800 Deutsche Mark je Altenwohnung, für die die Gemeinschaftsräume geschaffen werden, erhöht werden; dies gilt auch dann, wenn weniger als zwanzig Altenwohnungen errichtet werden (vgl. Nummer 4 der Anlage 1).

6.3 Zusätzlich zu den öffentlichen Baudarlehen darf für Altenwohnungen ein Aufwendungszuschuß mit einem Anfangsbetrag von 1,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich gewährt werden. Die Nutzfläche von Gemeinschafts- und Nebenräumen bleibt unberücksichtigt. Die Nummern 2.235 bis 2.237 WFB 1984 finden keine Anwendung.

## 7 Höchstdurchschnittsmiete

Abweichend von Nummer 2.242 WFB 1984 darf die Miete höchstens betragen

- a) 5,55 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden unter 100000 Einwohner,
- b) 5,75 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden von 100000 bis unter 500000 Einwohner oder
- c) 5,95 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden von 500000 Einwohnern und mehr.

## 8 Begünstigter Personenkreis, Zweckbindung

Altenwohnungen sind bestimmt für alleinstehende, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, und für Ehepaare, von denen mindestens ein Ehepartner das 60. Lebensjahr vollendet hat. Nummer 2.212 WFB 1984 ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß ein Besetzungsrecht für die Dauer von zwanzig Jahren einzuräumen ist. Durch ein vorzeitiges Erlöschen der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ wird die restliche Laufzeit des Besetzungsrechtes nicht berührt. Im Bewilligungsbescheid sind die geförderten Wohnungen dem Personenkreis nach Satz 1 vorzubehalten.

## 9 Inkrafttreten

Die vorstehenden Bestimmungen sind für Bauvorhaben anwendbar, für die erstmals nach dem 1. April 1984 öffentliche Mittel bewilligt werden sollen.

Anlage 1 AWB 1984 Lage, Ausstattung und Raumprogramm

Anlage 2 AWB 1984 Prüfliste

### Anlage 1 AWB 1984

#### Lage, Ausstattung und Raumprogramm für Altenwohnungen

##### 1. Lage

Die Wohnlage darf nicht zu einer Isolierung der alten Menschen führen. Altenwohnungen müssen deshalb allgemeinen Wohngebieten zugeordnet und dürfen nur in angemessener Entfernung von Einkaufsstätten und Haltestellen der öffentlichen Nah-

verkehrsmittel errichtet werden. Auf dem Baugrundstück soll eine Grünfläche mit Sitzgelegenheiten vorgesehen werden, sofern sich nicht in der Nachbarschaft eine öffentliche Grünanlage befindet. Es ist anzustreben, daß Altenwohnungen in der Nähe bereits bestehender oder neu zu schaffender sonstiger Alteinrichtungen (z. B. Altenheime, Altenkrankenheime, Altentagesstätten) geschaffen werden.

## 2. Ausstattung

2.1 Geschoßtreppen dürfen nicht gewandelt sein und müssen ein Zwischenpodest haben.

2.2 Liegen Altenwohnungen in Gebäuden mit mehr als einem Geschoß über oder unter der Eingangsebene, so ist ein Aufzug für Personennutzung vorzusehen. Bei Altenwohnungen in Wohnheimen, bei heimverbundenen Altenwohnungen und bei Altenwohnungen im Altenwohnhaus müssen Aufzüge stufenlos erreichbar sein. Rampen, die zu ihnen führen, dürfen höchstens um 6% geneigt sein. Die Aufzugskabinen sollen auch für Rollstuhlfahrer benutzbar sein.

2.3 Türen dürfen das Rohbaumaß von 87,5 cm nicht unterschreiten. Schwellen oder Niveauunterschiede innerhalb der Wohnungen sind unzulässig.

2.4 Mindestens ein Fenster der Wohnung sollte einen Ausblick auf die Straße gestatten. Die Fenster der Erdgeschoßwohnungen sind mit Rolläden zu versehen.

2.5 Zentralheizungen von Altenwohnungen müssen auf eine Raumtemperatur von 22 Grad berechnet werden. Heizkörper sind so anzuordnen, daß sie außerhalb der Mindeststellflächen und -bewegungsflächen liegen.

2.6 Altenwohnungen mit dezentraler Warmwasserbereitung müssen im Falle einer Ausstattung mit Duschen eine thermische Regelung erhalten.

2.7 Altenwohnungen sind mit Türsprechanlagen auszustatten. Optische oder akustische Notsignalanlagen sind vorzusehen; bei Vorhandensein einer Zentralstelle sind sie mit dieser zu verbinden. Es ist sicherzustellen, daß im Hause die Möglichkeit der (Mit-) Benützung eines Fernsprechers - bei größeren Altenwohnstätten eines öffentlichen Fernsprechers - besteht.

2.8 In Badezimmern muß die Tragfähigkeit der Decken und Wände ausreichen, um nachträglich Halte- und Stützvorrichtungen für Behinderte anbringen zu können.

2.9 Vorrichtungen wie z. B. Steckdosen, Schalter, Drücker für Schellen und Türöffner, Briefkästen sollen in der Regel nicht höher als 1,05 m über dem Fußboden liegen.

## 3. Raumprogramm

3.1 Folgende Raumprogramme sind zu erfüllen:

- 3.11 Ein-Personen-Wohnungen
  - 3.111 Vorraum  
Wohnzimmer  
Küche nach DIN 18022 oder  
Kleinküche nach 3.26  
Schlafnische  
Bad  
Abstellraum  
Loggia  
oder
  - 3.112 Vorraum  
Wohnzimmer  
Kleinküche nach 3.26  
Schlafzimmer  
Bad  
Abstellraum  
Loggia

- 3.12 Zwei-Personen-Wohnungen  
Vorraum  
Wohnzimmer  
Küche nach DIN 18022 oder Kleinküche nach 3.26  
Schlafzimmer  
Bad  
Abstellraum  
Loggia
- 3.2 Die genannten Räume sind wie folgt zu bemessen bzw. auszustatten:
- 3.21 Vorraum  
Der Vorraum darf die Abmessung 1,40 m x 1,40 m nicht unterschreiten. Für die Mantelablage ist eine freie Wandfläche von mindestens 100 cm Breite nachzuweisen.
- 3.22 Wohnzimmer  
Das Wohnzimmer in einer Ein-Personen-Wohnung muß mindestens 18 Quadratmeter<sup>1)</sup>, in einer Zwei-Personen-Wohnung mindestens 20 Quadratmeter<sup>1)</sup>, groß sein. Eine Mindestbreite des Wohnzimmers von 3,30 m darf nicht unterschritten werden.
- 3.23 Schlafzimmer  
Für folgende Einrichtungen sind Stellflächen nachzuweisen:
- 3.231 Ein-Personen-Wohnungen
- |                       |         |         |  |
|-----------------------|---------|---------|--|
|                       | cm      | cm      |  |
| 1. 1 Bett             | b = 205 | t = 100 |  |
| 2. 1 Schrank          | b ≥ 110 | t = 65  |  |
| 3. 1 tischhohes Möbel | b ≥ 110 | t = 55  |  |
- 3.232 Zwei-Personen-Wohnungen
- |                       |         |         |  |
|-----------------------|---------|---------|--|
|                       | cm      | cm      |  |
| 1. 2 Betten je        | b = 205 | t = 100 |  |
| 2. 1 Schrank          | b ≥ 220 | t = 65  |  |
| 3. 1 tischhohes Möbel | b ≥ 110 | t = 55  |  |
- Es dürfen auch zwei getrennte kleine Schlafzimmer errichtet werden, wenn sie zusammen die vorstehenden Stellflächen aufweisen.
- 3.233 Die Bewegungsflächen vor den Stellflächen müssen - so breit wie die Stellflächen<sup>2)</sup> und - mindestens 70 cm<sup>3)</sup> tief sein.  
Zwischen Stellflächen und Wänden sind 5 cm Abstand einzuhalten. Bei Wänden, deren Rohbaumaße zugleich Ausbaumaße sind, genügt ein Abstand von 3 cm.
- 3.24 Schlafnische  
Eine Schlafnische - anstelle eines Schlafzimmers - darf nur in Ein-Personen-Wohnungen und nur dann angeordnet werden, wenn die Wohnung eine Küche nach DIN 18022 oder eine direkt belichtete und belüftete Kleinküche enthält (vgl. 3.111). Es gelten die Stell- und Bewegungsflächen nach 3.231 und 3.233, wobei eine Überschneidung mit der Wohnfläche nicht zulässig ist.
- 3.25 Küche  
Küchen sind nach DIN 18022 zu bemessen und auszustatten. Hierbei sollten unterhalb des Fensters jedoch weder Ausstattungsteile noch Stellflächen für Einrichtungsteile eingeplant werden. Von einer Ausstattung mit Herd und Kühlschrank kann auf Wunsch der Mieter abgesehen werden. Die für diese Einrichtungsgegenstände erforderlichen Stellflächen müssen jedoch vorhanden sein.
- 3.26 Kleinküche
- 3.261 Grundsätzlich ist folgende Ausstattung einzubauen:
- |   |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|
|   | cm     | cm     | cm     |
| 1. Unterschrank mit Arbeitsplatte   | b ≥ 60 | t = 60 | h = 85 |
| 2. Spüle  | b ≥ 40 | t = 60 | h = 85 |
| 3. Unterschrank mit Arbeitsplatte, Schublade und herausziehbarer Arbeitsplatte für Arbeiten im Sitzen | b ≥ 60 | t = 60 | h = 85 |
4. Herd mit Backofen      b ≥ 50      t = 60      h = 85
5. Unterschrank mit Arbeitsplatte      b ≥ 60      t = 60      h = 85
6. Kühlschrank mit Gefrierfach      b ≥ 60      t = 60
- Die Ausstattungsteile der Nummern 1 bis 5 sind in genannter Reihenfolge unter einer durchlaufenden Platte anzuordnen. Der Kühlschrank (vgl. Nummer 6) ist entweder als Unter-Tisch-Gerät, ebenfalls unter der durchlaufenden Platte, oder in einem Hochschrank einzubauen. Bei L-förmiger Anordnung der Ausstattungsteile darf die sich ergebende Eckplatte nicht als Arbeitsplatte im Sinne der Nummern 1, 3 und 5 angerechnet werden. Der Kühlschrank darf nicht auf Kosten des Schrankvolumens oder der Arbeitsplattenfläche nach den Nummern 1, 3 und 5 angeordnet werden.
- Von einer Ausstattung mit Herd und Kühlschrank kann auf Wunsch der Mieter abgesehen werden. Die für diese Einrichtungsgegenstände erforderlichen Stellflächen müssen jedoch vorhanden sein.
- 3.262 Die Bewegungsflächen vor den Ausstattungsteilen müssen - so breit wie die Ausstattungsteile und - mindestens 110 cm tief sein.  
Zwischen Ausstattungsteilen und Wänden sind 3 cm Abstand einzuhalten. Bei Wänden, deren Rohbaumaße zugleich Ausbaumaße sind, braucht kein Abstand eingehalten zu werden.
- 3.263 Unterhalb des Fensters sollen weder Ausstattungsteile noch Stellfläche für Einrichtungsteile eingeplant werden.
- 3.264 Kleinküchen sind Kochabteile oder Kochnischen, die direkt oder indirekt belichtet und belüftet werden. Für das Raumprogramm gemäß 3.111 ist direkte Belichtung und Belüftung erforderlich, sofern die Wohnung nicht mit Schlafzimmer, sondern mit Schlafnische geplant ist.
- 3.265 Eine Überschneidung der Stell- und Bewegungsfläche (vgl. 3.261 und 3.262) mit der Wohnfläche des anschließenden Raumes ist nicht zulässig.
- 3.27 Bad und WC
- 3.271 Bäder sind nach DIN 18022 zu bemessen und auszustatten.
- 3.272 Die Tür muß nach außen aufschlagen.
- 3.273 Der Fußbodenbelag muß rutschfest sein.
- 3.274 Neben dem Spülklosett (Sitzhöhe 0,50 m) ist ein Haltegriff anzubringen.
- 3.275 Die Wanne (Bade- oder Brausewanne) ist mit Ein- und Ausstieghilfen zu versehen. Der Duschplatz (mindestens 0,90 m x 0,90 m) muß einen Klappsitz oder eine Sitzbank aufweisen.
- 3.276 Abstände
- |                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Waschbecken auf beiden Seiten   | 0,20 m          |
| Spülklosett auf beiden Seiten   | 0,25 m          |
| vor Badewanne                   | 0,90 m x 0,90 m |
| vor Spülklosett und Waschbecken | 0,90 m          |
- 3.277 Im Bad sind Stellplätze und Anschlüsse für eine Waschmaschine vorzusehen.
- 3.28 Abstellraum  
Innerhalb der Wohnung ist ein Abstellraum<sup>4)</sup> von mindestens 1 Quadratmeter Grundfläche - bei mindestens 50 cm und höchstens 101 cm Tiefe - erforderlich. Der Abstellraum sollte dem Vorraum zugeordnet sein.  
Türen von Abstellräumen dürfen nicht nach innen aufschlagen.
- 3.29 Loggia  
Die Loggia muß eine nutzbare Grundfläche von mindestens 3 Quadratmeter - bei einer nutzbaren Tiefe von mindestens 140 cm - aufweisen.

#### 4. Gemeinschaftsräume

Werden zwanzig oder mehr Altenwohnungen in einem Bauvorhaben errichtet, so ist im Zusammenhang mit den Wohnungen ein Gemeinschaftsraum, der möglichst im Eingangsbereich anzuordnen ist, mit mindestens 20 Quadratmeter Grundfläche, verbunden mit einer Teeküche und mit 2 getrennten WC-Anlagen, zu schaffen. Je nach der Anzahl der geplanten Altenwohnungen ist die Grundfläche des (der) Gemeinschaftsraumes (Gemeinschaftsräume) angemessen zu erhöhen. Bei Bauvorhaben mit mehr als dreißig Altenwohnungen sind zusätzliche Gemeinschaftsräume zu Therapiezwecken erforderlich. Die Art der Einrichtung von Gemeinschaftsräumen ist vor Erteilung des Bewilligungsbescheides zwischen Bauherr und Bewilligungsbehörde festzulegen. Auf Gemeinschaftsräume kann verzichtet werden, wenn in der Nähe entsprechende Einrichtungen zur Verfügung stehen, die fußläufig und auch für Gehbehinderte leicht erreichbar sind.

<sup>1)</sup> Nettowohnfläche

<sup>2)</sup> Bei L-förmiger Anordnung der Stellflächen von Bett und tischhohem Möbel genügt vor dem Bett eine Bewegungsfläche von - 150 cm Breite.

<sup>3)</sup> Erwünscht sind - 90 cm.

<sup>4)</sup> Außerhalb der Wohnung ist ein weiterer Abstellraum erforderlich; er muß ausreichend bemessen, kühl und frostsicher sein (z. B. Keller).

**Prüfliste**

Bauprojekt: \_\_\_\_\_

**Prüfung auf Erfüllung der bauplanerischen Voraussetzungen für die Förderung nach den Altenwohnbestimmungen 1984**

	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt
<b>Lage und Ausstattung</b>			
Mindestens 4 Altenwohnungen in einem Gebäude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Möglichst in der Nähe anderer Alteinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug zum 2. Obergeschoß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug für Krankentransporte zum 5. Obergeschoß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
40 bis 49 qm Wohnfläche für Alleinstehende	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
50 bis 60 qm Wohnfläche für Ehepaare	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mit Zentralheizung, berechnet auf 22° C Raumtemperatur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mit Rolläden im Erdgeschoß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zentrale Warmwasserbereitung oder Boiler für Duschen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mit Türsprechanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mit Notsignalanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschoßtreppen nicht gewandelt und mit Zwischenpodest	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zargentüren mit einem Rohbaurichtmaß von mindestens 88,5 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ab 12 Wohnungen mit Gemeinschaftsraum, Teeküche und 2 getrennten Toiletten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raumprogramm</b>			
Ein-Personenwohnung : Vorraum, Wohnzimmer, Küche oder Kleinküche, Schlafzimmer oder Schlafnische, Bad, Abstellraum und Loggia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
oder : Vorraum, Wohnzimmer, Kleinküche, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum und Loggia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zwei-Personenwohnung : Vorraum, Wohnzimmer, Küche oder Kleinküche, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum, Loggia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorraum mindestens 1,40 m x 1,40 m, mindestens 1 m breite Wandfläche für Mantelablage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnzimmer für eine Person mindestens 18 qm Nettofläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnzimmer für zwei Personen mindestens 20 qm Nettofläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schlafzimmer für eine Person Stellfläche = 1 Bett                    b = 205 cm   t = 100 cm 1 Schrank                b = 110 cm   t = 65 cm 1 tischhohes Möbel b = 110 cm   t = 55 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schlafzimmer für 2 Personen Stellfläche = 2 Betten je                b = 205 cm   t = 100 cm 1 Schrank                b = 220 cm   t = 65 cm 1 tischhohes Möbel b = 110 cm   t = 55 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Bewegungsflächen vor den Stellflächen müssen — so breit wie die Stellflächen und — mindestens 70 cm tief sein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zwischen Stellflächen und Wänden sind 5 cm Abstand einzuhalten. Bei Wänden, deren Rohbaumaße zugleich Ausbaumaße sind, genügt ein Abstand von 3 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eine Schlafnische — anstelle eines Schlafzimmers — darf nur in Ein-Personenwohnungen und nur dann angeordnet werden, wenn die Wohnung eine Küche nach DIN 18022 oder eine direkt belichtete und belüftete Kleinküche enthält.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Es gelten die Stell- und Bewegungsflächen nach 1.2.3.1 und 1.2.3.3, wobei eine Überschneidung mit der Wohnfläche des angrenzenden Raumes nicht zulässig ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt
Küchen sind grundsätzlich nach DIN 18022 zu bemessen und auszustatten. Hierbei sollten unterhalb des Fensters jedoch weder Ausstattungsteile angeordnet noch Stellflächen für Einrichtungsteile eingeplant werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Von einer Ausstattung der Küche mit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Herd	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kühlschrank	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wird auf Wunsch der Mieter abgesehen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stellflächen für diese Einrichtungsgegenstände sind nachgewiesen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kleinküchen sind mit folgender Ausstattung zu versehen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unterschrank mit Arbeitsplatte b : 60 cm t = 60 cm h = 85 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spüle b 40 cm t = 60 cm h = 85 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unterschrank mit Arbeitsplatte, Schublade und herausziehbarer Arbeitsplatte für Arbeiten im Sitzen b : 60 cm t = 60 cm h = 85 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Herd mit Backofen b : 50 cm t = 60 cm h = 85 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unterschrank mit Arbeitsplatte b : 60 cm t = 60 cm h = 85 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kühlschrank mit Gefrierfach b : 60 cm t = 60 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Ausstattungsteile 1-5 sind in genannter Reihenfolge unter einer durchlaufenden Platte anzuordnen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Kühlschrank ist entweder als Untertischgerät ebenfalls unter der durchlaufenden Platte, oder in einem Hochschrank einzubauen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Von einer Ausstattung der Küche mit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Herd	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kühlschrank	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wird auf Wunsch der Mieter abgesehen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stellflächen für diese Einrichtungsgegenstände sind nachgewiesen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Bewegungsflächen vor den Ausstattungsteilen müssen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— so breit wie die Ausstattungsteile und	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— mindestens 110 cm tief sein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zwischen Ausstattungsteilen und Wänden sind 3 cm Abstand einzuhalten. Bei Wänden, deren Rohbaumaße zugleich Ausbaumaße sind, braucht kein Abstand eingehalten zu werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unterhalb des Fensters sollten weder Ausstattungsteile noch Stellflächen für Einrichtungsteile eingeplant werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kleinküchen sind Kochabteile oder Kochnischen, die direkt oder indirekt belichtet und belüftet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Für das Raumprogramm gemäß 1.1.1.1 ist die direkte Belichtung und Belüftung erforderlich sofern die Wohnung nicht mit Schlafzimmer, sondern mit Schlafnische geplant ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kleinküchen für die Raumprogramme gemäß 1.1.1.2 und 1.1.2 können auch innenliegend angeordnet werden, wenn sie mit einer leistungsfähigen mechanischen Entlüftung (mindestens 5facher Luftwechsel / Stunde) ausgestattet sind.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eine Überschneidung der Stell- und Bewegungsflächen mit der Wohnfläche des anschließenden Raumes ist nicht zulässig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bäder sind nach DIN 18022 zu bemessen und auszustatten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Tür muß nach außen aufschlagen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Fußbodenbelag muß rutschfest sein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Neben dem Spulklosett ist ein Haltegriff anzubringen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Wanne (Bade- oder Brausewanne) ist mit Ein- und Ausstieghilfen zu versehen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abstände für Waschbecken, Badewannen und Spülklosett.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Im Bad sind Stellplätze und Anschlüsse für eine Waschmaschine vorzusehen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Innerhalb der Wohnung ist Abstellraum von mindestens 1 qm Grundfläche — bei mindestens 50 cm und höchstens 1,01 m Tiefe — erforderlich. Der Abstellraum sollte dem Vorraum zugeordnet sein. Türen von Abstellräumen dürfen nicht nach innen aufschlagen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Loggia muß eine nutzbare Grundfläche von 3 qm — bei einer nutzbaren Tiefe von mindestens 140 cm — aufweisen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stufen, Treppen, Handläufe und Gangbreiten sollen der DIN 18025 entsprechen. Bei Treppen und Gängen sind beiderseitig Handläufe anzubringen, die zum Festhalten geeignet sind.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In den Badezimmern muß die Tragfähigkeit der Wände und Decken ausreichen, um nachträglich Halte- und Stützvorrichtungen für Behinderte anbringen zu können.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorrichtungen wie Steckdosen, Schalter, Drucker für Schellen, Türöffner, Briefkästen usw. sollen in der Regel die Höhe von 1,05 m über dem Fußboden nicht überschreiten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(Datum)

(Prüfende Behörde)

(Prüfer)

2370

**Bestimmungen über die Förderung  
des Baues von Wohnheimen  
im Lande Nordrhein-Westfalen  
(Wohnheimbestimmungen 1984)**

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadt-  
entwicklung v. 20. 3. 1984 - IV A 2 - 2210 - 508/84 -

Förderung von Wohnheimen

**1. Gegenstand der Förderung**

Die Neuschaffung von Heimplätzen darf in solchen Wohnheimen gefördert werden, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung für die Dauer dazu bestimmt und geeignet sind, Wohnbedürfnisse zu befriedigen (§ 15 II. WoBauG). Beträgt der regelmäßige Aufenthalt der Bewohner weniger als 1 Jahr, darf ein Heim nicht gefördert werden.

Vorrangig werden gefördert

- a) Altenheime, also Heime zur Wohnraumversorgung verbunden mit einer ständigen wirtschaftlichen und sozialen Betreuung für diejenigen älteren Mitbürger, die zur Führung eines eigenen Haushalts nicht mehr in der Lage, zur Zeit der Aufnahme aber auch nicht pflegebedürftig sind.
- b) Personalwohnheime für in der Krankenpflege oder anderen Sozial- bzw. karitativen Berufen tätige Personen.
- c) Schüler- und Studentenwohnheime.
- d) Behindertenwohnheime für körperlich, geistig oder seelisch Behinderte, soweit sie nicht durch den Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales gefördert werden.

Wohnheime für geistig, seelisch oder mehrfach Behinderte haben die Aufgabe, Behinderte aufzunehmen und zu betreuen, die wegen Art und Schwere ihrer Behinderung auf die Unterbringung in einem Wohnheim angewiesen, jedoch

- gemeinschaftsfähig sind und im Rahmen der Eigenversorgung nicht ständig Hilfe benötigen,
- erwerbsfähig sind oder einen Platz in einer Werkstatt für angepaßte Arbeit haben,
- im eigenen Familienverband nicht verbleiben können oder keine Angehörigen mehr haben und
- einer ständigen therapeutischen und medizinischen Versorgung, z. B. in einer stationären Einrichtung, nicht bedürfen.

Die in Buchst. a), b) oder d) genannten Wohnheime dürfen nur gefördert werden, wenn sie von einem kommunalen Träger errichtet bzw. betreut werden oder der Träger einem Spitzenverband der freien Wohlfahrtspflege angeschlossen ist.

**2. Art der Mittel, Eigenleistung, entsprechende Anwendung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes**

- 2.1 Die Finanzierungshilfen des Landes für die Schaffung von Heimplätzen werden in Form öffentlicher oder nicht öffentlicher Baudarlehen (§ 6 II. WoBauG) bewilligt.
- 2.2 Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung besteht nicht.
- 2.3 Der Bauherr hat eine Eigenleistung von mindestens 1/3 v. H. der Gesamtkosten zu erbringen.
- 2.4 Soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist, sind die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 in der zur Zeit der Bewilligung gültigen Fassung anzuwenden.

**3. Lage, Bauplanung Raumprogramm**

Für die Lage, die Bauplanung und das Raumprogramm ist die Anlage 1 zu beachten. Heimplätze mit unangemessen hohen Gesamtkosten dürfen nicht gefördert werden.

**4. Höhe der Baudarlehen**

Altenheime, Personal- und Behindertenwohnheime werden mit Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln, Schüler- und Studentenwohnheime mit Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln gefördert.

Die Baudarlehen betragen:

**4.1 Bei Altenheimen:**

- |  |           |
|--|-----------|
| a) je ein Ein-Personen-Zimmer<br>dazu bei Schaffung                            | 60 000 DM |
| aa) einer Schlafnische   | 4 000 DM  |
| bb) eines Schlafzimmers  | 9 000 DM  |
| cc) einer Küche oder eines Kochab-<br>teils                                    | 2 000 DM  |
| dd) einer sonstigen Kochgelegenheit  | 700 DM    |
| b) bei Neuanschaffung eines Zwei-Per-<br>sonen-Appartements Zuschlag zu a)     | 6 000 DM  |
| c) je Heimplatz für Rollstuhlfahrer Zu-<br>schlag zu a) bei Mehrkostennachweis | 8 000 DM  |
| d) in der Abteilung für besondere<br>Betreuung                                 |           |
| aa) je Einbettzimmer   | 40 000 DM |
| bb) je Zweibettzimmer  | 70 000 DM |

**4.2 Bei Personalwohnheimen:**

- |   |           |
|---|-----------|
| a) je Wohnschlafzimmer<br>dazu bei Schaffung  | 44 000 DM |
| aa) einer Schlafnische  | 2 000 DM  |
| bb) eines Schlafzimmers   | 3 300 DM  |
| cc) einer Küche oder eines Kochab-<br>teils   | 2 000 DM  |
| dd) einer sonstigen Kochgelegenheit   | 700 DM    |
| b) Zuschlag zu a) bei Schaffung eines<br>Kinderzimmers von mindestens 8<br>Quadratmeter Wohnraum für Schwe-<br>stern mit Kind neben einem Schlaf-<br>zimmer oder einer Schlafnische   | 4 600 DM  |
| c) bei Heimplätzen für Schwesternschü-<br>lerinnen, -vorschülerinnen und ju-<br>gendliches Pflegepersonal für Ein-<br>und Zweibettzimmer mit einer Wohn-<br>fläche ab 18 Quadratmeter | 25 000 DM |
| für Einbettzimmer mit einer Wohnflä-<br>che ab 12 Quadratmeter  | 20 000 DM |

**4.3 Bei Wohnheimen für Schüler  
und Studenten je Heimplatz**

10 000 DM

**4.4 Bei Wohnheimen für Behinderte wird die Höhe des  
Förderungsbetrages durch mich im Einzelfall festge-  
legt.**

**4.5 Werden Heimplätze durch Ausbau oder Erweiterung  
bestehender Gebäude neu geschaffen (§ 17 II. Wo-  
BauG), gelten die vorstehenden Sätze mit der Maßga-  
be, daß das Baudarlehen 50 vom Hundert der Baukos-  
ten (einschließlich Kosten der Aufzüge, ohne Gebäu-  
derestwert - Anlage 1 II. BV) nicht überschreiten darf.  
Auch Ausbaumaßnahmen durch Umbau (§ 17 Absatz 1  
Satz 2 II. WoBauG) dürfen nur dann gefördert werden,  
wenn alle Voraussetzungen für die Förderung neuer  
Heimplätze erfüllt werden. Instandhaltungsmaßnah-  
men und solche Umbauvorhaben, die die Vorausset-  
zungen nach § 17 Absatz 1 Satz 2 II. WoBauG nicht er-  
füllen, dürfen nicht gefördert werden. Auf die beson-  
deren Richtlinien zur Förderung der Modernisierung  
wird hingewiesen.**

**4.6 Zur anteiligen Deckung der Kosten für Personenauf-  
züge darf das Baudarlehen um bis zu 50 vom Hundert  
der für den maschinentechnischen Teil einschließlich  
Fahrkorb entstehenden Kosten, höchstens jedoch**

- |  |           |
|--|-----------|
| a) für 4- bis 6-Personen-Aufzüge um bis<br>zu                | 15 000 DM |
| b) für Aufzüge zum Transport liegender<br>Personen um bis zu | 18 000 DM |

je Aufzug erhöht werden. Bei Gebäuden mit mehr als vier Geschossen kann dem sich hiernach errechneten

Betrag ab 4. Obergeschoß ein weiterer Betrag von 800 Deutsche Mark je Geschoß zugeschlagen werden.

#### 5. Förderung von Heimplätzen für das Personal und von Personalwohnungen

5.1 Heimplätze für das Personal werden nach Nummer 4.2 gefördert.

5.2 Die für das Betreuungspersonal in Wohnheimen der in Nummer 1 Buchstaben a), c) und d) bezeichneten Art erforderlichen Wohnungen werden mit Baudarlehen und Aufwendungszuschüssen aus nicht öffentlichen Mitteln des Landes gefördert. Die Höhe der Baudarlehen richtet sich nach Nummer 2.213 WFB 1984, die Höhe der Aufwendungszuschüsse nach Nummer 2.23 WFB 1984. Die Nummern 2.235 bis 2.237 WFB 1984 finden keine Anwendung. Bei der Schaffung von Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung im Sinne der Nummern 3.1 und 3.2 WFB 1984 gelten die dortigen Förderungsvoraussetzungen und Förderungsbeträge. Bei der Berechnung der aus nicht öffentlichen Mitteln zu gewährenden Baudarlehen ist von dem Grundbetrag nach Nummer 2.213 WFB 1984 auszugehen. Nummer 3.281 WFB 1984 findet keine Anwendung.

#### 6. Nutzung und Nutzungsentgelt

Gemäß § 20 WoBindG gelten die Vorschriften des Gesetzes nicht für öffentlich geförderte Wohnheime. Demnach darf ein Heimplatz einem Interessenten auch ohne Vorlage einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten Wohnungsbau überlassen werden. Da öffentliche Wohnungsbaumittel jedoch grundsätzlich für den nach § 25 II. WoBauG begünstigten Personenkreis bestimmt sind, hat der Verfügungsberechtigte bei der Vergabe von Plätzen in Heimen der in Nummer 1 Abs. 2 Buchst. a), b) und d) bezeichneten Art einkommensschwächere Bewerber, die die Voraussetzungen nach § 25 II. WoBauG erfüllen, vorrangig zu berücksichtigen. Für die Nutzung der Heimplätze darf kein höheres Entgelt gefordert werden, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist.

#### 7. Mittelanforderung

Die Bewilligungsbehörde hat mir den geprüften Antrag mit folgenden Anlagen auf dem Dienstweg vorzulegen:

- Stellungnahme zur Bedarfsfrage.

- a) bei Altenheimen unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen Zahlen des Landesaltenplanes sowie Stellungnahme zur künftigen Höhe des Pflegesatzes; die Stellungnahme ist durch das Sozialamt zu erbringen. Sollen Plätze in einer Abteilung für besondere Betreuung gefördert werden, hat das Sozialamt außerdem die Bedarfsermittlung durch den Landschaftsverband bestätigen zu lassen;
- b) bei Bauvorhaben zur Unterbringung von Personal an Krankenhäusern, Altenkrankeheimen bzw. Pflegeheimen Stellungnahme des örtlichen Gesundheitsamtes;
- c) bei Schülerwohnheimen Stellungnahme des Regierungspräsidenten - Schulabteilung - bzw. des Schulkollegiums; eine Zweitausfertigung der Mittelanforderung ist dem Kultusminister zu übersenden, auch wenn keine Mitfinanzierung des Bauvorhabens aus Landesjugendplanmitteln vorgesehen ist;
- d) bei Wohnheimen für Behinderte Stellungnahme des Landschaftsverbandes, insbesondere über Bedarf, Standort, Bauplanung und Wirtschaftlichkeit; ist im Finanzierungsplan eine Förderung aus Mitteln des Ausgleichsfonds vorgesehen, wird durch den Landschaftsverband außerdem eine Bestätigung der Förderungswürdigkeit durch den Bundesarbeitsminister beigebracht. Vor förmlicher Antragstellung sollte die Vorplanung zwischen Bauherr, Bewilligungsbehörde, Landschaftsverband und mir abgestimmt werden;

- Stellungnahme des Spitzenverbandes der freien Wohlfahrtspflege, dem der Bauherr angehört;
- Lageplan, ein Satz Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 und die Grundrisse der einzelnen Wohnplatztypen mit Möblierungsvorschlag im Maßstab 1:50, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung;
- detaillierte Berechnung der beantragten Mittel.

Die Entscheidung über die Förderung des Baues von Studentenwohnheimen trifft der Minister für Wissenschaft und Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen, der auch über den Einsatz weiterer Haushaltsmittel des Bundes oder Landes entscheidet. Der Antrag auf Gewährung der Mittel des Ministers für Wissenschaft und Forschung ist - unabhängig von dem Antrag auf Gewährung der Mittel des sozialen Wohnungsbaues - über die örtlich zuständige Hochschule an den Minister für Wissenschaft und Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen zu richten.

8. Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. April 1984 in Kraft.

#### Anlage 1 Wohnheimbestimmungen 1984

Lage, planerische und bautechnische Voraussetzungen und Raumprogramm für Wohnheime

#### Anlage 2 Wohnheimbestimmungen 1984

Prüfliste

#### Anlage 1 Wohnheime

#### Lage, planerische und bautechnische Voraussetzungen und Raumprogramm

##### 1. Lage

Altenheime müssen allgemeinen Wohngebieten zugeordnet und dürfen nur in für diesen Personenkreis angemessener Entfernung von Einkaufsstätten und Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel errichtet werden. Auf dem Baugrundstück sollen Grünflächen mit Sitzgelegenheiten vorgesehen werden, sofern sich nicht in der Nachbarschaft eine öffentliche Grünanlage befindet.

Wohnheime zur Unterbringung von Pflegepersonal (Nummer 1 Buchst. b) sollen von Krankenhäusern baulich getrennt errichtet werden.

Die Wohnheime für geistig, seelisch oder mehrfach Behinderte sollen so gelegen sein, daß die Behinderten ihren Arbeitsplatz ohne große Schwierigkeiten zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können. In unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Werkstatt für Behinderte sollen Wohnheime nur in Ausnahmefällen errichtet werden. Die Wohnheime sollen auch einen dauernden Kontakt mit anderen Bürgern ermöglichen. Freiflächen für Freizeit und Erholung sollten in der Nähe vorhanden sein.

##### 2. Planerische und bautechnische Voraussetzungen

2.1 Die Förderung von Wohnheimen ist nur bei rationaler Grundrißlösung zulässig, wobei mit möglichst wenig Aufwand an umbautem Raum ein Höchstmaß an Nutzfläche geschaffen werden sollte.

2.2 Sofern das Dachgeschoß von Wohnheimen nicht den an ein Vollgeschoß zu stellenden Anforderungen entspricht, ist es nicht zur Unterbringungen von Heimplätzen oder Gemeinschaftsräumen vorzusehen.

2.3 In Altenheimen und Heimen für Behinderte sind die Zufahrt- bzw. Erschließungswege eben und rutschfest auszuführen. Sind Niveauunterschiede nicht zu vermeiden, müssen Rampen mit flachen Neigungen und Handläufen vorgesehen werden. Die DIN 18024 und 18025 sind zu beachten.

2.4 Die Flure in Altenheimen (einschl. der Abteilung für besondere Betreuung) sowie in Wohnheimen

- für Behinderte sollen mindestens 1,80 m breit sein. Bei den übrigen Wohnheimarten muß die Flurbreite mindestens 1,50 m betragen, bei kurzen Stich- und Nebenfluren können diese Maße bis zu 10 v. H. unterschritten werden. Die Flure sollen gut belichtet oder beleuchtet sein. Die Bauvorhaben sind so zu planen, daß übermäßig lange Flure vermieden werden. Bei Altenheimen und Wohnheimen für Behinderte sind auf den Fluren beidseitig Handläufe anzuordnen.
- 2.5 Geschosstreppe dürfen nicht gewandelt sein und müssen ein Zwischenpodest haben. In Altenheimen und Wohnheimen für Behinderte darf die Auftrittsweite der Stufen 30 cm Tiefe nicht unter- und die Stufenhöhe 16 cm nicht überschreiten. In diesen Wohnheimen sind auf Treppen und Podesten außerdem beidseitig Handläufe anzubringen. Die Handläufe sollen ganz zu umfassen sein.
- 2.6 In Altenheimen und Wohnheimen für Körperbehinderte muß das 1. Obergeschoß, in Personalwohnheimen das 2. Obergeschoß, mit einem Aufzug zu erreichen sein. Die Kabine wenigstens eines Aufzuges in Altenheimen und Wohnheimen für Behinderte muß ausreichend groß sein, um einen Krankentransport in horizontaler Lage zu ermöglichen. Der Stauraum vor den Aufzügen ist ausreichend zu bemessen und soll im Bereich der Treppenanlage vorgesehen werden.
- 2.7 Die Türen dürfen das Rohbaumaß von 0,875 m nicht unterschreiten. In der Abteilung für besondere Betreuung des Altenheimes ist je nach Flurbreite mindestens ein Rohbaumaß von 1,0-1,125 m vorzusehen. Durch die Anordnung von Zargentüren wird die größtmögliche lichte Durchgangsbreite erzielt.
- 2.8 Sofern nach diesen Bestimmungen keine weitergehenden Forderungen gestellt werden, sind die Wohnschlafzimmer mit Kalt- und Warmwasser auszustatten.
- 2.9 Soweit den Wohnschlafzimmern keine Naßzellen zugeordnet werden, ist eine im Verhältnis zur Gesamtzahl der Heimplätze genügend große Zahl an WC's, Duschen und/oder Bädern in den einzelnen Wohngeschossen vorzusehen.
- 2.10 Für Altenheime ist die Zentralheizung auf 22 Grad Raumtemperatur zu berechnen. Heizkörper und Rohrleitungen sind so anzuordnen, daß sie außerhalb der Mindeststellflächen und -bewegungsflächen liegen.
- 3 **Raumprogramm**
- 3.1 In Altenheimen, Personalwohnheimen und Heimen für körperlich Behinderte sind grundsätzlich nur Einbettappartements vorzusehen. Zur Unterbringung von zwei Personen dürfen in Altenheimen und Heimen für körperlich Behinderte auch Zweizimmerappartements sowie in der Abteilung für besondere Betreuung und in Personalwohnheimen (hier für die Unterbringung von Schwesternschülerinnen, -vorschülerinnen und jugendlichem Pflegepersonal) Zweibettzimmer gefördert werden. In Schülerwohnheimen dürfen Mehrbettzimmer bis zu vier Betten gefördert werden. Die Abteilung für besondere Betreuung in Altenheimen darf nur gefördert werden, wenn sie nicht mehr als 30 v. H. aller Plätze des Hauses umfaßt.
- 3.2 Für Plätze in Altenheimen sind folgende Mindestvoraussetzungen zu beachten:
- 3.21 Der einzelne Wohnplatz zur Unterbringung einer Person muß mindestens folgende Räume umfassen:  
 Vorraum  
 Wohnschlafzimmer  
 Sanitärraum  
 Loggia
- 3.211 Vorraum  
 Der Vorraum darf die Abmessung 1,25 m x 1,25 m<sup>1)</sup> nicht überschreiten. Für die Mantelablage ist eine freie Wandfläche von mindestens 100 cm Breite nachzuweisen.
- 3.212 Wohnschlafzimmer
- 3.2121 Das Wohnschlafzimmer muß mindestens 16 qm<sup>1)</sup> groß sein.
- 3.2122 Bei einer Trennung in Wohnzimmer einerseits und Schlafzimmer bzw. Schlafnische andererseits muß das Wohnzimmer mindestens 16 qm groß sein; für das Schlafzimmer bzw. die Schlafnische gelten folgende Mindeststellflächen:  
 Ein-Personen-Wohnplatz  
 1) 1 Bett  $b = 205 \text{ cm } t = 100 \text{ cm}$   
 2) 1 Schrank  $b \geq 110 \text{ cm } t = 65 \text{ cm}$   
 3) 1 tischhohes Möbel  $b \geq 110 \text{ cm } t = 55 \text{ cm}$
- Die Bewegungsflächen vor den Stellflächen müssen  
 - so breit wie die Stellflächen<sup>2)</sup> und  
 - mindestens 70 cm<sup>3)</sup> tief sein.  
 Zwischen den Stellflächen und Wänden sind 5 cm Abstand einzuhalten. Bei Wänden, deren Rohbaumaße zugleich Ausbaumaße sind, genügt ein Abstand von 3 cm.
- 3.213 Sanitärraum  
 Folgende Ausstattung ist mindestens einzubauen:  
 1) Waschtisch  $b \geq 55 \text{ cm } t \geq 45 \text{ cm}$   
 2) Spülklosett  $b = 40 \text{ cm } t = \text{nach Fabrikat}^4)$   
 3) Altersgerechte Bade- oder Brausewanne  
 Die Bewegungsflächen vor den Ausstattungsteilen müssen  
 - so breit wie die Ausstattungsteile<sup>5)</sup> und  
 - mindestens 75 cm tief sein.  
 Zwischen der Seitenkante eines Waschtisches und einer Wand müssen mindestens 20 cm Abstand vorhanden sein. Dieser Abstand ist der Breite der vor dem Waschtisch erforderlichen Bewegungsfläche hinzuzurechnen.  
 Seitlich des Spülklosetts müssen zu anderen Ausstattungsteilen oder zu Wänden mindestens 25 cm Abstand vorhanden sein. Dieser Abstand ist der Breite der vor dem Spülklosett erforderlichen Bewegungsfläche hinzuzurechnen.  
 Die Tür muß nach außen aufschlagen.  
 Der Fußbodenbelag muß rutschfest sein. Störende Spiegelungen dürfen nicht auftreten.  
 Neben dem Spülklosett und im Bereich der Dusche/Badewanne sind Haltegriffe anzubringen.  
 Der Sanitärraum ist mit einer Rufanlage auszustatten.
- 3.214 Loggia  
 Die Loggia muß eine nutzbare Grundfläche von 2 bis 3 Quadratmetern - bei einer nutzbaren Tiefe von mindestens 140 cm - aufweisen.
- 3.22 Falls ein Wohnplatz in einem Altenheim für die Unterbringung von 2 Personen - dies gilt nicht, mit Ausnahme von Nummer 3.221, für Heimplätze in der Abteilung für besondere Betreuung - geplant wird, muß er mindestens folgende Räume aufweisen:  
 Vorraum  
 Wohnzimmer  
 Schlafzimmer  
 Sanitärraum  
 Loggia
- 3.221 Das Wohnzimmer muß mindestens 18 Quadratmeter groß sein.
- 3.222 Für das Schlafzimmer gelten folgende Mindeststellflächen:  
 1) 2 Betten je  $b = 205 \text{ cm } t = 100 \text{ cm}$   
 2) 1 Schrank  $b \geq 220 \text{ cm } t = 65 \text{ cm}$   
 3) 1 tischhohes Möbel  $b \geq 110 \text{ cm } t = 55 \text{ cm}$   
 Für Abstände und Bewegungsflächen gilt Nummer 3.2122 Sätze 2 und 3 entsprechend.

- 3.223 Für den Vorraum gilt Nummer 3.211, für den Sanitär-  
 räum Nummer 3.213 und für die Loggia Nummer  
 3.214 entsprechend.
- 3.23 In der Abteilung für besondere Betreuung sind  
 Ein- und Zweibettzimmer mit mindestens 12 bzw.  
 18 Quadratmetern Nettowohnfläche zu schaffen.  
 Für mindestens 4 Betten ist 1 WC-Raum und für  
 mindestens 8 Betten ein Pflegearbeitsraum vorzu-  
 sehen. Ferner ist neben dem Aufenthaltsraum, dem  
 Schwesterndienstzimmer und der Teeküche ein  
 großes, mit Betten befahrbares und mit einer frei-  
 stehenden Wanne einzurichtendes Badezimmer für  
 je 20 bis 25 Betten vorzusehen.
- 3.24 Wohnschlafzimmer bzw. Wohnzimmer müssen so  
 angeordnet sein, daß sie ausreichend besonnt sind  
 und ihre Lage im Gebäude möglichst einen Aus-  
 blick auf die Straße zuläßt.
- 3.3 Für Personalwohnheime gelten - mit Ausnahme  
 der speziell für Altenheime bestimmten Einrich-  
 tungsgegenstände - die in Nummer 3.2 genannten  
 Mindestvoraussetzungen.  
 Soweit in solchen Heimen Heimplätze für Schwe-  
 sternschülerinnen, -vorschülerinnen oder jugendli-  
 ches Pflegepersonal bestimmt sind und bei Schü-  
 lerwohnheimen darf das Wohnschlafzimmer für eine  
 einzelne Person 12 Quadratmeter, für 2 oder  
 mehr Personen 8 Quadratmeter je Person nicht un-  
 terschreiten. Dabei bleibt die Wohnfläche von Log-  
 gien, Balkonen und Freisitzen außer Betracht.
- 3.4 Bei Wohnheimen für geistig, seelisch oder mehr-  
 fach Behinderte gelten die folgenden Vorausset-  
 zungen:
- 3.41 Die Wohnheime sollen soweit wie möglich an den  
 Wohnverhältnissen Nichtbehinderter ausgerichtet  
 sein. Sie müssen andererseits baulich so gestaltet  
 und ausgeführt sein, daß die Nutzung den Behin-  
 derten auch ohne fremde Hilfe möglich ist. So auch  
 § 69 Abs. 6 BauO NW; vgl. auch den RdErl. des In-  
 nenministers vom 27. 9. 1977 (MBl. NW. S. 1558/  
 SMBl. NW. 23212).
- 3.42 Die Wohnheime sollen in der Regel zwischen 15  
 und 60 Heimplätze umfassen. Bei der Bestimmung  
 ihrer Größe dürfen die Grundsätze der Wirtschaft-  
 lichkeit nicht vernachlässigt werden. Die Möglich-  
 keit zur Erweiterung der Wohnheime sollte gege-  
 ben sein. Bei größeren Wohnheimen sollte durch  
 besondere Maßnahmen eine familienähnliche At-  
 mosphäre ermöglicht werden.
- 3.43 Die Heimbewohner sollen in Wohngruppen von 8  
 bis 12 Personen so zusammengefaßt werden, daß  
 Behinderte verschiedenen Behinderungsgrades  
 und verschiedenen Alters zusammenleben können.  
 Für eine Wohngruppe von max. 8-12 Behinderten  
 sollte von folgendem Raumbedarf ausgegangen  
 werden:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| 3.431 Wohnschlafräume - Einzelzimmer<br>ohne Naßzelle<br>(Rollstuhlfahrer)   | 12-14 qm<br>16-18 qm |
| mit Naßzelle<br>(Rollstuhlfahrer)  | 15-18 qm<br>20-22 qm |
| 3.432 Wohnschlafräume - Doppelzimmer<br>ohne Naßzelle<br>(Rollstuhlfahrer)   | 18-20 qm<br>20-24 qm |
| mit Naßzelle<br>(Rollstuhlfahrer)  | 21-24 qm<br>24-28 qm |
| 3.433 Ein gemeinsamer Wohnraum, der<br>auch als EBzimmer benutzt wird  | 20-30 qm             |
| 3.434 Eine Teeküche, dem Wohnraum zuge-<br>ordnet  | 6-10 qm              |
| 3.435 Ein Badezimmer zur allgemeinen Be-<br>nutzung, auch erforderlich, wenn die<br>Wohnschlafräume Naßzellen mit Du-<br>schen haben; nach Möglichkeit frei-<br>stehende Wanne | 6-10 qm              |
- 3.436 Außer dem Bad sollen noch für Wohn-  
 schlafräume, die keine Naßzelle ha-  
 ben, 2 Duschen und 2 WC installiert  
 werden 10-12 qm  
 Ein Teil der Sanitäräume muß von  
 Rollstuhlfahrern benutzt werden kön-  
 nen.
- 3.437 Ein Personalzimmer, auch für Bereit-  
 schaft- und Nachtdienst geeignet  
 Wohnschlafzimmer 16 qm  
 zuzüglich Vorraum und Naßzelle zu-  
 sammen 20-22 qm
- 3.438 Waschraum, in der Regel mit  
 Schrank- und Regalflächen für Wä-  
 sche, Schuhe, Koffer sowie Sommer-  
 oder Winterkleidung 6-8 qm
- 3.439 Ein Abstellraum für Putz- und Reini-  
 gungsgeräte 1-2 qm
- 3.44 In den Wohngruppen sind Einzel- und Doppelzim-  
 mer vorzusehen. Der Anteil der Einzelzimmer soll  
 in der Regel nicht mehr als 50% der Heimplätze  
 betragen. Die Zuordnung eigener Sanitärzellen zu  
 einzelnen Zimmern ist bis zur Hälfte der Plätze  
 möglich.
- 3.45 Außerdem können je nach Anzahl der Wohngrup-  
 pen und den Erfordernissen im Einzelfall vorgese-  
 hen werden:
- 3.451 eine Küche mit Spülraum, Verteilerküche und Vor-  
 ratsräumen
- 3.452 ein Gemeinschaftsraum (Speiseraum, Mehrzweck-  
 raum) mit einer Fläche von 1,0-1,5 qm pro Heim-  
 platz
- 3.453 Verwaltungsräume  
 (Heimleiter-/Mitarbeiteraum, Besprechungs-/Be-  
 sucherzimmer)
- 3.454 ein Arztraum
- 3.455 1-2 Heimplätze auch als Gäste-/Krankenzimmer  
 (Doppelnutzung)
- 3.456 ein Therapieraum (Mehrfachnutzung)  
 Freizeit- und Hobbyräume (nach Möglichkeit im  
 Keller)
- 3.457 WC-Anlagen für Gemeinschaftsbereiche, davon  
 mindestens eine behindertengerecht
- 3.458 Abstelllager und Vorratsflächen
- 3.46 Für eine Wohngruppe ergibt sich somit, unter Be-  
 rücksichtigung einer Verkehrsfläche von 20-25 qm  
 je Gruppe und einer anteiligen Gemeinschaftsflä-  
 che von 100-120 qm, ein Raumbedarf von rd.  
 300-475 qm, d. h. im Schnitt 30-47,5 qm je Heim-  
 platz.
- 3.5 Gemeinschaftsräume und -anlagen
- 3.51 In Altenheimen und Heimen für Behinderte sind  
 Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung (z. B. Räu-  
 me zur Einnahme der Mahlzeiten und zur Pflege  
 der Geselligkeit, Wandelgänge, Teeküchen, Wasch-  
 anlagen, Trockenräume, Therapieräume, Abstell-  
 räume), Räume zur Wirtschaftsführung und Räume  
 für das Personal vorzusehen.
- 3.52 In allen Wohnheimen sollen ein oder mehrere aus-  
 reichende Tagesräume und in den einzelnen Wohn-  
 geschossen eine Teeküche vorgesehen werden.  
 Personal- und Wirtschaftsräume sind je nach Be-  
 darf zu schaffen.

<sup>1)</sup> Es ist von Rohbaumaßnahmen auszugehen  
<sup>2)</sup> Bei L-förmiger Anordnung der Stellflächen von Bett und tischhohen Mö-  
 beln genügt vor dem Bett eine Bewegungsfläche von - 180 cm Breite  
<sup>3)</sup> Erwünscht sind - 90 cm.  
<sup>4)</sup> Rechnerisch sind 85 cm - gemessen von der Vorderkante des Spülklosetts  
 bis zur dahinterliegenden Wand anzunehmen.  
<sup>5)</sup> Vor der Wanne genügt eine Bewegungsbreite von - 90 cm.

**Prüfliste**

Bauprojekt: \_\_\_\_\_

Prüfung auf Erfüllung der bauplanerischen Voraussetzungen für die Förderung nach den Wohnheimbestimmungen 1984

Legende, planerische und bautechnische Voraussetzungen	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt
Wohnheime für Pflegepersonal von Krankenhäusern baulich getrennt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachgeschoß muß Vollgeschoß entsprechen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beachtung von DIN 18025 bei Altenheimen und Heimen für Behinderte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flurbreite bei Altenheimen und Heimen für Behinderte 1,80 m breit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alle übrigen Heime 1,50 m breit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vermeidung übermäßig langer Flure	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschoßtreppen nicht gewandelt und mit Zwischenpodest versehen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
in Altenheimen und Wohnheimen für Behinderte Auftrittsweite der Stufen nicht unter 30 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stufenhöhe nicht über 16 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
in Altenheimen und Wohnheimen für Behinderte, 1. Obergeschoß mit dem Aufzug erreichbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mindestens ein Aufzug für Krankentransport ausreichender Größe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
in Schwestern- und Personalwohnheimen, 2. Obergeschoß mit Aufzug erreichbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Türbreiten in Altenheimen und Wohnheimen für Behinderte nicht unter 0,875 m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
in Abteilungen für besondere Betreuung nicht unter 1,00 m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
in allen anderen Heimen nicht unter 0,75 m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zweibettzimmer in Abteilungen für besondere Betreuung, Schwesternschülerinnen und jugendliches Pflegepersonal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zimmer mit bis zu 4 Betten nur für Schülerwohnheime, Wohnheime für Behinderte und Altenwohnheime	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abteilung für besondere Betreuung nicht mehr als 30 % aller Plätze des Hauses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Schülerwohnheimen, Wohnheimen für Behinderte und Arbeitnehmerwohnheimen Mindestgröße des Wohnschlafzimmers für Einzelperson 12 qm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
für zwei oder mehr Personen 8 qm pro Person	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Wohnplätzen ohne Naßzelle sind die Wohnschlafzimmer mit Kalt- und Warmwasser auszustatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Wohnplätzen ohne Naßzelle sind ausreichende sanitäre Gemeinschaftsanlagen vorzusehen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Altenheimen ist die Zentralheizung auf 22° C zu berechnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
erhöhter Wärme und Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Altenheimen und Heimen für Behinderte sind ausreichende Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung vorzusehen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
in allen Wohnheimen ausreichende Anzahl von Tagesräumen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
in den einzelnen Wohngeschossen eine Teeküche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Raumprogramm	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt
Der einzelne Wohnplatz zur Unterbringung einer Person muß mindestens folgende Räume umfassen: Vorraum, Wohnschlafzimmer, Sanitärraum, Loggia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vorraum</b> Der Vorraum darf die Abmessungen 1,25 m x 1,25 m nicht unterschreiten. Für die Mantelablage ist eine freie Wandfläche von mindestens 100 cm Breite nachzuweisen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Wohnschlafzimmer</b> Das Wohnschlafzimmer muß mindestens 16 qm groß sein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei einer Trennung in Wohnzimmer einerseits und Schlafzimmer bzw. Schlafnische andererseits muß das Wohnzimmer mindestens 16 qm groß sein; für das Schlafzimmer bzw. die Schlafnische gelten folgende Mindeststellflächen: 1) 1 Bett                    b = 205 cm   t = 100 cm 2) 1 Schrank                b ≥ 110 cm   t = 65 cm 3) 1 tischhohes Möbel    b ≥ 110 cm   t = 55 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Bewegungsflächen vor den Stellflächen müssen — so breit wie die Stellfläche und — mindestens 70 cm tief sein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zwischen Stellflächen und Wänden sind 5 cm Abstand einzuhalten. Bei Wänden, deren Rohbaumaße zugleich Ausbaumaße sind, genügt ein Abstand von 3 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitärraum</b> Folgende Ausstattung ist mindestens einzubauen: 1) Waschtisch                b ≥ 55 cm   t = 45 cm 2) Spülklosett                b = 40 cm   t = nach Fabrikat 3) Bade-, Brause- oder Sitzbadewanne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Bewegungsflächen vor den Ausstattungsteilen müssen — so breit wie die Ausstattungsteile und — mindestens 75 cm tief sein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zwischen der Seitenkante eines Waschtisches und einer Wand müssen mindestens 20 cm Abstand vorhanden sein. Dieser Abstand ist der Breite der vor dem Waschtisch erforderlichen Bewegungsfläche hinzuzurechnen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Seitlich des Spülklosetts müssen zu anderen Ausstattungsteilen oder zu Wänden mindestens 25 cm Abstand vorhanden sein. Dieser Abstand ist der Breite der vor dem Spülklosett erforderlichen Bewegungsfläche hinzuzurechnen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Loggia muß eine nutzbare Grundfläche von 2 bis 3 qm — bei einer nutzbaren Tiefe von mindestens 140 cm aufweisen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Falls ein Wohnplatz für die Unterbringung von 2 Personen geplant wird, muß er mindestens folgende Räume aufweisen: Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Sanitärraum, Loggia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Wohnzimmer muß mindestens 18 qm groß sein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Für das Schlafzimmer gelten folgende Mindeststellflächen: 1) 2 Betten je                b = 205 cm   t = 100 cm 2) 1 Schrank                b ≥ 220 cm   t = 65 cm 3) 1 tischhohes Möbel    b ≥ 110 cm   t = 55 cm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Für Abstände und Bewegungsflächen gelten Nr. 1.22 Sätze 2 und 3 entsprechend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Für den Vorraum gilt 1.1 für den Sanitärraum 1.3 und für die Loggia 1.4 entsprechend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Für Altenheime gelten darüber hinaus folgende Auflagen: Türen in Bädern und WC's müssen nach außen aufschlagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenbeläge müssen rutschfest sein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Neben dem Spülklosett und im Bereich der Dusche/Badewanne sind Haltegriffe anzubringen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Sanitärraum ist mit einer Rufanlage auszustatten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Von jedem Bett muß eine Rufanlage erreichbar sein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(Datum)

(Prüfende Behörde)

(Prüfer)

2370

**Bestimmungen über die Förderung  
der Wohnraumversorgung für Studierende  
(Studentenwohnraumförderungsbestimmungen 1984)**

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadt-  
entwicklung v. 21. 3. 1984 - IV A 2 - 2106 - 1953/83 -

Förderung von Studentenwohnraum außerhalb von  
Studentenwohnheimen

- 1 Zweck
 

Mit Rücksicht auf die bis Ende der 80er Jahre voraussichtlich noch ansteigenden Zahlen der Studierenden fördert das Land zur Verbesserung der Wohnraumversorgung der Studierenden neben Wohnheimplätzen die Neuschaffung von Studentenzimmern, Studentenappartements und Studentenwohnungen außerhalb von Wohnheimen.

Soweit nicht die folgenden Bestimmungen Sonderregelungen enthalten, sind die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 - WFB 1984 - in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 2 Gegenstand der Förderung, Höhe der Mittel
  - 2.1 Gegenstand der Förderung ist die Neuschaffung von
    - Studentenzimmern,
    - Studentenappartements für einen oder zwei Studenten sowie von
    - Studentenwohnungen für Ehepaare und Wohngemeinschaften, bei denen alle Partner studieren und für alleinstehende Studierende mit Kind(ern) durch Neubau, Ausbau und Erweiterung.
  - 2.2 Studentenzimmer und Studentenappartements werden mit nicht öffentlichen Mitteln, Studentenwohnungen werden mit öffentlichen Mitteln im Sinne von § 6 Absatz 1 II. WoBauG nach Maßgabe der Nummern 2.4, 2.5 und 2.6 gefördert.
  - 2.3 Als angemessen ist - bei Miet- und Genossenschaftswohnungen abweichend von Nummer 1.721 WFB 1984 - eine Eigenleistung von mindestens 15 vom Hundert der Gesamtkosten anzusehen. Die Darlehen aus nicht öffentlichen und aus öffentlichen Mitteln dürfen höchstens 85 vom Hundert der Gesamtkosten betragen.
  - 2.4 Als Studentenzimmer dürfen Wohnschlafräume in Eigenheimen, in Eigentumswohnungen oder außerhalb des Abschlusses der im Gebäude befindlichen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gefördert werden.
  - 2.41 Studentenzimmer müssen mindestens 12 Quadratmeter Wohnfläche haben. Eine Waschgelegenheit muß zur alleinigen Nutzung vorhanden sein. Bad/Dusche und WC müssen mindestens zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen.
  - 2.42 Zur Neuschaffung von Studentenzimmern kann ein Baudarlehen in Höhe von bis zu 12000,- Deutsche Mark bewilligt werden. Zusätzlich darf ein Baudarlehen
    - für Zimmer mit Naßzelle (= abgeschlossenes Bad/Dusche und WC) in Höhe von 400 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche,
    - für Zimmer ohne Naßzelle in Höhe von 200 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche bewilligt werden, jedoch für höchstens 25 Quadratmeter Wohnfläche.
  - 2.43 Bei Anerkennung von Familienheimen und Eigentumswohnungen als steuerbegünstigt können gemäß § 82 Absatz 5 in Verbindung mit § 39 Absatz 6 II. WoBauG die Wohnflächen der Studentenzimmer über die nach § 82 Absätze 1 und 2 II. WoBauG zulässigen Wohnflächengrenzen hinaus anerkannt werden.
  - 2.5 Studentenappartements für einen oder zwei Studenten in Eigenheimen, Mehrfamilienhäusern oder ausschließlich Studentenwohnraum enthaltenden Ge-

bäuden dürfen gefördert werden, wenn sie wenigstens enthalten

- einen Vorraum,
- eine Naßzelle mit Bad/Dusche und WC,
- eine Kochgelegenheit, Kochabteil, Kochnische,
- ein Wohnschlafzimmer von 16 Quadratmetern Wohnfläche.

Zur Neuschaffung von Studentenappartements darf ein Baudarlehen mit einem Grundbetrag in Höhe von 30000 Deutsche Mark und einem zusätzlichen Betrag in Höhe von 500 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche, jedoch höchstens für 25 Quadratmeter bei Ein-Personen-Appartements und für 36 Quadratmeter bei Zwei-Personen-Appartements bewilligt werden.

- 2.6 Studentenwohnungen für ausschließlich aus Studierenden bestehende Ehepaare oder Wohngemeinschaften und für alleinstehende Studierende mit Kind(ern) dürfen gefördert werden, wenn sie eine Wohnfläche von 40 Quadratmetern nicht unterschreiten. Gefördert werden dürfen - insoweit abweichend von Nummer 5.14 WFB 1984 - auch zweite Wohnungen in Familienheimen.

Zur Neuschaffung von Studentenwohnungen darf ein Baudarlehen in der in den Nummern 2.211 und 2.215 WFB 1984 vorgesehenen Höhe bewilligt werden.

Zusätzlich darf ein Baudarlehen in Höhe von 100,- Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche bewilligt werden.

Außerdem dürfen Aufwendungszuschüsse gemäß Nummer 2.23 WFB 1984 bewilligt werden.

- 2.7 Bei der Neuschaffung von Studentenwohnraum durch Ausbau und Erweiterung (§ 17 II. WoBauG) insbesondere

- Ausbau von Dachgeschossen,
- Umwandlung von Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken (z. B. gewerblichen Zwecken) dienen,
- Umbau von Wohnraum zur Anpassung an den heutigen Wohngewohnheiten entsprechenden Standard,
- Aufstockung des Gebäudes oder Anbau an das Gebäude

dürfen Darlehen aus nicht öffentlichen oder öffentlichen Mitteln in der nachfolgend angegebenen Höhe, höchstens bis zur Höhe der neu aufzuwendenden Baukosten und Baunebenkosten bewilligt werden.

Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die neu aufzuwendenden Baukosten und Baunebenkosten mehr als 750 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche betragen. In diesem Fall dürfen Baudarlehen bis zu einem Drittel der in den Nummern 2.42, 2.5 oder 2.6 genannten Darlehen bewilligt werden. Bei Studentenwohnungen darf darüber hinaus ein Aufwendungszuschuß mit einem Anfangsbetrag von 1,20 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich gewährt werden.

Betragen die neu aufzuwendenden Baukosten und Baunebenkosten mehr als 900 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche, dürfen Baudarlehen bis zur Hälfte der in den Nummern 2.42, 2.5 oder 2.6 genannten Darlehen bewilligt werden. Bei Studentenwohnungen darf darüber hinaus ein Aufwendungszuschuß mit einem Anfangsbetrag von 1,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich gewährt werden.

Betragen die neu aufzuwendenden Baukosten und Baunebenkosten mehr als 1150 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche, dürfen Baudarlehen bis zu zwei Dritteln der in den Nummern 2.42, 2.5 oder 2.6 genannten Darlehen bewilligt werden. Bei Studentenwohnungen darf darüber hinaus ein Aufwendungszuschuß mit einem Anfangsbetrag von 1,80 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich gewährt werden.

- 3 Belegung, Zweckbindung, Darlehensvertrag

- 3.1 Studentenwohnraum darf nur an Studierende zur Miete überlassen werden.

Dem zuständigen Studentenwerk ist das Recht einzuräumen, innerhalb der Dauer der Zweckbindung für jeden Vermietungsfall Studierende als Mieter von Studentenwohnraum zu benennen.

- 3.2 Als Mieter von Studentenwohnungen darf das Studentenwerk nur Studierende benennen, die im Besitz einer Wohnberechtigungsbescheinigung im Sinne von § 5 WoBindG sind, und zwar:
- Ehepaare, von denen beide Ehegatten studieren,
  - alleinstehende Studierende mit Kind(ern),
  - studierende Mitglieder von Wohngemeinschaften.
- Die Zugehörigkeit zu dem Personenkreis gemäß Buchstabe a) kann in der Wohnberechtigungsbescheinigung gemäß § 5 Absatz 3 Satz 3 WoBindG auch dann vermerkt werden, wenn nur einer der Partner studiert, der andere aber zur Versorgung von Kindern oder aufgrund einer Schwerbehinderung nicht studiert und keinen Beruf ausübt.
- 3.3 Das Studentenwerk darf Studierende für eine Studentenwohnung nur benennen, wenn diese die für die Studierenden angemessene Größe nicht übersteigt. Angemessen ist folgende Wohnungsgröße:
- für einen Haushalt mit 2 Personen:  
2 Wohnräume, höchstens 45 Quadratmeter Wohnfläche,
  - für einen Haushalt mit 3 Personen:  
höchstens 60 Quadratmeter Wohnfläche,
  - für einen Haushalt mit 4 Personen:  
höchstens 75 Quadratmeter Wohnfläche,
  - für einen Haushalt mit 5 Personen:  
höchstens 90 Quadratmeter Wohnfläche.
- Sofern die Wohnungen nicht für Familien, sondern für die Belegung mit mehreren Studierenden errichtet werden, sind sie so zu planen, daß für jeden Haushaltsangehörigen ein Raum zur Verfügung steht.
- 3.4 Der Vermieter einer Studentenwohnung ist allgemein für den Fall der Vermietung an eine Wohngemeinschaft (Nummer 3.2 Buchst. c), für die Dauer der Zweckbestimmung gemäß § 7 Absatz 1 Satz 1 WoBindG von der Verpflichtung freizustellen, die Studentenwohnung an einen aus Familienangehörigen bestehenden Haushalt zu überlassen. Die Freistellung ist im Bewilligungsbescheid auszusprechen. Werden die öffentlichen Mittel von einem Kreis bewilligt in Fällen, in denen eine Mittlere kreisangehörige Stadt für die Freistellung zuständig ist, so ist diese gesondert zu erteilen.
- 3.5 Die Zweckbestimmung von Studentenwohnraum zugunsten von Studierenden beträgt
- bei Studentenzimmern 10 Jahre,
  - bei Studentenappartements und
  - bei Studentenwohnungen 15 Jahre
- jeweils gerechnet vom Tage der Bezugsfertigkeit an.
- 3.6 Für öffentliche wie nicht öffentliche Baudarlehen findet Nummer 2.22 WFB 1984 Anwendung. Der Bauherr hat sich im Darlehensvertrag zu verpflichten,
- dem jeweils zuständigen Studentenwerk für jeden Vermietungsfall innerhalb der Dauer der Zweckbindung das Recht einzuräumen, die Mieter zu benennen;
  - sich vor Abschluß des Mietvertrages über Studentenwohnungen die Wohnberechtigungsbescheinigung aushändigen zu lassen;
  - das Besetzungsrecht für Studentenappartements und Studentenwohnungen durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch sichern zu lassen; dies gilt nicht für Studentenzimmer;
  - dem Studentenwerk die Bezugsfertigstellung und jedes Freiwerden des geförderten Wohnraums während der Dauer der Zweckbindung rechtzeitig schriftlich anzuzeigen;
  - auf Verlangen des Studentenwerks
    - das Mietverhältnis unverzüglich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündi-

gen, sofern einer der Mietvertragspartner das Studium aufgegeben oder beendet hat,

- bei Studierenden mit Kind(ern) eine solche Kündigung bis zu einem Jahr nach Ausscheiden aus dem Studium auszusetzen,
  - das Mietverhältnis auf Wunsch der weiterhin studierenden Mieter der Wohngemeinschaft mit einem vom Studentenwerk benannten Vertragspartner fortzusetzen;
- keine höhere Miete zu erheben, als Nummern 4.1 bis 4.3 zulässig ist;
  - seine Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag auf seinen Rechtsnachfolger im Eigentum bzw. auf denjenigen zu übertragen, dem er die Vermietung des geförderten Wohnraums überläßt.

#### 4 Miete

- 4.1 Für Studentenwohnungen ist die preisrechtlich zulässige Miete nach §§ 8 ff WoBindG und den Durchführungsvorschriften zu ermitteln. Für die Höchstdurchschnittsmiete bei Bewilligung ist Nummer 2.242 WFB 1984 maßgebend. Der Vermieter kann mit dem Mieter eine angemessene Vergütung für die Mitvermietung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen und für laufende Leistungen zur persönlichen Betreuung und Versorgung vereinbaren, wenn die nach § 3 WoBindG zuständige Stelle dies nach Abstimmung mit dem Studentenwerk genehmigt hat (§ 27 NMV 1970).
- 4.2 Studentenappartements sind aufgrund ihrer Förderung ausschließlich mit Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln kein preisgebundener Wohnraum. Der Bauherr hat sich zu verpflichten, keine höhere Miete zu erheben, als sich in entsprechender Anwendung der in Nummer 4.1 Satz 2 genannten Vorschriften ergibt. Die Höchstdurchschnittsmiete kann abweichend von Nummer 2.242 WFB 1984 um bis zu 10 v. H. überschritten werden.
- Die Vereinbarung einer Vergütung gemäß Nummer 4.1 Satz 3 bedarf nicht der Genehmigung der zuständigen Stelle.
- 4.3 Studentenzimmer sind aufgrund ihrer Förderung ausschließlich mit Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln kein preisgebundener Wohnraum. Der Bauherr hat sich zu verpflichten, die Studentenzimmer erstmalig auf der Grundlage der im Bewilligungsbescheid festgelegten Miete zu vermieten und Mieterhöhungen nur in dem Umfang vorzunehmen, in dem sich die Betriebskosten erhöht haben. Im Bewilligungsbescheid ist eine Miete festzulegen, die abweichend von Nummer 2.242 WFB 1984 um bis zu 10 v. H. überschritten werden kann. Auf die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung kann verzichtet werden; dies gilt nicht, soweit Studentenzimmer in Gebäuden neu geschaffen werden, in denen sich preisgebundener Wohnraum befindet, der auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung gefördert worden ist. Nummer 4.2 Satz 4 gilt entsprechend.
- 4.4 Für Studentenwohnungen, Studentenappartements und Studentenzimmer, die nach Nummer 2.7 gefördert werden, darf abweichend von Nummer 4.1, 4.2 und 4.3 die Höchstdurchschnittsmiete 5,- DM je Quadratmeter Wohnfläche und Monat nicht überschreiten.
- #### 5 Verfahren
- 5.1 Für die Antragstellung und Bewilligung sind die vorgeschriebenen Muster zu verwenden. Dem Förderungsantrag ist eine Bescheinigung des Studentenwerkes beizufügen (zweifach, s. Anlage) aus der hervorgeht, daß der geförderte Studentenwohnraum nach seiner Lage sowie der geplanten Größe und Ausstattung auf Dauer zur Unterbringung von Studierenden geeignet ist und dringender Bedarf besteht.
- 5.2 Die Bewilligungsbehörde hat dem Studentenwerk einen Abdruck des Bewilligungsbescheides zu übersenden.

- 5.3 Die zur Förderungen von Studentenwohnraum benötigten Darlehen und Aufwendungszuschüsse fordert die Bewilligungsbehörde bei mir an. Der Bericht hat folgende Angaben zu enthalten:
- a) Bauherr
  - b) Lage des Grundstücks
  - c) Art und Zahl des zu fördernden Studentenwohnraumes (Studentenzimmer, Studentenappartements, Studentenwohnungen)
  - d) Zahl der darin unterzubringenden Studierenden (Plätze)
  - e) Art der Förderungen (öffentliche oder nicht öffentliche Mittel)
  - f) Höhe der erforderlichen Baudarlehen/Aufwendungszuschüsse (Gesamtbeträge)
  - g) begünstigtes Studentenwerk
  - h) Bescheinigung nach Nummer 5.1
- 6 Belegungskontrolle
- 6.1 Zur Sicherung des beabsichtigten Erfolges und zur Vermeidung von Fehlinvestitionen ist eine regelmäßige sorgfältige Kontrolle der Belegung der geförderten Studentenzimmer, Studentenappartements und Studentenwohnungen erforderlich. Die Studentenwerke werden aufgrund der Meldungen der Bewilligungsbehörden den geförderten Studentenwohnraum karteimäßig erfassen und die Vermieter in regelmäßigen Abständen zur Mitteilung über die Belegung auffordern. Öffentlich geförderter Wohnraum unterliegt außerdem der Kontrolle durch die zuständigen Stellen im Sinne des WoBindG.
- 6.2 Wird ein Verstoß des Bauherrn gegen seine Verpflichtungen festgestellt, hat das Studentenwerk
- bei Studentenwohnungen:  
die zuständige Stelle im Sinne des § 3 WoBindG,
  - bei Studentenappartements und Studentenzimmern:  
die Wohnungsbauförderungsanstalt
- unverzüglich zu unterrichten.
- 7 Inkrafttreten
- Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. April 1984 in Kraft.

## Studentenwohnraumförderung

(Studentenwerk / Hochschulverwaltung)

Ort / Datum

### Bescheinigung

gemäß Nr. 5.1 der Bestimmungen über die Förderung der Wohnraumversorgung für Studierende  
(Studentenwohnraumbestimmungen)

Es wird hiermit bescheinigt, daß  der Raum,  die Räume,  die Wohnung(en)

im Familienheim des

Name

Ort / Straße / Nr.

Lage

in der Eigentumswohnung des

Name

Ort / Straße / Nr.

Lage

in dem Mehrfamilienhaus des

Name

Ort / Straße / Nr.

Lage

Lage

Lage

nach ihrer Lage sowie der geplanten Größe und Ausstattung auf Dauer zur Unterbringung von Studierenden im Sinne der o. a. Bestimmungen für Studierende

an \_\_\_\_\_  
geeignet ist / sind. Auf Grund des vorhandenen Bedarfs ist eine zweckentsprechende Belegung des / der geforderten Räume / Wohnungen sichergestellt.

Siegel

Unterschrift

2370  
238

**Prüfung der Einkommensverhältnisse  
nach § 25 Zweites Wohnungsbaugesetz  
(Einkommensprüfungserlaß)**

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadt-  
entwicklung v. 22. 3. 1984 - IV C 1. 6230 - 540/84 -

**1 Notwendigkeit der Prüfung**

Die Prüfung der Einkommensverhältnisse nach § 25 Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1980 (BGBl. I S. 1085), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1982 (BGBl. I S. 969), ist Voraussetzung für:

- 1.1 die Bewilligung von öffentlichen und nicht-öffentlichen Mitteln an Bauherrn und Ersterwerber von Eigenheimen, Eigensiedlungen und eigengenutzten Eigentumswohnungen (§§ 25, 33 und § 88 a II. WoBauG),
- 1.2 die Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung oder Bezugsgenehmigung nach §§ 5 und 6 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG),
- 1.3 die Erteilung einer Bescheinigung zum Bezug einer im Zweiten Förderungsweg geförderten Wohnung gemäß § 88 a Abs. 1 II. WoBauG,
- 1.4 die Ausstellung der Bescheinigungen A und B nach dem RdErl. „Ausstellung von Bescheinigungen über die Weitergewährung von Aufwendungssubventionen“, RdErl. v. 23. 3. 1984 (SMBl. NW. 2370),
- 1.5 die Fortdauer der Wohnberechtigung nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel gemäß § 16 Abs. 3 und 8 WoBindG,
- 1.6 die Anerkennung als geeigneter Bewerber für mit öffentlichen und nicht-öffentlichen Mitteln geförderte Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen nach § 55 II. WoBauG,
- 1.7 die Erhebung der Fehlbelegerabgabe nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG),
- 1.8 die Begrenzung der Verzinsung gemäß § 2 Abs. 2 u. 3 der Verordnung über die Neuregelung von Zinsvergünstigungen bei mit öffentlichen Mitteln und mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Eigentumsmaßnahmen (1. ZinsVO) vom 25. Mai 1982 (GV. NW. S. 268) - SGV. NW. 641 - in Verbindung mit dem RdErl. „Verzinsung von Bau- und Annuitätsdarlehen aus öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln nach § 18 a bis f WoBindG“, RdErl. v. 22. 10. 1982 (SMBl. NW. 641).

**2 Maßgebliche Einkommensgrenze**

- 2.1 Bei der Feststellung der Einkommensverhältnisse ist das Jahreseinkommen des Wohnungssuchenden und der zur Familie rechnenden Angehörigen maßgebend (Gesamteinkommen). Zur Familie rechnen die Angehörigen, die am Stichtag (Nr. 4) zum Familienhaushalt gehören oder alsbald - in der Regel innerhalb von sechs Monaten - nach Bezug der Wohnung in den Familienhaushalt aufgenommen werden sollen (§ 8 II. WoBauG). Die Zugehörigkeit von Angehörigen zum Familienhaushalt ist auf geeignete Weise nachzuprüfen, z. B. durch verwaltungsmäßige Rückfrage bei der zuständigen Meldebehörde. Hat sich ein Angehöriger kurz vor der Antragstellung an- oder abgemeldet, ist nachzuprüfen (z. B. durch Ermittlung der Gründe für den Zu- oder Wegzug), ob der Angehörige auf Dauer in den Haushalt aufgenommen oder aus dem Haushalt ausgeschieden ist. Zur Familie kann auch bereits ein Kind gerechnet werden, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten erwartet wird.
- 2.2 Die Einkommensgrenze beträgt 21 600,- DM zuzüglich 10 200,- DM für den zweiten und weiterer 6 300,-

DM für jeden weiteren zur Familie des Wohnungssuchenden rechnenden Angehörigen. Sind der Wohnungssuchende und sein Ehegatte ein junges Ehepaar, bei dem keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat, so erhöht sich die Einkommensgrenze um 8 400,- DM bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach dem Jahr, in dem die Ehe geschlossen wurde.

- 2.3 Die Einkommensgrenze erhöht sich ferner um 4 200,- DM für jede Person, die nicht nur vorübergehend in ihrer Erwerbsfähigkeit um mindestens 50% gemindert (Schwerbehinderte) oder den Schwerbehinderten durch einen Gleichstellungsbescheid nach § 2 Abs. 1 Schwerbehindertengesetz gleichgestellt ist. Beträgt die Minderung der Erwerbsfähigkeit mindestens 80%, so erhöht sich die Einkommensgrenze um 9 000,- DM. Die Minderung der Erwerbsfähigkeit ist durch amtlichen Bescheid oder amtliche Bescheinigung nachzuweisen (z. B. Rentenbescheid, in dem der Grad der Erwerbsminderung festgelegt ist: Schwerbehindertenausweis).
  - 2.4 Die Einkommensgrenze erhöht sich ferner um 6 300,- DM je Haushalt für Aussiedler, Zuwanderer und Gleichgestellte bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Einreise in den Geltungsbereich des Gesetzes.
- 3 Ermittlung des Jahreseinkommens**
- 3.1 Jahreseinkommen ist nach § 25 Abs. 2 Satz 1 II. WoBauG die Summe der im maßgeblichen Kalenderjahr bezogenen Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Einkünfte sind danach
    - a) bei Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb und selbständiger Arbeit der Gewinn und
    - b) bei nichtselbständiger Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung und bei den sonstigen Einkünften im Sinne des § 22 EStG der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten.
  - 3.2 Zur Ermittlung des Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten sind die Werbungskosten mit folgenden Pauschbeträgen abzuziehen, sofern nicht höhere Werbungskosten nachgewiesen werden (§ 9 a EStG):
    - 564,- DM von den Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit,
    - 100,- DM von den Einnahmen aus Kapitalvermögen, bei zusammenveranlagten Ehegatten 200,- DM,
    - 200,- DM von den Einnahmen im Sinne des § 22 Nrn. 1 und 1 a EStG (Renten und Unterhaltsleistungen).
  - 3.21 Der Abzug der Werbungskosten-Pauschbeträge darf bei der jeweiligen Einkunftsart nicht zu einem negativen Betrag führen. Bei der Ermittlung der Summe der Einkünfte können Verluste bei einer Einkunftsart mit Einkünften aus einer anderen Einkunftsart ausgeglichen werden. Werden dauerhafte Verluste aus Vermietung und Verpachtung aus einem Haus oder einer Eigentumswohnung geltend gemacht, welche(s) der Wohnungssuchende erst noch errichten oder anschaffen will, so dürfen die Verluste mit anderen Einkünften nur ausgeglichen werden, wenn sie am Stichtag sicher feststehen (vgl. Nr. 4.21).  
Bei einem eigengenutzten Haus oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung ist nach Maßgabe des § 21 a EStG für die Dauer von drei Jahren ein Schuldzinsabzug bis zu 10 000,- DM jährlich abzuziehen.
  - 3.22 Zu den sonstigen Einkünften gehören nach § 22 Nr. 1 a EStG
    - steuerpflichtige Renten, insbesondere Alters- und Invalidenrenten aus den gesetzlichen Rentenversicherungen der Arbeiter und Angestellten und aus der Knappschaftsversicherung; Bestandteil der Rente ist auch der Krankenversicherungsbeitrag

- trag der Rentner, der vom Rentenversicherungsträger zweckbestimmt für die Krankenversicherung der Rentner einbehalten und abgeführt wird (§ 393 a RVO);
- Einkünfte aus Unterhaltsleistungen, die der Empfänger von seinem geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten erhält, soweit sie vom Geber als Sonderausgaben abgezogen werden können (Höchstbetrag 9000,- DM jährlich).
- 3.3 Für die Feststellung des Jahreseinkommens gelten nach § 25 Abs. 2 Satz 3 II. WoBauG die Vorschriften des Einkommensteuerrechts über die Ermittlung der Einkünfte; insbesondere sind steuerfreie Einnahmen nicht anzurechnen. Zu den steuerfreien Einnahmen gehören insbesondere
- 3.31 die steuerfreien Einnahmen gemäß §§ 3 und 3a EStG. Hierzu zählen z. B.
- das Kindergeld nach der Kindergeldgesetzgebung;
  - das Pflegegeld aus öffentlichen Kassen für Kinder in Familienpflege; dagegen sind nach § 18 Abs. 1 Nr. 3 EStG das Erziehungsgeld (Erziehungsbeitrag) aus öffentlichen Kassen und das von privater Seite gezahlte Pflegegeld abzüglich nachstehender monatlicher Pauschalen für Betriebskosten steuerpflichtig:
    - a) bei Erziehungsgeld aus öffentlichen Kassen:
      - 150,- DM je Kind bzw.
      - 300,- DM je erziehungsschwierigem oder behindertem Kind,
    - b) bei Pflegegeld, das von privater Seite gezahlt wird:
      - 400,- DM je Kind bei Tagespflege (bei Teilzeitpflege der entsprechende Anteil),
      - 480,- DM je Kind bei Wochenpflege (5 Tage),
      - 530,- DM je Kind bei Wochenpflege (6 Tage),
      - 620,- DM je Kinde bei Vollzeit-/Dauerpflege,
  - Miet- und Lastenzuschüsse nach dem Wohngeldgesetz,
  - Leistungen aus einer Krankenversicherung,
  - Leistungen aus der gesetzlichen Unfallversicherung,
  - Zuschüsse der Rentenversicherungsträger zu den Aufwendungen für die Krankenversicherung der Rentner nach § 1304 e RVO,
  - Sachleistungen aus der gesetzlichen Rentenversicherung der Arbeiter und der Angestellten und aus der Knappschaftsversicherung,
  - Kinderzuschüsse aus den gesetzlichen Rentenversicherungen;
- 3.32 die steuerfreien Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- und Nacharbeit gemäß § 3 b EStG;
- 3.33 die steuerfreie Arbeitnehmer-Sparzulage, die bei vermögenswirksamen Leistungen nach dem 4. Vermögensbildungsgesetz (4. VermBG) vom 22. Dezember 1983 (BGBl. I S. 1592) gewährt wird.
- 3.34 Bei der Ermittlung der Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit sind der Weihnachts-Freibetrag (§ 19 Abs. 3 EStG) von 600,- DM und der Arbeitnehmer-Freibetrag (§ 19 Abs. 4 EStG) von 480,- DM jährlich abzuziehen. Bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen ist der Sparer-Freibetrag (§ 20 Abs. 4 EStG) abzusetzen; er beträgt 300,- DM, bei zusammenveranlagten Ehegatten 600,- DM. Der Abzug der in den Sätzen 1 und 2 genannten Freibeträge darf nicht zu einem negativen Betrag führen.
- 3.4 In Abweichung von der steuerlichen Einkunftsermittlung sind zur Feststellung des Jahreseinkommens nach § 25 Abs. 2 Satz 4 II. WoBauG
- 3.41 als einkommensmindernd abzuziehen:
- 3.411 die gesetzlichen und tariflichen Kinderzulagen zu Löhnen, Gehältern und Renten sowie vergleichbare Bezüge. Kinderzuschüsse aus der gesetzlichen Rentenversicherung werden nach Nummer 3.31 als steuerfrei nicht angerechnet und dürfen daher nicht abgezogen werden. Nicht abzuziehen ist bei Beamten, Richtern und Soldaten sowie bei Angestellten und Arbeitern des öffentlichen Dienstes die Erhöhung der Ortszuschläge, die mit Rücksicht auf Kinder im Sinne des § 32 Abs. 4 bis 7 EStG gewährt werden;
- 3.412 Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für den geschiedenen - nicht auch den getrennt lebenden - Ehegatten und für nicht zum Haushalt rechnende Kinder, für die Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz geleistet oder eine Leistung im Sinne von § 8 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes erbracht wird;
- 3.42 als einkommenserhöhend hinzuzurechnen:
- 3.421 Einkünfte, für die ein Anspruch auf Befreiung von der Einkommensteuer nach den Doppelbesteuerungsabkommen oder dem Auslandstätigkeitserlaß des Bundesministers der Finanzen vom 31. 10. 1983 (Bundessteuerblatt I S. 470) in Verbindung mit dem RdErl. des Finanzministers NW vom 1. 12. 1983 - S 2293 - 20 - V B 3 - n. v.) besteht, sowie die steuerfreien Einkünfte aus Gehältern und Bezügen aus einer Beschäftigung bei internationalen oder übernationalen Organisationen (§ 25 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 II. WoBauG), nicht jedoch die Einkünfte von Angehörigen diplomatischer Vertretungen, die gem. Art. 37 in Verbindung mit Art. 34 des „Wiener Übereinkommens über diplomatische Beziehungen“ vom 6. 8. 1964 (BGBl. II S. 957) steuerfrei sind;
- 3.422 Beträge für Sonderabschreibungen, die bei der Einkommensteuer unter anderen Gesichtspunkten als denen der Wertminderung abgesetzt werden, insbesondere solche nach § 7 b EStG und nach § 82 a EStDV, soweit sie die nach § 7 EStG zulässigen Absetzungen für Abnutzung (AfA) übersteigen (§ 25 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 II. WoBauG). Die AfA nach § 7 EStG bleibt also bei der Feststellung des Jahreseinkommens abgezogen; hinzuzurechnen ist lediglich die die AfA nach § 7 EStG übersteigende Sonderabschreibung. Die AfA gemäß § 7 Abs. 4 oder 5 EStG ist von den hierfür maßgeblichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu bemessen; die Bemessungsgrundlage ist nicht wie bei § 7 b EStG begrenzt. Bei selbstgenutzten Wohnungen im eigenen Haus ist der gesamte Betrag der Sonderabschreibung hinzuzurechnen, soweit der Nutzungswert pauschal nach § 21 a EStG ermittelt wird; denn die normale AfA nach § 7 EStG ist bei der pauschalen Nutzungswertbesteuerung bereits berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für selbstgenutzte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie für ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzte Zweifamilienhäuser;
- 3.423 derjenige Teilbetrag von Versorgungsbezügen, der nach § 19 Abs. 2 EStG in Höhe von 40 v. H. dieser Bezüge, höchstens jedoch von 4800,- DM jährlich, steuerfrei bleibt (§ 25 Abs. 2 Satz 4 Nr. 4 II. WoBauG); daher ist in Nummer 1.2 der Anlagen 1 a und 1 b der volle Betrag der Versorgungsbezüge anzugeben und in Nummer 3.2 der Anlagen 2 a und 2 b der steuerfrei bleibende Betrag der Versorgungsbezüge einzutragen;
- 3.424 derjenige Teilbetrag von steuerpflichtigen Renten im Sinne des § 22 Nr. 1 Buchstabe a EStG, der über den Ertragsanteil hinausgeht und steuerfrei ist. § 22 Nr. 1 Buchstabe a EStG regelt die Besteuerung von Leibrenten, bei denen in den einzelnen Bezügen Einkünfte aus Erträgen des Rentenrechts enthalten sind. Zu diesen Leibrenten zählen vor allem die Alters- und Invalidenrenten aus den gesetzlichen Rentenversicherungen der Arbeiter und Angestellten und aus der Knappschaftsversicherung sowie die Renten aus Versicherungsverträgen. Bei der Besteuerung wird die Steuer nur von dem sogenannten Ertragsanteil bemessen. Daher ist in Nummer 1.3 der Anlagen 1 a und 1 b der volle Betrag der Renten anzugeben und in Nummer 3.3 der Anlagen 2 a und 2 b der steuerfrei bleibende Betrag der Renten einzutragen.

- 3.5 Da nach § 25 Abs. 2 II. WoBauG die Summe der Einkünfte mit den Zu- und Abschlägen nach Nummern 3.4 bis 3.424 maßgebend ist, ist das „zu versteuernde Einkommen“ nicht maßgeblich. Deshalb dürfen Sonderausgaben, außergewöhnliche Belastungen, der Altenentlastungsbetrag, der Ausbildungsplatz-Abzugsbetrag nach §§ 2 Abs. 3, 24 a und 24 b EStG, der Freibetrag für Forst- und Landwirte nach § 13 Abs. 3 EStG oder sonstige steuerlich anzuerkennende Freibeträge nicht abgesetzt werden.
- 4 Maßgebliches Kalenderjahr**
- 4.1 Für die Feststellung der Einkommensgrenze, insbesondere der Zahl der Familienangehörigen, der Eigenschaft als junges Ehepaar, Aussiedler, Schwerbehinderte usw., und für die Berechnung des Einkommens ist folgender Stichtag maßgebend:
- 4.11 bei der Bewilligung von öffentlichen oder nicht-öffentlichen Mitteln nach Nummer 1.1:  
der Zeitpunkt der Antragstellung,
- 4.12 bei der Ausstellung von Bescheinigungen und Bezugsgenehmigungen nach Nummern 1.2 bis 1.4:  
der Zeitpunkt der Antragstellung (§ 5 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 WoBindG;  
im Fall der Nr. 1.2 unter den Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 WoBindG:  
der Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung),
- 4.13 bei der Feststellung der Wohnberechtigung nach Nummer 1.5:  
der Zeitpunkt der Rückzahlung der öffentlichen Mittel (§ 16 Abs. 8 WoBindG),
- 4.14 bei der Anerkennung eines geeigneten Bewerbers nach Nummer 1.6:  
der Zeitpunkt des Abschlusses des Kauf- oder Bewerbervertrages (§ 55 II. WoBauG),
- 4.15 bei der Erhebung der Fehlbelegerabgabe nach Nummer 1.7:  
der 1. April des dem Leistungszeitraum vorausgehenden Jahres (§ 3 Abs. 2 AFWoG mit Ausnahmen),
- 4.16 bei der Begrenzung der Verzinsung nach Nummer 1.8:  
der Erste des Monats, der dem Zahlungsabschnitt vorangeht, für den die Zinsbegrenzung beantragt wird.
- 4.2 Bei der Berechnung des Einkommens ist in der Regel das Jahreseinkommen des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das dem Stichtag vorangegangen ist (§ 25 Abs. 2 Satz 1 II. WoBauG).
- 4.21 Abweichend von dieser Regel sind zugrunde zu legen
- a) die Einkünfte des laufenden Jahres, also des Kalenderjahres, in das der Stichtag fällt (vgl. dazu Nr. 4.211),  
oder
- b) das Zwölfwache der Einkünfte des letzten Monats vor dem Stichtag (vgl. dazu Nr. 4.212),  
wenn sie voraussichtlich auf Dauer höher oder niedriger sind als die Einkünfte des vergangenen Kalenderjahres (§ 25 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG). Dies ist der Fall, wenn die dauerhafte Erhöhung oder Verringerung der Einkünfte vor dem Stichtag bereits eingetreten ist oder am Stichtag sicher festgestanden hat. Eine Veränderung der Einkünfte ist als dauerhaft anzusehen, wenn sie voraussichtlich auf unbestimmte Zeit oder für mindestens drei Jahre bestehen bleiben wird (also z. B. nicht der Grundwehrdienst oder Umschulungsmaßnahmen); eine über drei Jahre hinausreichende Änderung der Einkünfte ist nicht erforderlich. Die Nachhaltigkeit der Veränderung z. B. aufgrund von Arbeitslosigkeit ist individuell aus der Sicht des Stichtages zu beurteilen.
- 4.211 Die Einkünfte des laufenden Jahres (Nr. 4.21 Buchstabe a) können festgestellt werden, indem die Einkünfte der vor dem Stichtag vergangenen Monate des Kalenderjahres ermittelt und die mutmaßlichen Einkünfte der restlichen Monate hinzugerechnet werden. Hierbei sind dauerhafte Veränderungen der Einkünfte zu berücksichtigen, wenn sie nach dem Stichtag, aber noch im laufenden Jahr eintreten (z. B. Beginn der Altersrente, Pensionierung, Aufnahme der Berufstätigkeit nach Abschluß der Ausbildung, nicht aber der künftige, erfahrungsgemäß nicht hinreichend nachweisbare Wegfall von Überstundenvergütungen). Dies setzt voraus, daß die künftige Veränderung am Stichtag sicher feststand. Hiernach ist eine künftige Lohn- oder Gehaltserhöhung nicht zu berücksichtigen, wenn Tarifverträge oder Besoldungsgesetz zwar am Stichtag bereits verabschiedet sind, ein Rechtsanspruch jedoch auf die individuelle Lohn- oder Gehaltserhöhung noch nicht besteht. Eine dauerhafte Veränderung liegt auch vor, wenn sich durch den Bezug der begehrten Wohnung die Einkünfte, z. B. infolge der Werbungskosten für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte, erhöhen oder verringern.
- 4.212 Wird das Zwölfwache der Einkünfte des letzten Monats (Nr. 4.21 Buchstabe b) zugrundegelegt, so sind auch einmalige Einkünfte anzurechnen, die zwar nicht im letzten Monat bezogen wurden, aber im laufenden Jahr anfallen (§ 25 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 II. WoBauG), z. B. Weihnachtsgeld, Urlaubsgeld, 13. Monatsgehalt usw. Es ist unzulässig, einzelne Tages- oder Wochenverdienste auf ein Monats- oder Jahreseinkommen hochzurechnen.
- 4.213 Von den beiden Berechnungsweisen nach Nr. 4.211 oder 4.212 ist diejenige anzuwenden, die das wirklickeitsnähere und dauerhafte Einkommen ergibt. Die Berechnungsweise nach Nr. 4.211 hat den Vorzug, daß sie eine breitere Basis hat, und zwar um so mehr, je mehr Monate des Kalenderjahres bis zum Stichtag vergangen sind. Die Berechnungsweise nach Nr. 4.212 ergibt dagegen das zutreffende Ergebnis, wenn erst kurz vor dem Stichtag dauerhafte Veränderungen eingetreten sind.
- 5 Durchführung der Prüfung**
- 5.1 Zur Prüfung der Einkommensverhältnisse hat der Wohnungsuchende eine vollständig ausgefüllte Erklärung nach den Anlagen 1a oder 2a vorzulegen (an deren Stelle sind für den Vollzug des AFWoG die gesondert bekanntgegebenen Vordrucke zu verwenden). Sofern dies unmöglich oder unzumutbar ist, können die Einkommensverhältnisse auch auf sonstige geeignete Weise nachgewiesen oder glaubhaft gemacht werden.
- 5.11 Die Anlage 1a ist für Wohnungsuchende mit Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit und aus Renten bestimmt. Sie ist auch dann zu verwenden, wenn der Wohnungsuchende zur Einkommensteuer veranlagt wird und noch andere Einkünfte bezieht. Die Angaben in der Einkommenserklärung sind durch Unterlagen des Wohnungsuchenden (z. B. Einkommensteuerbescheid) oder durch Bestätigungen des Arbeitgebers oder des Finanzamtes nachzuweisen.
- 5.12 Die Anlage 2a ist für Wohnungsuchende mit Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit, Kapitalvermögen oder Vermietung und Verpachtung bestimmt. Die Summe der Einkünfte ist dem Einkommensteuerbescheid zu entnehmen; von diesem Betrag sind steuerfreie Einnahmen nicht abzusetzen, da sie bereits bei der Ermittlung der Summe der Einkünfte außer Betracht geblieben sind. Liegt der Einkommensteuerbescheid für das maßgebliche Kalenderjahr noch nicht vor, so ist von dem Ergebnis der letzten steuerlichen Veranlagung auszugehen; der Wohnungsuchende hat ferner anzugeben und ggf. glaubhaft zu machen (z. B. durch Bestätigung seiner Steuerberater), ob und in welchem Umfang sich seine Einkünfte in dem maßgeblichen Kalenderjahr verändert haben.
- 5.13 Deckt der Wohnungsuchende die Unterhaltskosten für sich und die zur Familie rechnenden Angehörigen nur aus Renten, so kann die Einkommensgrenze in der Regel ohne besonderen Nachweis der Einkommenshöhe als eingehalten angesehen werden

(§ 25 Abs. 3 II. WoBauG). Dagegen sind in jedem Falle Einkommensnachweise zu fordern, um die Zugehörigkeit zum Personenkreis der Minderverdienenden nach §§ 4 Abs. 2 und 5 Abs. 3 WoBindG festzustellen.

- 5.2 Bezüglich des Einkommens der Angehörigen hat der Wohnungsuchende entweder zu versichern, daß seine Angehörigen kein eigenes Einkommen haben, oder eine von dem Angehörigen ausgefüllte Einkommenserklärung nach den Anlagen 1b oder 2b vorzulegen. Für die Prüfung des Einkommens des Angehörigen gelten die Vorschriften über die Prüfung des Einkommens des Wohnungsuchenden entsprechend. Hierbei ist für jeden Angehörigen gesondert das maßgebliche Kalenderjahr gemäß Nr. 4 festzustellen.
- 5.3 Art und Ergebnis der Einkommensprüfung sind aktenkundig zu machen. Die Einkommenserklärungen sind zu den Akten zu nehmen.
- 6 Der Erlaß tritt am 1. 4. 1984 in Kraft.

Die stark umrandeten Felder werden von der Behörde ausgefüllt.

- 616 - ~~616~~  
616  
Anlage 1 a

# Einkommenserklärung für den sozialen Wohnungsbau

von Wohnungsuchenden mit Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit und Renten (Bitte Erläuterungen beachten)

Name und Vorname des Wohnungsuchenden	Geburtsdatum
Beruf	Wohnung

Ich hatte folgende Bruttoeinnahmen einschließlich Überstundenvergütungen aus nichtselbständiger Arbeit und Renten (Anm. 1) im:

	vergangenen Kalenderjahr 19..... in der Zeit	laufenden Kalenderjahr 19..... in der Zeit	Monat ..... (letzter Monat vor dem Stichtag)
	vom .....	vom .....	
	bis .....	bis .....	
	DM	DM	DM
	1	2	3
1.1 Gehälter, Löhne, Provisionen, Gratifikationen, Tantiemen und andere Bezüge (auch Sachbezüge u. Vorteile) aus dem Dienstverhältnis (ohne Nrn. 1.51 bis 1.53) (Anm. 2)			
1.2 Wartegelder, Ruhegelder, Witwen- und Waisengelder und andere Bezüge und Vorteile aus früheren Dienstleistungen (ohne Nrn. 1.51 bis 1.53) (Anm. 2)			
1.3 Renten und Unterhaltsleistungen (Anm. 3):			
.....			
1.4 Zwischensumme (Nrn. 1.1 + 1.2 + 1.3)	<del> </del>	<del> </del>	<del> </del>
1.41 <b>Monatsbetrag:</b>			
1.42 <b>Jahresbetrag:</b>			
1.5 Außerdem erhalte ich jährlich (Anm. 4)			
1.51 Urlaubsgeld			
1.52 Weihnachtsgeld			
1.53 13. Monatsgehalt u. a.			
1.6 <b>Die Bruttoeinnahmen betragen insgesamt:</b> (Zwischensumme Nr. 1.42 bis 1.53)			
2 Darin sind folgende steuerfreie Einnahmen (Jahresbetrag) enthalten (Anm. 5):			
.....			
3 Von den Bruttoeinnahmen (Nr. 1.6) sind außerdem abzusetzen (Jahresbetrag):			
3.1 bei Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit der Weihnachts-Freibetrag von 600,— DM und der Arbeitnehmer-Freibetrag von 480,— DM			
3.2 Werbungskosten-Pauschbetrag von 564,— DM bei Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit und von insgesamt 200,— DM bei Renten und Unterhaltsleistungen			
3.3 auf der Lohnsteuerkarte über den Werbungskosten-Pauschbetrag hinaus als Freibetrag eingetragene Werbungskosten (Anm. 6) oder			
3.4 im Lohnsteuer-Jahresausgleich für 19..... über den Werbungskosten-Pauschbetrag hinaus anerkannte Werbungskosten (Anm. 6)			
3.5 gesetzliche und tarifliche Kinderzulagen zu Löhnen, Gehältern und Renten sowie vergleichbare Bezüge (Anm. 7)			
3.6 Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten (Anm. 8)			
3.7 Bei eigenem Gebäude: zustehende Absetzungen und Schuldzinsenabzug nach §§ 7, 21 a EStG			
3.8 Zwischensumme von Nr. 2 bis 3.7:			
3.9 <b>Zwischenergebnis</b> (Nr. 1.6 abzüglich Nr. 3.8):			
4 Sonderabschreibungen nach § 7 b EStG (Anm. 9)			
5 <b>Anzurechnendes Jahreseinkommen</b> (Nr. 3.9 + Nr. 4) ohne die sonstigen Einkünfte (Nr. 7)			

6 **Maßgebender Zeitraum**

6.1 Vor dem Stichtag (Anm. 1) haben sich meine Einkünfte des laufenden Jahres (Spalte 2) oder im letzten Monat vor dem Stichtag (Spalte 3) gegenüber dem vergangenen Jahr (Spalte 1)

6.11  auf Dauer erhöht  
Angaben für das vergangene Kalenderjahr (Spalte 1) sind daher nicht erforderlich

6.12  nicht verändert,

6.13  auf Dauer verringert, weil .....

6.2 Nach dem Stichtag sind folgende dauerhafte Erhöhungen oder Verringerungen meiner Einkünfte eingetreten, die am Stichtag bereits sicher festgestanden haben:

7 **Sonstige Einkünfte**

7.1 Außer den vorstehend angegebenen Einkünften habe ich folgende Einkünfte, die im letzten Einkommensteuerbescheid für 19..... wie folgt festgestellt wurden \*):

Einkünfte aus (Anm. 10):	Einkünfte	Darin berücksichtigte Sonderabschreibung	Zustehende Absetzung nach § 7 EStG	Anrechenbarer Betrag (Sp. 1 + Sp. 2 - Sp. 3) DM
	DM	DM	DM	DM
	1	2	3	4
7.11 Vermietung und Verpachtung				
7.12 selbständiger Arbeit				
7.13 .....				
7.14 .....				
7.15 Anzurechnendes Einkommen aus sonstigen Einkünften				

7.16  Diese Einkünfte haben sich bis zum Stichtag (Anm. 1) nicht verändert.

7.17  Diese Einkünfte haben sich gemäß der beigelegten Aufstellung auf ..... DM  
 erhöht  verringert.

Diese Veränderung wird voraussichtlich  vorübergehend  von Dauer sein.

Grund: .....

7.2  Außer den vorstehend angegebenen Einkünften habe ich keine sonstigen Einkünfte, die zusammen den Betrag von 800,— DM jährlich übersteigen; ich werde nicht zur Einkommensteuer veranlagt.

8 Zu meinem Haushalt gehören am Stichtag (Anm. 11) folgende Angehörige:

Name, Vorname	Geburts-Datum	Ehegatte/Angehörige	Beruf	Datum der Aufnahme in den Haushalt
8.1				
8.2				
8.3				
8.4				
8.5				
8.6				

(Weitere Angehörige ggfs. auf besonderem Beiblatt angeben)

9 Ich bestätige ausdrücklich, daß die unter Nr. .... angegebenen Personen eigene Einkünfte weder im vergangenen Jahr hatten noch im laufenden Jahr haben. Für die übrigen Personen sind die notwendigen Einkommenserklärungen beigelegt \*).

\*) Nichtzutreffendes streichen.

-618-

10 Ich versichere, daß die vorstehenden Erklärungen richtig und vollständig sind. Mir ist bekannt, daß falsche Angaben als Falschbeurkundung oder Betrug verfolgt und bestraft werden können.

Ich ermächtige das zuständige Finanzamt, Auskunft über meine Einkommensverhältnisse zu erteilen.

.....  
(Ort und Datum) (Unterschrift des Wohnungsuchenden)

11 Die Richtigkeit der Angaben zu Nrn. 1.1, 1.2, 1.51-1.53 und 3.5 wird bestätigt.

.....  
(Ort und Datum) (Arbeitgeber)

12 Die Richtigkeit der Angaben zu Nrn. 3.3, 3.4, 3.7, 4 und 7.11 bis 7.14 (Spalten 1-3) wird bestätigt:

.....  
(Ort und Datum) (Finanzamt)

**Feststellungen der Behörde**  
(Nicht vom Wohnungsuchenden auszufüllen)

**1 Einkommensgrenze**

Die Einkommensgrenze beträgt für den Wohnungsuchenden und die zur Familie rechnenden Angehörigen

1.1	Grundbetrag für den Wohnungsuchenden	21.600	DM
1.2	zuzüglich 10.200,- DM für den zweiten Angehörigen		DM
1.3	zuzüglich je 6.300,- DM für ..... weitere Angehörige		DM
1.4	zuzüglich je 4.200,- DM für ..... Schwerbehinderte (ab 50% MdE)		DM
1.5	zuzüglich je 9.000,- DM für ..... Schwerstbehinderte (ab 80% MdE)		DM
1.6	zuzüglich 8.400,- DM für junge Ehepaare		DM
1.7	zuzüglich 6.300,- DM für Aussiedler, Zuwanderer und Gleichgestellte		DM
1.8	Einkommensgrenze		DM

**2 Gesamteinkommen**

Das anzurechnende Gesamteinkommen (Nr. 5 zuzüglich 7.15/7.17 der Einkommenserklärungen) wird wie folgt festgestellt:

Wohnungsuchender	.....	DM
Angehöriger 8.1	.....	DM
Angehöriger 8.2	.....	DM
Angehöriger 8.3	.....	DM
Angehöriger 8.4	.....	DM
Angehöriger 8.5	.....	DM
Angehöriger 8.6	.....	DM
		<u>DM</u>
		<u>DM</u>

**3 Ergebnis**

3.1  Die Einkommensgrenze wird überschritten.  
Die Überschreitung beträgt ..... DM = ..... %

3.1  Die Einkommensgrenze wird unterschritten.  
Die Unterschreitung beträgt ..... DM = ..... %

**4 Abschlußverfügung:**

.....  
(Ort und Datum) (Unterschrift)

Die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues sind für Wohnungssuchende bestimmt, deren Gesamteinkommen eine bestimmte Einkommensgrenze, die nach der Zahl der Familienangehörigen gestaffelt ist, nicht übersteigt. Zur Ermittlung des Gesamteinkommens sind das Einkommen des Wohnungssuchenden und die Einkommen der zu seinem Haushalt rechnenden Familienangehörigen zusammen zu rechnen. Aus diesem Grunde haben der Wohnungssuchende und seine Angehörigen Einkommenserklärungen vorzulegen.

Die folgenden Anmerkungen sollen es erleichtern den Vordruck auszufüllen.

### Anmerkung 1

Stichtag für die Feststellung der Familien- und Einkommensverhältnisse ist

- a) bei der Bewilligung von öffentlichen oder nicht-öffentlichen Mitteln an Bauherrn und Ersterwerber: der Zeitpunkt der Antragstellung,
- b) bei der Ausstellung von Wohnberechtigungsbescheinigungen und Bezugsgenehmigungen: der Zeitpunkt der Antragstellung,
- c) bei der Feststellung der Wohnberechtigung nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel: der Zeitpunkt der Rückzahlung der öffentlichen Mittel,
- d) bei der Anerkennung als geeigneter Bewerber für mit öffentlichen und nicht-öffentlichen Mitteln geförderte Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen: der Zeitpunkt des Abschlusses des Kauf- oder Bewerbervertrages.

Grundsätzlich sind die Einkünfte des Jahres zugrunde zu legen, das dem Stichtag vorangegangen ist. Abweichend hiervon sind die Einkünfte des laufenden Jahres oder das Zwölfte der Einkünfte des letzten Monats zugrunde zu legen, wenn sie voraussichtlich höher oder niedriger sind als die Einkünfte des vergangenen Kalenderjahres. Eine Erhöhung oder Verringerung der Einkünfte wird als dauerhaft angesehen, wenn sie voraussichtlich auf unbestimmte Zeit oder für mindestens 3 Jahre bestehen bleiben wird. Dauerhafte Veränderungen der Einkünfte nach dem Stichtag werden nur berücksichtigt, wenn sie am Stichtag sicher festgestanden haben (vgl. Nr. 6.2). In den Vordruck sind daher einzutragen

— in Spalte 1: die Einkünfte des dem Stichtag vorangegangenen Kalenderjahres,

— in Spalte 2: die Einkünfte des laufenden Jahres, in das der Stichtag fällt,

— in Spalte 3: die Einkünfte im Monat vor dem Stichtag.

Es ist nicht erforderlich, die Spalte 1 auszufüllen, wenn sich die Einkünfte gegenüber dem vergangenen Jahr auf Dauer erhöht haben (vgl. Nr. 6.11). Die Spalten 2 und 3 sind nicht auszufüllen, wenn sich die Einkünfte gegenüber dem vorangegangenen Jahr nicht verändert haben (vgl. Nr. 6.12). Die Gründe für eine dauerhafte Verringerung der Einkünfte sind in Nr. 6.13 anzugeben.

### Anmerkung 2

Anzugeben sind jeweils die vollen Bruttoeinnahmen einschl. der Überstundenvergütungen aus dem jetzigen Dienstverhältnis und aus früheren Dienstleistungen. Abzüge für Steuern, Krankenversicherung, Invalidenversicherung, Alterslastungsbetrag usw. dürfen nicht gemacht werden. Mit dem vollen Betrag sind auch anzugeben die Versorgungsbezüge, auch soweit ein Betrag von 40 % dieser Bezüge, höchstens jährlich 4800,— DM, steuerfrei bleibt. Einmalige Leistungen wie Urlaubsgeld, Weihnachtsgeld, 13. Monatsgehalt u. a. sind gesondert unter Nrn. 1.51 bis 1.53 auszuweisen.

### Anmerkung 3

Anzugeben sind Art und Betrag steuerpflichtiger Renten und Unterhaltsleistungen. Bei steuerpflichtigen Renten ist der volle Betrag auch dann einzusetzen, wenn die Steuer nach § 22 Nr. 1 Buchst. a) EStG nur vom Ertragsanteil berechnet wird und die Rente deshalb fast steuerfrei ist. Zum vollen Betrag der Rente gehört auch der vom Rentenversicherungsträger einbehaltene Krankenversicherungsbeitrag. Zu diesen Renten zählen vor allem die Alters- und Invalidenrenten aus den gesetzlichen Rentenversicherungen der Arbeiter und Angestellten und aus der Knappschaftsversicherung sowie die Renten aus Versicherungsverträgen.

Unterhaltsleistungen sind nur anzugeben, wenn der Empfänger sie von seinem geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten erhält und soweit sie vom Geber mit Zustimmung des Empfängers bis zum Höchstbetrag von 9000,— DM jährlich als Sonderausgaben abgezogen werden.

### Anmerkung 4

Anzugeben sind die Jahresbeträge von einmaligen Leistungen — wie Urlaubsgeld, Weihnachtsgeld, 13. Monatsgehalt u. a. —, auch wenn sie nicht im letzten Monat bezogen wurden, aber im laufenden Jahr anfallen.

### Anmerkung 5

Die steuerfreien Einnahmen sind von den Bruttoeinnahmen aus nichtselbständiger Arbeit und Renten (Nrn. 1.1, 1.2 und 1.5) abzuziehen, soweit sie in den angegebenen Bruttoeinnahmen enthalten sind. Als steuerfreie Einnahmen können in den Bruttoeinnahmen z. B. enthalten sein:

- a) Leistungen aus einer Krankenversicherung und aus der gesetzlichen Unfallversicherung, Sachleistungen und Kinderzuschüsse aus den gesetzlichen Rentenversicherungen, Zuschüsse zur Krankenversicherung der Rentner und Pflegegeld aus öffentlichen Kassen für Kinder in Familienpflege;
- b) bei Angehörigen der Bundeswehr, des Bundesgrenzschutzes, der Bereitschaftspolizei und Vollzugspolizei sowie bei Vollzugsbeamten der Kriminalpolizei der Geldwert der Dienstkleidung, Einkleidungsbeihilfen und Abnutzungsentschädigungen für Dienstkleidung und Beköstigungszuschüsse,
- c) bei Soldaten die Geld- und Sachbezüge auf Grund des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Wehrgesetzes,
- d) Abfindungen, Übergangsgelder und Übergangsbeihilfen auf Grund gesetzlicher Vorschriften wegen Entlassung aus einem Dienstverhältnis,
- e) Aufwandsentschädigungen für öffentliche Bedienstete nach näherer Maßgabe der dazu ergangenen gesetzlichen Bestimmungen,
- f) Heiratsbeihilfen bis zu 700,— DM und Geburtsbeihilfen bis zu 500,— DM, die an Arbeitnehmer von dem Arbeitgeber gezahlt werden.

- g) andere Zuwendungen, z. B. Jubiläumsgeschenke eines Arbeitgebers an den Arbeitnehmer, soweit sie steuerfrei sind,

- h) gesetzliche und tarifliche Zuschläge zu Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit (§ 3b Einkommensteuergesetz),

- i) die steuerfreie Arbeitnehmer-Sparzulage, die bei vermögenswirksamen Leistungen nach dem 4. Vermögensbildungsgesetz gewährt wird.

Jedoch dürfen nicht die Einkünfte, für die ein Anspruch auf Steuerbefreiung nach den Doppelbesteuerungsabkommen besteht, sowie die steuerfreien Einkünfte aus Gehältern und Bezügen für eine Beschäftigung bei internationalen oder übernationalen Organisationen abgezogen werden.

### Anmerkung 6

Auf der Lohnsteuerkarte kann ein Freibetrag für Werbungskosten, Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen eingetragen sein. In Nr. 3.3 darf jedoch nur der Anteil des Freibetrages angegeben werden, der auf Werbungskosten beruht.

Sind für das vergangene Kalenderjahr (Spalte 1) Werbungskosten über den Werbungskosten-Pauschbetrag (Nr. 3.2) hinaus auf der Lohnsteuerkarte und im Lohnsteuer-Jahresausgleich anerkannt worden, ist in Spalte 1 nur der im Lohnsteuer-Jahresausgleich anerkannte Betrag in Nr. 3.4 anzugeben; Nr. 3.3 ist dann nicht auszufüllen.

### Anmerkung 7

In Nr. 3.5 sind nur gesetzliche und tarifliche Kinderzulagen zu Löhnen, Gehältern und Renten sowie die vergleichbaren Bezüge einzusetzen, die in den Nrn. 1.1 und 1.2 angegebenen steuerpflichtigen Einkünften enthalten sind. Das (steuerfreie) Kindergeld nach der Kindergeldgesetzgebung wird aus öffentlichen Kassen gezahlt und ist deshalb nicht in den Beträgen zu Nr. 1.6 enthalten. Kinderzuschüsse aus den gesetzlichen Rentenversicherungen sind unter Nr. 2 als steuerfrei abgezogen und dürfen in Nr. 3.5 nicht eingetragen werden. Nicht anzugeben ist bei Beamten, Richtern und Soldaten sowie Angestellten und Arbeitern des öffentlichen Dienstes die Erhöhung des Ortszuschlages, die mit Rücksicht auf Kinder gewährt wird.

### Anmerkung 8

Einzutragen sind die Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für den geschiedenen (nicht auch den getrennt lebenden) Ehegatten und für nicht zum Haushalt rechnende Kinder. Unterhaltsleistungen für Kinder werden jedoch nur für solche Kinder anerkannt, für die Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz geleistet oder eine Leistung im Sinne von § 8 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes erbracht wird. Zu diesen Leistungen gehören insbesondere Kinderzulagen aus der gesetzlichen Unfallversicherung und Kinderzuschüsse aus den gesetzlichen Rentenversicherungen.

### Anmerkung 9

Unter Nrn. 3.7 und 4 sind nur dann Beträge einzusetzen, wenn der Antragsteller ein Ein- oder Zweifamilienhaus oder eine Eigentumswohnung besitzt. Für diese Objekte kann steuerlich eine Sonderabschreibung nach § 7 b EStG geltend gemacht werden. Bei der Ermittlung des anrechenbaren Einkommens darf diese jedoch nicht abgezogen werden, soweit sie die Abschreibungen für Abnutzung (AfA) nach § 7 EStG übersteigt.

Wenn auf der Lohnsteuerkarte als Freibetrag eingetragene Werbungskosten (Nr. 3.3) eine Sonderabschreibung nach § 7 b EStG enthalten, ist dieser Betrag der Sonderabschreibungen in Nr. 4 anzugeben; in Nr. 3.7 ist ferner die AfA nach § 7 EStG auszuweisen, die dem Antragsteller zustehen würde, wenn er eine Sonderabschreibung nicht in Anspruch nehmen würde. Bei insbesondere selbstgenutzten Einfamilienhäusern und selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist in Nr. 3.7 die Absetzung nach § 7 EStG mit Null anzusetzen, da sie bereits bei der Pauschbesteuerung nach § 21 a EStG berücksichtigt ist. Allerdings ist bei diesen Objekten nach § 21 a EStG für die Dauer von drei Jahren ein Schuldzinsenabzug bis zu 10000,— DM jährlich möglich.

Liegt für das vergangene Kalenderjahr (Spalte 1) bereits der Einkommensteuerbescheid vor, sind die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ausschließlich unter Nr. 7.11 anzugeben; die Ausfüllung von Nr. 3.7 und Nr. 4 entfällt.

### Anmerkung 10

Bei der Ermittlung des anrechenbaren Jahreseinkommens dürfen Sonderabschreibungen nicht abgezogen werden, die bei der Einkommensteuer unter anderen Gesichtspunkten als denen der Wertminderung abgesetzt werden, insbesondere solche nach § 7 a bis § 7 f EStG und §§ 82 a bis 82 k EStDV. Dies gilt allerdings nur für den Teilbetrag, um den die Sonderabschreibungen die nach § 7 EStG zulässigen Absetzungen für Abnutzung übersteigen.

Zur Ermittlung dieses Teilbetrages wird wie folgt verfahren:

In Spalte 2 wird die Sonderabschreibung eingetragen, die bei der Ermittlung der Einkünfte (Spalte 1) berücksichtigt worden ist. In Spalte 3 wird die AfA nach § 7 EStG angegeben, die dem Antragsteller zustehen würde, wenn er eine Sonderabschreibung nicht in Anspruch nehmen würde. Bei selbstgenutzten Einfamilienhäusern und selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist in Spalte 3 die Absetzung nach § 7 EStG mit Null anzusetzen, da sie bereits bei der Pauschbesteuerung nach § 21 a EStG berücksichtigt ist.

### Anmerkung 11

Anzugeben sind die Angehörigen, die am Stichtag zum Familienhaushalt gehören; der Stichtag ist zu Anmerkung 1 erläutert. Außerdem sind die Angehörigen einzutragen, die zwar noch nicht am Stichtag zum Haushalt gehören, jedoch alsbald nach dem Bezug der Wohnung in den Haushalt aufgenommen werden sollen.



6 Maßgebender Zeitraum

6.1 Vor dem Stichtag (Anm. 1) haben sich meine Einkünfte des laufenden Jahres (Spalte 2) oder im letzten Monat vor dem Stichtag (Spalte 3) gegenüber dem vergangenen Jahr (Spalte 1)

6.11  auf Dauer erhöht  
Angaben für das vergangene Kalenderjahr (Spalte 1) sind daher nicht erforderlich

6.12  nicht verändert,

6.13  auf Dauer verringert, weil .....

6.2 Nach dem Stichtag sind folgende dauerhafte Erhöhungen oder Verringerungen meiner Einkünfte eingetreten, die am Stichtag bereits sicher festgestanden haben:

7 Sonstige Einkünfte

7.1 Außer den vorstehend angegebenen Einkünften habe ich folgende Einkünfte, die im letzten Einkommensteuerbescheid für 19..... wie folgt festgestellt wurden \*):

Einkünfte aus (Anm. 10):

Einkünfte	Darin berücksichtigte Sonderabschreibung	Zustehende Absetzung nach § 7 EStG	Anrechenbarer Betrag (Sp. 1 + Sp. 2 - Sp. 3) DM
DM	DM	DM	DM
1	2	3	4
7.11 Vermietung und Verpachtung			
7.12 selbständiger Arbeit			
7.13 .....			
7.14 .....			
7.15 Anzurechnendes Einkommen aus sonstigen Einkünften			

7.16  Diese Einkünfte haben sich bis zum Stichtag (Anm. 1) nicht verändert.

7.17  Diese Einkünfte haben sich gemäß der beigefügten Aufstellung auf ..... DM  
 erhöht  verringert.

Diese Veränderung wird voraussichtlich  vorübergehend  von Dauer sein.

Grund: .....

7.2  Außer den vorstehend angegebenen Einkünften habe ich keine sonstigen Einkünfte, die zusammen den Betrag von 800,— DM jährlich übersteigen; ich werde nicht zur Einkommensteuer veranlagt.

8 Ich versichere, daß die vorstehenden Erklärungen richtig und vollständig sind. Mir ist bekannt, daß falsche Angaben als Falschbeurkundung oder Betrug verfolgt und bestraft werden können.

9 Ich ermächtige das zuständige Finanzamt, Auskunft über meine Einkommensverhältnisse zu erteilen.

(Ort und Datum)

(Unterschrift des Ehegatten/Angehörigen \*)

10. Die Richtigkeit der Angaben zu Nrn. 1.1, 1.2, 1.51—1.53 und 3.5 wird bestätigt.

(Ort und Datum)

(Arbeitgeber)

11. Die Richtigkeit der Angaben zu Nrn. 3.3, 3.4, 3.7, 4 und 7.11—7.14 (Spalten 1—3) wird bestätigt.

(Ort und Datum)

(Finanzamt)

\*) Nichtzutreffendes streichen.

## Erläuterungen

Die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues sind für Wohnungsuchende bestimmt, deren Gesamteinkommen eine bestimmte Einkommensgrenze, die nach der Zahl der Familienangehörigen gestaffelt ist, nicht übersteigt. Zur Ermittlung des Gesamteinkommens sind das Einkommen des Wohnungsuchenden und die Einkommen der zu seinem Haushalt rechnenden Familienangehörigen zusammen zu rechnen. Aus diesem Grunde haben der Wohnungsuchende und seine Angehörigen Einkommenserklärungen vorzulegen.

Die folgenden Anmerkungen sollen es erleichtern den Vordruck auszufüllen.

### Anmerkung 1

Stichtag für die Feststellung der Familien- und Einkommensverhältnisse ist

- bei der Bewilligung von öffentlichen oder nicht-öffentlichen Mitteln an Bauherrn und Ersterwerber: der Zeitpunkt der Antragstellung,
- bei der Ausstellung von Wohnberechtigungsbescheinigungen und Bezugsgenehmigungen: der Zeitpunkt der Antragstellung,
- bei der Feststellung der Wohnberechtigung nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel: der Zeitpunkt der Rückzahlung der öffentlichen Mittel,
- bei der Anerkennung als geeigneter Bewerber für mit öffentlichen und nicht-öffentlichen Mitteln geförderte Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen: der Zeitpunkt des Abschlusses des Kauf- oder Bewerbervertrages.

Grundsätzlich sind die Einkünfte des Jahres zugrunde zu legen, das dem Stichtag vorangegangen ist. Abweichend hiervon sind die Einkünfte des laufenden Jahres oder das Zwölfte der Einkünfte des letzten Monats zugrunde zu legen, wenn sie voraussichtlich höher oder niedriger sind als die Einkünfte des vergangenen Kalenderjahres. Eine Erhöhung oder Verringerung der Einkünfte wird als dauerhaft angesehen, wenn sie voraussichtlich auf unbestimmte Zeit oder für mindestens 3 Jahre bestehen bleiben wird. Dauerhafte Veränderungen der Einkünfte nach dem Stichtag werden nur berücksichtigt, wenn sie am Stichtag sicher festgestanden haben (vgl. Nr. 6.2). In den Vordruck sind daher einzutragen

- in Spalte 1: die Einkünfte des dem Stichtag vorangegangenen Kalenderjahres,
- in Spalte 2: die Einkünfte des laufenden Jahres, in das der Stichtag fällt,
- in Spalte 3: die Einkünfte im Monat vor dem Stichtag.

Es ist nicht erforderlich, die Spalte 1 auszufüllen, wenn sich die Einkünfte gegenüber dem vergangenen Jahr auf Dauer erhöht haben (vgl. Nr. 6.11). Die Spalten 2 und 3 sind nicht auszufüllen, wenn sich die Einkünfte gegenüber dem vorangegangenen Jahr nicht verändert haben (vgl. Nr. 6.12). Die Gründe für eine dauerhafte Verringerung der Einkünfte sind in Nr. 6.13 anzugeben.

### Anmerkung 2

Anzugeben sind jeweils die vollen Bruttoeinnahmen einschl. der Überstundenvergütungen aus dem jetzigen Dienstverhältnis und aus früheren Dienstleistungen. Abzüge für Steuern, Krankenversicherung, Invalidenversicherung, Altersentlastungsbetrag usw. dürfen nicht gemacht werden. Mit dem vollen Betrag sind auch anzugeben die Versorgungsbezüge, auch soweit ein Betrag von 40 % dieser Bezüge, höchstens jährlich 4800,— DM, steuerfrei bleibt. Einmalige Leistungen wie Urlaubsgeld, Weihnachtsgeld, 13. Monatsgehalt u. a. sind gesondert unter Nrn. 1.51 bis 1.53 auszuweisen.

### Anmerkung 3

Anzugeben sind Art und Betrag steuerpflichtiger Renten und Unterhaltsleistungen. Bei steuerpflichtigen Renten ist der volle Betrag auch dann einzusetzen, wenn die Steuer nach § 22 Nr. 1 Buchst. a) EStG nur vom Ertragsanteil berechnet wird und die Rente deshalb fast steuerfrei ist. Zum vollen Betrag der Rente gehört auch der vom Rentenversicherungsträger einbehaltene Krankenversicherungsbeitrag. Zu diesen Renten zählen vor allem die Alters- und Invalidenrenten aus den gesetzlichen Rentenversicherungen der Arbeiter und Angestellten und aus der Knappschaftsversicherung sowie die Renten aus Versicherungsverträgen.

Unterhaltsleistungen sind nur anzugeben, wenn der Empfänger sie von seinem geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten erhält und soweit sie vom Geber mit Zustimmung des Empfängers bis zum Höchstbetrag von 9000,— DM jährlich als Sonderausgaben abgezogen werden.

### Anmerkung 4

Anzugeben sind die Jahresbeträge von einmaligen Leistungen — wie Urlaubsgeld, Weihnachtsgeld, 13. Monatsgehalt u. a. —, auch wenn sie nicht im letzten Monat bezogen wurden, aber im laufenden Jahr anfallen.

### Anmerkung 5

Die steuerfreien Einnahmen sind von den Bruttoeinnahmen aus nichtselbständiger Arbeit und Renten (Nrn. 1.1, 1.2 und 1.5) abzuziehen, soweit sie in den angegebenen Bruttoeinnahmen enthalten sind. Als steuerfreie Einnahmen können in den Bruttoeinnahmen z. B. enthalten sein:

- Leistungen aus einer Krankenversicherung und aus der gesetzlichen Unfallversicherung, Sachleistungen und Kinderzuschüsse aus den gesetzlichen Rentenversicherungen, Zuschüsse zur Krankenversicherung der Rentner und Pflegegeld aus öffentlichen Kassen für Kinder in Familienpflege;
- bei Angehörigen der Bundeswehr, des Bundesgrenzschutzes, der Bereitschaftspolizei und Vollzugsbeamten der Kriminalpolizei der Geldwert der Dienstkleidung, Einkleidungsbeihilfen und Abnutzungsentschädigungen für Dienstkleidung und Beköstigungszuschüsse,
- bei Soldaten die Geld- und Sachbezüge auf Grund des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Wehrsoldgesetzes,
- Abfindungen, Übergangsgelder und Übergangsbeihilfen auf Grund gesetzlicher Vorschriften wegen Entlassung aus einem Dienstverhältnis,

- Aufwandsentschädigungen für öffentliche Bedienstete nach näherer Maßgabe der dazu ergangenen gesetzlichen Bestimmungen,
- Heiratsbeihilfen bis zu 700,— DM und Geburtsbeihilfen bis zu 500,— DM, die an Arbeitnehmer von dem Arbeitgeber gezahlt werden.
- andere Zuwendungen, z. B. Jubiläumsgeschenke eines Arbeitgebers an den Arbeitnehmer, soweit sie steuerfrei sind,
- gesetzliche und tarifliche Zuschläge zu Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit (§ 3b Einkommensteuer-gesetz),
- die steuerfreie Arbeitnehmer-Sparzulage, die bei vermögenswirksamen Leistungen nach dem 4. Vermögensbildungsgesetz gewährt wird.

Jedoch dürfen nicht die Einkünfte, für die ein Anspruch auf Steuerbefreiung nach den Doppelbesteuerungsabkommen besteht, sowie die steuerfreien Einkünfte aus Gehältern und Bezügen für eine Beschäftigung bei internationalen oder übernationalen Organisationen abgezogen werden.

### Anmerkung 6

Auf der Lohnsteuerkarte kann ein Freibetrag für Werbungskosten, Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen eingetragen sein. In Nr. 3.3 darf jedoch nur der Anteil des Freibetrages angegeben werden, der auf Werbungskosten beruht.

Sind für das vergangene Kalenderjahr (Spalte 1) Werbungskosten über den Werbungskosten-Pauschbetrag (Nr. 3.2) hinaus auf der Lohnsteuerkarte und im Lohnsteuer-Jahresausgleich anerkannt worden, ist in Spalte 1 nur der im Lohnsteuer-Jahresausgleich anerkannte Betrag in Nr. 3.4 anzugeben; Nr. 3.3 ist dann nicht auszufüllen.

### Anmerkung 7

In Nr. 3.5 sind nur gesetzliche und tarifliche Kinderzulagen zu Löhnen, Gehältern und Renten sowie die vergleichbaren Bezüge einzusetzen, die in den in Nrn. 1.1 und 1.2 angegebenen steuerpflichtigen Einkünften enthalten sind. Das (steuerfreie) Kindergeld nach der Kindergeldgesetzgebung wird aus öffentlichen Kassen gezahlt und ist deshalb nicht in den Beträgen zu Nr. 1.6 enthalten. Kinderzuschüsse aus den gesetzlichen Rentenversicherungen sind unter Nr. 2 als steuerfrei abgezogen und dürfen in Nr. 3.5 nicht eingetragen werden. Nicht anzugeben ist bei Beamten, Richtern und Soldaten sowie Angestellten und Arbeitern des öffentlichen Dienstes die Erhöhung des Ortszuschlages, die mit Rücksicht auf Kinder gewährt wird.

### Anmerkung 8

Einzutragen sind die Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für den geschiedenen (nicht auch den getrennt lebenden) Ehegatten und für nicht zum Haushalt rechnende Kinder. Unterhaltsleistungen für Kinder werden jedoch nur für solche Kinder anerkannt, für die Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz geleistet oder eine Leistung im Sinne von § 8 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes erbracht wird. Zu diesen Leistungen gehören insbesondere Kinderzulagen aus der gesetzlichen Unfallversicherung und Kinderzuschüsse aus den gesetzlichen Rentenversicherungen.

### Anmerkung 9

Unter Nrn. 3.7 und 4 sind nur dann Beträge einzusetzen, wenn der Antragsteller ein Ein- oder Zweifamilienhaus oder eine Eigentumswohnung besitzt. Für diese Objekte kann steuerlich eine Sonderabschreibung nach § 7 b EStG geltend gemacht werden. Bei der Ermittlung des anrechenbaren Einkommens darf diese jedoch nicht abgezogen werden, soweit sie die Abschreibungen für Abnutzung (AfA) nach § 7 EStG übersteigt.

Wenn auf der Lohnsteuerkarte als Freibetrag eingetragene Werbungskosten (Nr. 3.3) eine Sonderabschreibung nach § 7 b EStG enthalten, ist dieser Betrag der Sonderabschreibungen in Nr. 4 anzugeben; in Nr. 3.7 ist ferner die AfA nach § 7 EStG auszuweisen, die dem Antragsteller zustehen würde, wenn er eine Sonderabschreibung nicht in Anspruch nehmen würde. Bei insbesondere selbstgenutzten Einfamilienhäusern und selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist in Nr. 3.7 die Absetzung nach § 7 EStG mit Null anzusetzen, da sie bereits bei der Pauschbesteuerung nach § 21 a EStG berücksichtigt ist. Allerdings ist bei diesen Objekten nach § 21 a EStG für die Dauer von drei Jahren ein Schuldzinsenabzug bis zu 10000,— DM jährlich möglich.

Liegt für das vergangene Kalenderjahr (Spalte 1) bereits der Einkommensteuerbescheid vor, sind die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ausschließlich unter Nr. 7.11 anzugeben; die Ausfüllung von Nr. 3.7 und Nr. 4 entfällt.

### Anmerkung 10

Bei der Ermittlung des anrechenbaren Jahreseinkommens dürfen Sonderabschreibungen nicht abgezogen werden, die bei der Einkommensteuer unter anderen Gesichtspunkten als denen der Wertminderung abgesetzt werden, insbesondere solche nach § 7 a bis § 7 f EStG und §§ 82 a bis 82 k EStDV. Dies gilt allerdings nur für den Teilbetrag, um den die Sonderabschreibungen die nach § 7 EStG zulässigen Absetzungen für Abnutzung übersteigen.

Zur Ermittlung dieses Teilbetrages wird wie folgt verfahren:

In Spalte 2 wird die Sonderabschreibung eingetragen, die bei der Ermittlung der Einkünfte (Spalte 1) berücksichtigt worden ist. In Spalte 3 wird die AfA nach § 7 EStG angegeben, die dem Antragsteller zustehen würde, wenn er eine Sonderabschreibung nicht in Anspruch nehmen würde. Bei selbstgenutzten Einfamilienhäusern und selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist in Spalte 3 die Absetzung nach § 7 EStG mit Null anzusetzen, da sie bereits bei der Pauschbesteuerung nach § 21 a EStG berücksichtigt ist.



- 624 -

6 Zu meinem Haushalt gehören am Stichtag (Anm. 7) folgende Angehörige:

Name, Vorname	Geburts-Datum	Ehegatte/ Angehörige	Beruf	Datum der Aufnahme in den Haushalt
6.1				
6.2				
6.3				
6.4				
6.5				
6.6				

(Weitere Angehörige ggfs. auf besonderem Beiblatt angeben)

7 Ich bestätige ausdrücklich, daß die unter Nr. .... angegebenen Personen eigene Einkünfte weder im vergangenen Jahr hatten noch im laufenden Jahr haben. Für die übrigen Personen sind die notwendigen Einkommenserklärungen beigefügt\*).

8 Ich versichere, daß die vorstehenden Erklärungen richtig und vollständig sind. Mir ist bekannt, daß falsche Angaben als Falschbeurkundung oder Betrug verfolgt und bestraft werden können.

Ich/Wir ermächtige(n) das zuständige Finanzamt, Auskunft über meine/unsere \*) Einkommensverhältnisse zu erteilen.

.....  
(Ort und Datum)

.....  
(Unterschrift des Wohnungsuchenden)

.....  
(Unterschrift des Ehegatten)

9 Die Richtigkeit der Angaben zu Nrn. 1 bis 2.1, 2.3 und 3.1 bis 3.4 wird bestätigt.

.....  
(Ort und Datum)

.....  
(Finanzamt)

\*) Nichtzutreffendes streichen

**Feststellungen der Behörde**  
(Nicht vom Wohnungsuchenden auszufüllen)

**1 Einkommensgrenze**

Die Einkommensgrenze beträgt für den Wohnungsuchenden und die zur Familie rechnenden Angehörigen

1.1	Grundbetrag für den Wohnungsuchenden	21.600	DM
1.2	zuzüglich 10.200,- DM für den zweiten Angehörigen	.....	DM
1.3	zuzüglich je 6.300,- DM für ..... weitere Angehörige	.....	DM
1.4	zuzüglich je 4.200,- DM für ..... Schwerbehinderte (ab 50% MdE)	.....	DM
1.5	zuzüglich je 9.000,- DM für ..... Schwerstbehinderte (ab 80% MdE)	.....	DM
1.6	zuzüglich 8.400,- DM für junge Ehepaare	.....	DM
1.7	zuzüglich 6.300,- DM für Aussiedler, Zuwanderer und Gleichgestellte	.....	DM
1.8	Einkommensgrenze	.....	DM

**2 Gesamteinkommen**

Das anzurechnende Gesamteinkommen (Nr. 4 zuzüglich 5 der Einkommenserklärungen) wird wie folgt festgestellt:

Wohnungsuchender	.....	DM
Angehöriger 6.1	.....	DM
Angehöriger 6.2	.....	DM
Angehöriger 6.3	.....	DM
Angehöriger 6.4	.....	DM
Angehöriger 6.5	.....	DM
Angehöriger 6.6	.....	DM
	.....	DM
	.....	DM

**3 Ergebnis**

- 3.1  Die Einkommensgrenze wird überschritten.  
Die Überschreitung beträgt ..... DM = ..... %.
- 3.2  Die Einkommensgrenze wird unterschritten.  
Die Unterschreitung beträgt ..... DM = ..... %.

**4 Abschlußverfügung:**

(Ort und Datum)

(Unterschrift)

## Erläuterungen

Die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues sind für Wohnungsuchende bestimmt, deren Gesamteinkommen eine bestimmte Einkommensgrenze, die nach der Zahl der Familienangehörigen gestaffelt ist, nicht übersteigt. Zur Ermittlung des Gesamteinkommens sind das Einkommen des Wohnungsuchenden und die Einkommen der zu seinem Haushalt rechnenden Familienangehörigen zusammen zu rechnen. Aus diesem Grunde haben der Wohnungsuchende und seine Angehörigen Einkommenserklärungen vorzulegen.

Die folgenden Anmerkungen sollen es erleichtern den Vordruck auszufüllen.

### Anmerkung 1

Stichtag für die Feststellung der Familien- und Einkommensverhältnisse ist

- bei der Bewilligung von öffentlichen oder nicht-öffentlichen Mitteln an Bauherrn und Ersterwerber: der Zeitpunkt der Antragstellung,
- bei der Ausstellung von Wohnberechtigungsbescheinigungen und Bezugsgenehmigungen: der Zeitpunkt der Antragstellung,
- bei der Feststellung der Wohnberechtigung nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel: der Zeitpunkt der Rückzahlung der öffentlichen Mittel,
- bei der Anerkennung als geeigneter Bewerber für mit öffentlichen und nicht-öffentlichen Mitteln geförderte Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen: der Zeitpunkt des Abschlusses des Kauf- oder Bewerbervertrages

Grundsätzlich sind die Einkünfte des Jahres zugrunde zu legen, das dem Stichtag vorangegangen ist. Falls der Einkommensteuerbescheid für dieses Jahr bereits vorliegt, sind die Angaben dieses Bescheides in Spalte 2 einzutragen; die Spalte 1 ist dann nicht auszufüllen. Falls der Einkommensteuerbescheid für das vergangene Kalenderjahr noch nicht vorliegt, sind in Spalte 1 die Angaben des Steuerbescheides für das Kalenderjahr der letzten Veranlagung einzutragen und in Spalte 2 die Beträge für das vergangene Kalenderjahr (z. B. aufgrund der Einkommensteuer-Erklärung) anzugeben.

Abweichend sind zugrunde zu legen

- die Einkünfte des laufenden Jahres, in das der Stichtag fällt, oder
- das Zwölfwache der Einkünfte des letzten Monats vor dem Stichtag,

wenn sie voraussichtlich auf Dauer höher oder niedriger sind als die Einkünfte des vergangenen Kalenderjahres. Eine Erhöhung oder Verringerung der Einkünfte wird als dauerhaft angesehen, wenn sie voraussichtlich auf unbestimmte Zeit oder für mindestens 3 Jahre bestehen bleiben wird. Diese Veränderungen der Einkünfte sind in Nr. 5 einzutragen. Veränderungen der Einkünfte nach dem Stichtag werden nur berücksichtigt, wenn sie am Stichtag sicher festgestanden haben.

Anzurechnen ist die Summe der Einkünfte. Diese ist dem Einkommensteuer-Bescheid zu entnehmen. Einkünfte sind

- der Gewinn bei Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, aus Gewerbebetrieb und aus selbständiger Arbeit und
- der Überschuß der Einnahmen über die Werbungskosten bei Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung und bei den sonstigen Einkünften im Sinne des § 22 EStG.

Werden Ehegatten zusammen veranlagt, ist das zusammengerechnete Einkommen beider Ehegatten anzugeben. Werden die Ehegatten getrennt veranlagt, hat der Wohnungsuchende nur sein Einkommen anzugeben und der Ehegatte eine eigene Erklärung mit Formblatt 1 b oder 2 b abzugeben.

### Anmerkung 2

In Nr. 2.1 sind nur gesetzliche und tarifliche Kinderzulagen zu Löhnen, Gehältern und Renten sowie die vergleichbaren Bezüge einzusetzen, die in den angegebenen Einkünften enthalten sind. Das (steuerfreie) Kindergeld nach der Kindergeldgesetzgebung wird aus öffentlichen Kassen gezahlt und ist deshalb nicht in den Einkünften zu Nr. 1 enthalten. Die steuerfreien Kinderzuschüsse aus den gesetzlichen Rentenversicherungen sind in der Summe der Einkünfte (Nr. 1) nicht enthalten und dürfen in Nr. 2.1 nicht eingetragen werden. Nicht anzugeben ist bei Beamten, Richtern und Soldaten sowie Angestellten und Arbeitern des öffentlichen Dienstes die Erhöhung des Ortszuschlages, die mit Rücksicht auf Kinder gewährt wird.

### Anmerkung 3

Einzutragen sind die Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für den geschiedenen (nicht auch den getrennt lebenden) Ehegatten und für nicht zum Haushalt rechnende Kinder. Unterhaltsleistungen werden jedoch nur für solche Kinder anerkannt, für die Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz geleistet oder eine Leistung im Sinne von § 8 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes erbracht wird. Hierzu gehören insbesondere Kinderzulagen aus der gesetzlichen Unfallversicherung und Kinderzuschüsse aus den gesetzlichen Rentenversicherungen.

### Anmerkung 4

Bei der Ermittlung des anrechenbaren Jahreseinkommens dürfen Sonderabschreibungen nicht abgezogen werden, die bei der Einkommensteuer unter anderen Gesichtspunkten als denen der Wertminderung abgesetzt werden, insbesondere solche nach §§ 7 a bis 7 f EStG und §§ 82 a bis 82 k EStDV. Dieses gilt allerdings nur für den Teilbetrag, um den die Sonderabschreibungen die nach § 7 EStG zulässigen Absetzungen für Abnutzung übersteigen.

Zur Ermittlung dieses Teilbetrages wird wie folgt verfahren:

In Nr. 3.1 wird die Sonderabschreibung eingetragen und der Summe der Einkünfte hinzugerechnet; in Nr. 2.3 wird die Absetzung nach § 7 EStG angegeben und von der Summe der Einkünfte abgezogen, die dem Antragsteller zustehen würde, wenn er eine Sonderabschreibung nicht in Anspruch nehmen würde.

Bei insbesondere selbstgenutzten Einfamilienhäusern und selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist in Nr. 2.3 die Absetzung nach § 7 EStG mit Null anzusetzen, weil sie bereits bei der Pauschbesteuerung nach § 21 a EStG berücksichtigt ist. Allerdings ist bei diesen Objekten nach § 21 a EStG für die Dauer von drei Jahren ein Schuldzinsenabzug von bis zu 10 000,— DM jährlich möglich.

### Anmerkung 5

Nach § 19 Abs. 2 EStG bleibt von Versorgungsbezügen ein Betrag in Höhe von 40 v. H., höchstens jedoch insgesamt jährlich ein Betrag von 4800,— DM, steuerfrei. Versorgungsbezüge sind Bezüge und Vorteile aus früheren Dienstleistungen, die gewährt werden

- als Ruhegehalt, Witwen- oder Waisengeld, Unterhaltsbeitrag oder als gleichartiger Bezug auf Grund beamtenrechtlicher oder entsprechender gesetzlicher Vorschriften oder nach beamtenrechtlichen Grundsätzen von Körperschaften, Anstalten oder Stiftungen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtlichen Verbänden von Körperschaften oder
- in anderen Fällen wegen Erreichens einer Altersgrenze, Berufsunfähigkeit, Erwerbsunfähigkeit oder als Hinterbliebenenbezüge.

### Anmerkung 6

§ 22 Nr. 1 Buchst. a EStG regelt die Besteuerung von Leibrenten, bei denen in den einzelnen Bezügen Einkünfte aus Erträgen des Rentenrechts enthalten sind. Zu diesen Leibrenten zählen vor allem die Alters- und Invalidenrenten aus den gesetzlichen Rentenversicherungen der Arbeiter und Angestellten und aus der Knappschaftsversicherung sowie die Renten aus Versicherungsverträgen. Bei der Besteuerung wird die Steuer nur von dem sogenannten Ertragsanteil bemessen. Bei der Ermittlung des für die Bezugsberechtigung maßgeblichen Einkommens ist jedoch der volle Betrag zugrunde zu legen und deshalb der bei der Besteuerung nicht berücksichtigte Betrag in Nr. 3.3 anzugeben. Zum vollen Betrag der Rente gehört auch der vom Rentenversicherungsträger einbehaltene Krankenversicherungsbeitrag.

### Anmerkung 7

Anzugeben sind die Angehörigen, die am Stichtag zum Familienhaushalt gehören; der Stichtag ist zu Anmerkung 1 erläutert. Außerdem sind die Angehörigen einzutragen, die zwar noch nicht am Stichtag zum Haushalt gehörten, jedoch alsbald nach dem Bezug der Wohnung in den Haushalt aufgenommen werden sollen.



## Erläuterungen

Die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues sind für Wohnungsuchende bestimmt, deren Gesamteinkommen eine bestimmte Einkommensgrenze, die nach der Zahl der Familienangehörigen gestaffelt ist, nicht übersteigt. Zur Ermittlung des Gesamteinkommens sind das Einkommen des Wohnungsuchenden und die Einkommen der zu seinem Haushalt rechnenden Familienangehörigen zusammen zu rechnen. Aus diesem Grunde haben der Wohnungsuchende und seine Angehörigen Einkommenserklärungen vorzulegen.

Die folgenden Anmerkungen sollen es erleichtern den Vordruck auszufüllen.

### Anmerkung 1

Stichtag für die Feststellung der Familien- und Einkommensverhältnisse ist

- bei der Bewilligung von öffentlichen oder nicht-öffentlichen Mitteln an Bauherrn und Ersterwerber: der Zeitpunkt der Antragstellung.
- bei der Ausstellung von Wohnberechtigungsbescheinigungen und Bezugsgenehmigungen: der Zeitpunkt der Antragstellung.
- bei der Feststellung der Wohnberechtigung nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel: der Zeitpunkt der Rückzahlung der öffentlichen Mittel.
- bei der Anerkennung als geeigneter Bewerber für mit öffentlichen und nicht-öffentlichen Mitteln geförderte Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen: der Zeitpunkt des Abschlusses des Kauf- oder Bewerbervertrages

Grundsätzlich sind die Einkünfte des Jahres zugrunde zu legen, das dem Stichtag vorangegangen ist. Falls der Einkommensteuerbescheid für dieses Jahr bereits vorliegt, sind die Angaben dieses Bescheides in Spalte 2 einzutragen; die Spalte 1 ist dann nicht auszufüllen. Falls der Einkommensteuerbescheid für das vergangene Kalenderjahr noch nicht vorliegt, sind in Spalte 1 die Angaben des Steuerbescheides für das Kalenderjahr der letzten Veranlagung einzutragen und in Spalte 2 die Beträge für das vergangene Kalenderjahr (z. B. aufgrund der Einkommensteuer-Erklärung) anzugeben.

Abweichend sind zugrunde zu legen

- die Einkünfte des laufenden Jahres, in das der Stichtag fällt, oder
- das Zwölfwache der Einkünfte des letzten Monats vor dem Stichtag.

wenn sie voraussichtlich auf Dauer höher oder niedriger sind als die Einkünfte des vergangenen Kalenderjahres. Eine Erhöhung oder Verringerung der Einkünfte wird als dauerhaft angesehen, wenn sie voraussichtlich auf unbestimmte Zeit oder für mindestens 3 Jahre bestehen bleiben wird. Diese Veränderungen der Einkünfte sind in Nr. 5 einzutragen. Veränderungen der Einkünfte nach dem Stichtag werden nur berücksichtigt, wenn sie am Stichtag sicher festgestanden haben.

Anzurechnen ist die Summe der Einkünfte. Diese ist dem Einkommensteuer-Bescheid zu entnehmen. Einkünfte sind

- der Gewinn bei Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, aus Gewerbebetrieb und aus selbständiger Arbeit und
- der Überschuß der Einnahmen über die Werbungskosten bei Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung und bei den sonstigen Einkünften im Sinne des § 22 EStG.

Werden Ehegatten zusammen veranlagt, ist das zusammengerechnete Einkommen beider Ehegatten anzugeben. Werden die Ehegatten getrennt veranlagt, hat der Wohnungsuchende nur sein Einkommen anzugeben und der Ehegatte eine eigene Erklärung mit Formblatt 1 b oder 2 b abzugeben.

### Anmerkung 2

In Nr. 2.1 sind nur gesetzliche und tarifliche Kinderzulagen zu Löhnen, Gehältern und Renten sowie die vergleichbaren Bezüge einzusetzen, die in den angegebenen Einkünften enthalten sind. Das (steuerfreie) Kindergeld nach der Kindergeldgesetzgebung wird aus öffentlichen Kassen gezahlt und ist deshalb nicht in den Einkünften zu Nr. 1 enthalten. Die steuerfreien Kinderzuschüsse aus den gesetzlichen Rentenversicherungen sind in der Summe der Einkünfte (Nr. 1) nicht enthalten und dürfen in Nr. 2.1 nicht eingetragen werden. Nicht anzugeben ist bei Beamten, Richtern und Soldaten sowie Angestellten und Arbeitern des öffentlichen Dienstes die Erhöhung des Ortszuschlages, die mit Rücksicht auf Kinder gewährt wird.

### Anmerkung 3

Einzutragen sind die Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für den geschiedenen (nicht auch den getrennt lebenden) Ehegatten und für nicht zum Haushalt rechnende Kinder. Unterhaltsleistungen werden jedoch nur für solche Kinder anerkannt, für die Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz geleistet oder eine Leistung im Sinne von § 8 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes erbracht wird. Hierzu gehören insbesondere Kinderzulagen aus der gesetzlichen Unfallversicherung und Kinderzuschüsse aus den gesetzlichen Rentenversicherungen.

### Anmerkung 4

Bei der Ermittlung des anrechenbaren Jahreseinkommens dürfen Sonderabschreibungen nicht abgezogen werden, die bei der Einkommensteuer unter anderen Gesichtspunkten als denen der Wertminderung abgesetzt werden, insbesondere solche nach §§ 7 a bis 7 f EStG und §§ 82 a bis 82 k EStDV. Dieses gilt allerdings nur für den Teilbetrag, um den die Sonderabschreibungen die nach § 7 EStG zulässigen Absetzungen für Abnutzung übersteigen.

Zur Ermittlung dieses Teilbetrages wird wie folgt verfahren:

In Nr. 3.1 wird die Sonderabschreibung eingetragen und der Summe der Einkünfte hinzugerechnet; in Nr. 2.3 wird die Absetzung nach § 7 EStG angegeben und von der Summe der Einkünfte abgezogen, die dem Antragsteller zustehen würde, wenn er eine Sonderabschreibung nicht in Anspruch nehmen würde.

Bei insbesondere selbstgenutzten Einfamilienhäusern und selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist in Nr. 2.3 die Absetzung nach § 7 EStG mit Null anzusetzen, weil sie bereits bei der Pauschbesteuerung nach § 21 a EStG berücksichtigt ist. Allerdings ist bei diesen Objekten nach § 21 a EStG für die Dauer von drei Jahren ein Schuldzinsenabzug von bis zu 10 000,— DM jährlich möglich.

### Anmerkung 5

Nach § 19 Abs. 2 EStG bleibt von Versorgungsbezügen ein Betrag in Höhe von 40 v. H., höchstens jedoch insgesamt jährlich ein Betrag von 4800,— DM, steuerfrei. Versorgungsbezüge sind Bezüge und Vorteile aus früheren Dienstleistungen, die gewährt werden

- als Ruhegehalt, Witwen- oder Waisengeld, Unterhaltsbeitrag oder als gleichartiger Bezug auf Grund beamtenrechtlicher oder entsprechender gesetzlicher Vorschriften oder nach beamtenrechtlichen Grundsätzen von Körperschaften, Anstalten oder Stiftungen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtlichen Verbänden von Körperschaften oder
- in anderen Fällen wegen Erreichens einer Altersgrenze, Berufsunfähigkeit, Erwerbsunfähigkeit oder als Hinterbliebenenbezüge.

### Anmerkung 6

§ 22 Nr. 1 Buchst. a EStG regelt die Besteuerung von Leibrenten, bei denen in den einzelnen Bezügen Einkünfte aus Erträgen des Rentenrechts enthalten sind. Zu diesen Leibrenten zählen vor allem die Alters- und Invalidenrenten aus den gesetzlichen Rentenversicherungen der Arbeiter und Angestellten und aus der Knappschaftsversicherung sowie die Renten aus Versicherungsverträgen. Bei der Besteuerung wird die Steuer nur von dem sogenannten Ertragsanteil bemessen. Bei der Ermittlung des für die Bezugsberechtigung maßgeblichen Einkommens ist jedoch der volle Betrag zugrunde zu legen und deshalb der bei der Besteuerung nicht berücksichtigte Betrag in Nr. 3.3 anzugeben. Zum vollen Betrag der Rente gehört auch der vom Rentenversicherungsträger einbehaltene Krankenversicherungsbeitrag.

2370

### Ausstellung von Bescheinigungen über die Weitergewährung von Aufwendungssubventionen

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadt-  
entwicklung v. 23. März 1984 - IV A 1 - 2019 - 350/84

Soweit die Weitergewährung von Aufwendungsbeihilfen, Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen von dem Nachweis abhängig ist, daß die geförderten Wohnungen von Personen bewohnt werden, die die Einkommensgrenze nach § 25 oder § 88 a Abs. 1 Buchstabe b) II. WoBauG einhalten, gilt folgendes:

- 1 Der Nachweis der Wohnberechtigung - soweit er nicht durch ggf. in Ablichtung vorzulegenden Bescheid über die Bewilligung von Wohngeld für das laufende Jahr erbracht wird - ist durch die Vorlage von Berechtigungsbescheinigungen nach vorgeschriebenem Muster - Anlage 1 - zu führen. Diese Berechtigungsbescheinigung ist von der nach § 3 WoBindG zuständigen Stelle, in deren Gebiet die Wohnung des Antragstellers liegt, auf Antrag des Wohnungsinhabers nach Prüfung der Einkommensverhältnisse gemäß RdErl. v. 22. 3. 1984 (SMBL. NW. 2370) zu erteilen.
- 2 Die in Nummer 1 Satz 1 angegebene Berechtigungsbescheinigung ist zu erteilen als
  - 2.1 Bescheinigung A,  
wenn das Gesamteinkommen des Wohnungsinhabers die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 1 II. WoBauG um nicht mehr als 5 vom Hundert überschreitet, und als
  - 2.2 Bescheinigung B,  
wenn das Gesamteinkommen des Wohnungsinhabers die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 1 II. WoBauG um mehr als 5 vom Hundert aber um nicht mehr als 40 vom Hundert überschreitet.
  - 2.3 Abweichend von Nummer 2.1 darf eine Bescheinigung A bei kinderreichen Familien im Falle der Förderung einer Eigentumsmaßnahme mit nicht öffentlichen Aufwendungszuschüssen (in den Förderungsjahren 1978 bis einschließlich 1981) erteilt werden, wenn das Gesamteinkommen des Wohnungsinhabers die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 1 II. WoBauG um mehr als 5 vom Hundert aber um nicht mehr als 20 vom Hundert übersteigt.
- 3 Für die Ausstellung der Bescheinigung sind Vorbehalte zugunsten bestimmter Personenkreise unbeachtlich. In der Bescheinigung ist die Wohnfläche der Wohnung anzugeben ohne Rücksicht darauf, ob sie nach § 5 Abs. 2 WoBindG für den Wohnungsinhaber angemessen ist.
- 4 Die Gültigkeit der Bescheinigung ist auf den der Ausstellung der Bescheinigung folgenden 15. April oder 15. Oktober zu begrenzen.
- 5 Die Erteilung einer Bescheinigung ist mit Rechtsmittelbelehrung abzulehnen, wenn das Gesamteinkommen des Antragstellers die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 1 II. WoBauG ohne Berücksichtigung der

Nummer 1.1 Satz 3 WFB 1984 um mehr als 40 vom Hundert übersteigt.

- 6 Für die Erteilung der Bescheinigung können Gebühren nach Nummer 29.1.18 der Allgemeinen Verwaltunggebührenordnung erhoben werden.
- 7 Der Wohnungsinhaber hat die ihm ausgestellte Bescheinigung A oder B dem Bauherrn oder seinem Rechtsnachfolger zu übergeben. Ist er selbst Eigentümer eines Familienheimes oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung, so hat er die ihm ausgestellte Bescheinigung - bei Familienheimen mit zwei öffentlich geförderten Wohnungen zusammen mit der dem Inhaber der zweiten Wohnung ausgestellten Bescheinigung - rechtzeitig zu den nach den Verwaltungsvorschriften für die Bewilligung bzw. den vertraglichen Abmachungen maßgeblichen Terminen der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen zu übersenden.
- 8 Der Bauherr eines Mehrfamilienhauses oder sein Rechtsnachfolger hat die ihm von den Wohnungsinhabern übergebenen Bescheinigungen rechtzeitig zu den maßgeblichen Terminen der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen - möglichst gesammelt - zu übersenden. Dabei ist zugleich eine Aufstellung der mit Aufwendungsbeihilfen nach den Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1971 oder der mit Aufwendungsdarlehen nach den Aufwendungsdarlehensbestimmungen 1972 oder der mit Aufwendungszuschüssen nach den Nummern 46 ff WFB 1976, Nummern 18 ff WFB 1978 und Nummern 14 ff WFB 1979 öffentlich geförderten Wohnungen - bei Wirtschaftseinheiten mit mehreren Gebäuden getrennt für jedes Gebäude - nach vorgeschriebenem Muster - Anlage 2 - beizufügen. Die Aufstellung muß mit dem Bewilligungsbescheid über bewilligte Aufwendungsbeihilfen (Aufwendungszuschüsse) bzw. Aufwendungsdarlehen übereinstimmen
  - 8.1 in der Zahl und Wohnfläche der geförderten Wohnungen (die Wohnfläche muß auch mit der in der Bescheinigung angegebenen Wohnfläche übereinstimmen);
  - 8.2 in dem Gesamtbetrag der bewilligten Aufwendungsbeihilfe (Aufwendungszuschuß) bzw. des bewilligten Aufwendungsdarlehens.  
Sind im Bewilligungsbescheid die geförderten Wohnungen mit einer laufenden Nummer aufgeführt, so muß die laufende Nummer der Aufstellung mit der laufenden Nummer im Bewilligungsbescheid übereinstimmen. Sind die Wohnungen im Bewilligungsbescheid nicht mit einer laufenden Nummer aufgeführt, so ist in der Aufstellung auch die Lage im Gebäude (z. B. Erdgeschoß - Mitte - links - rechts) anzugeben.  
Eine Berechtigungsbescheinigung ist nicht erforderlich (Angabe in Spalte 6 der Anlage 2) bei Altenwohnungen, Umsetzungswohnungen und Bergarbeiterwohnungen sowie bei mit nicht öffentlichen Aufwendungsbeihilfen oder Aufwendungsdarlehen geförderten Wohnungen.
- 9 In den Fällen künftiger Anerkennung der Schlußabrechnung ist die in Nummer 8 genannte Aufstellung von der Bewilligungsbehörde zu fertigen und der anerkannten Schlußabrechnungsanzeige beizufügen.

Anlage 2

....., den .....  
(Bewilligungsbehörde)

**Berechtigungsbescheinigung - A - B - \*)**

(Nr. .... gültig bis zum .....

- Nur gültig zur Vorlage bei der WFA -

.....  
.....  
.....  
.....

ist mit den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen

.....  
.....  
.....  
.....

für die mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung im Hause

.....  
(Ort) (Straße) (Haus-Nr.)

..... bestehend aus ..... Wohnräumen, Arbeits-/Wohn-  
(genaue Lage der Wohnung im Hause)

küche und Nebenräumen mit insgesamt ..... qm Wohnfläche wohnungsberechtigt.

Das Gesamteinkommen überschreitet die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 1 II. WoBauG in Verbindung mit Nr. 1.1 Satz 3 WFB 1984 nicht\*).

Das Gesamteinkommen überschreitet die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 1 II. WoBauG - ohne entsprechende Berücksichtigung der Nr. 1.1 Satz 3 WFB 1984 - nicht um mehr als 40 v.H.\*).

Der Wohnungsuchende hat diese Bescheinigung dem Verfügungsberechtigten zu übergeben.

Im Auftrag

DS

.....  
(Unterschrift)

\*) Unzutreffendes streichen.

## Aufstellung der mit Aufwendungsbeihilfen/Aufwendungsdarlehen/Aufwendungszuschüssen geförderten Wohnungen

des/der .....  
(Bauherr o. Rechtsnachfolger)

in .....  
(Ort, Straße, Hausnummer)

gefördert mit Bewilligungsbescheid vom ..... Aktenz.: .....

der .....  
(Bewilligungsbehörde)

Das Bauvorhaben umfaßt ..... Gebäude mit insgesamt ..... Wohnungen.

Bewilligte Aufwendungsbeihilfe/bewilligtes Aufwendungsdarlehen/bewilligter Aufwendungszuschuß: ..... DM

Gebäude Nr. ....

Wohnung lfd. Nr.	Wohnfläche qm	Teilbetrag d. Aufw.- beihilfe*)  DM	Name des Wohnungsinhabers	Bescheinigung		
				liegt bei		liegt nicht bei bzw. ist nicht erforderlich
				A	B	
1	2	3	4	5 a	5 b	6

\*) Anzugeben ist der anteilig auf die Wohnung entfallende Betrag der ursprünglich bewilligten Aufwendungsbeihilfe/des Aufwendungsdarlehens/des Aufwendungszuschusses.

2370

**Gewährung von Aufwendungszuschüssen  
zur Mietpreisbegrenzung im öffentlich  
geförderten Wohnungsbau  
(Härteausgleich 1983/87)**

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadt-  
entwicklung - v. 26. 3. 1984 - IV A 1 - 2020 - 387/84

**1 Gegenstand der Förderung, Art der Mittel**

1.1 Aufwendungszuschüsse im Härteausgleich 1983/87 können für vermietete öffentlich geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen einschließlich Altenwohnungen sowie für öffentlich geförderte vermietete Wohnungen in Eigenheimen und öffentlich geförderte vermietete Eigentumswohnungen gewährt werden, längstens jedoch für die Dauer der Bindung an die Kostenmiete nach § 8 WoBindG. Voraussetzung ist, daß öffentliche Mittel des Landes im Sinne von § 6 Abs. 1 II. WoBauG erstmalig nach dem 31. Dezember 1986 bewilligt worden sind. Sind die öffentlichen Mittel für einen Teil der Wohnungen eines Gebäudes nach dem 31. Dezember 1986 und für den anderen Teil der Wohnungen vor dem 1. Januar 1987 bewilligt worden, darf der Härteausgleich für sämtliche Wohnungen des Gebäudes bewilligt werden.

1.2 Aufwendungszuschüsse an den Vermieter werden als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG bewilligt. Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung besteht nicht.

**2 Begünstigter Personenkreis**

2.1 Aufwendungszuschüsse können nur für Wohnungen solcher Mieter bewilligt werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG um nicht mehr als 5 vom Hundert übersteigt.

2.2 Der Nachweis der Begünstigung nach Nummer 2.1 ist wie folgt zu führen:

2.21 sofern der Antrag vom Vermieter gestellt wird, durch Vorlage der Bescheinigung A nach dem RdErl. v. 23. 3. 1984 (SMBl. NW. 2370),

2.22 wenn der Antrag vom Mieter gestellt wird, durch dem Antrage beizufügende Einkommenserklärung gemäß Nummer 5 des RdErl. v. 22. 3. 1984 (SMBl. NW. 2370).

Anstelle der vorgenannten Nachweise kann eine Ablichtung

a) der innerhalb der letzten 6 Monate vor Antrags-  
eingang auf Grund der Einhaltung der in Nummer  
2.1 genannten Einkommensgrenze ausgestellten  
Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 Abs. 1  
Satz 1 oder 2 Buchstabe a) WoBindG oder

b) der innerhalb der letzten 6 Monate vor Antragstel-  
lung bereits einmal ausgestellten Bescheinigung A  
nach dem o. a. RdErl. v. 23. 3. 1984

vorgelegt werden. Bei Wohngeldempfängern ist an-  
stelle der Nachweise nach den Sätzen 1 und 2 in je-  
dem Falle eine Ablichtung des Wohngeldbescheides  
vorzulegen.

Für Altenwohnungen bedarf es keines Einkommens-  
nachweises, solange diese von älteren Menschen im  
Sinne des § 26 Abs. 2 II. WoBauG oder deren Ehepart-  
ner bewohnt sind.

**3 Höhe und Gewährungsdauer der Aufwendungszu-  
schüsse**

3.1 Die Aufwendungszuschüsse werden in der Höhe be-  
willigt, die erforderlich ist, um die monatliche Miete  
für die Wohnung auf die Beträge zu senken, die sich  
der beigefügten Anlage entnehmen lassen. Bei mehr-  
eren Wohnungen in einem Gebäude entscheidet für  
die Einordnung in die Tabelle der Zeitpunkt, in dem  
die letzte Wohnung des Gebäudes bezugsfertig ge-  
worden ist. Bilden mehrere Gebäude eine Wirt-  
schaftseinheit, ist der maßgebliche Zeitpunkt für je-  
des Gebäude gesondert zu ermitteln. Soweit sich bei

Anwendung der Tabelle auf die Wohnungsgröße  
Grenzfälle ergeben, ist von der auf volle Quadratme-  
ter ab- bzw. aufgerundeten Wohnfläche der Wohnung  
auszugehen.

3.2 Die monatliche Miete im Sinne von Nummer 3.1 um-  
faßt die Einzelmiete und die umlagefähigen Betriebs-  
kosten - jedoch ohne Kosten des Betriebes zentraler  
Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,  
zentraler Brennstoffversorgungsanlagen, Kosten der  
Versorgung mit Fernwärme und Fernwarmwasser,  
Kosten maschineller Wascheinrichtungen - sowie  
Zuschläge nach § 26 Abs. 5 Neubaumietenverordnung  
1970 (NMV 1970). Ist die tatsächlich gezahlte Miete  
niedriger als die preisrechtlich zulässige Miete, ist  
von der tatsächlich gezahlten Miete auszugehen.  
Mieterhöhungen nach § 10 WoBindG, die erkennbar  
nach den Umständen nur dem Zweck dienen, Sub-  
ventionen im Härteausgleich zu erhalten, dürfen in-  
soweit von der Bewilligungsbehörde nicht berück-  
sichtigt werden.

3.3 Der Ermittlung des Härteausgleichs ist abweichend  
von Nummer 3.2 zugrunde zu legen bei

3.31 vermieteten Bauherrenwohnungen:  
die Miete, die nach Vervielfältigung der Durch-  
schnittsmiete für die übrigen öffentlich geförderten  
Wohnungen des Gebäudes mit der Wohnungsgröße  
zugleich der umlagefähigen Betriebskosten im Sin-  
ne der Nummer 3.1 zulässig ist;

3.32 vermieteten Eigentumswohnungen und Wohnungen  
in Eigenheimen:

die Vergleichsmiete, bei deren Berechnung von der  
Höchstdurchschnittsmiete als Grundbetrag gemäß §  
11 Abs. 2 NMV 1970 ausgegangen ist, zuzüglich der  
umlagefähigen Betriebskosten im Sinne der Nummer  
3.1. Dies gilt auch dann, wenn der Übergang auf die  
Kostenmiete genehmigt wurde.

3.4 Soweit der Aufwendungszuschuß zusammen mit der  
laufenden Wohngeldzahlung die monatliche Miete  
auf weniger als 15 vom Hundert des Tabellenbetrages  
nach Nummer 3.1 senken würde, ist der Aufwen-  
dungszuschuß für die Dauer des laufenden Wohn-  
geldbewilligungszeitraumes entsprechend zu kürzen.

3.5 Für Altenwohnungen mit einer Wohnfläche über 50  
qm, die von alleinstehenden älteren Menschen im  
Sinne des § 26 Abs. 2 II. WoBauG oder deren hinter-  
bliebenen Ehepartnern bewohnt werden, darf der zu-  
lässige Aufwendungszuschuß zur Vermeidung von  
Härten unter Zugrundelegung des Tabellenbetrages  
für eine Wohnfläche bis zu 50 qm ermittelt werden.

3.6 Für untervermietete Wohnungen ist hinsichtlich der  
Einordnung in die Tabelle der Anlage von der gesam-  
ten Wohnfläche der Wohnung auszugehen.

3.61 Ist weniger als die Hälfte der Wohnfläche unterver-  
mietet, darf für den untervermieteten Teil kein Auf-  
wendungszuschuß gezahlt werden. Der Aufwen-  
dungszuschuß für den Hauptmieter ist entsprechend  
seinem Anteil an der Wohnung zu ermitteln.

3.62 Ist mehr als die Hälfte der Wohnfläche untervermie-  
tet, kann ein Aufwendungszuschuß an Hauptmieter  
und Untermieter bewilligt werden, und zwar entspre-  
chend dem Anteil an der Wohnfläche.

3.7 Zu bewilligen ist der sich aus den Nummern 3.1 bis  
3.6 ergebende Monatsbetrag, der für jede einzelne  
Wohnung auf einen vollen DM-Betrag aufzurunden  
ist.

Aufwendungszuschüsse unter 5 Deutsche Mark je  
Wohnung und Monat werden nicht bewilligt.

3.8 Aufwendungszuschüsse können - vorbehaltlich der  
Nummern 3.9 und 6.2 - längstens für die Zeit bis zum  
30. Juni 1987 bewilligt werden, jedoch nicht für Miet-  
erhöhungen, die erst nach dem 31. März 1987 eintre-  
ten.

3.9 Die Aufwendungszuschüsse sind unter der Bedin-  
gung zu bewilligen, daß  
a) die Zahlungen mit sofortiger Wirkung eingestellt

Anlage

werden können, sobald im Wohngeldgesetz (z. Z. in § 8 WoGG geregelt) die Höchstgrenzen für Mieten öffentlich geförderter Wohnungen aufgehoben werden,

- b) eine Neuberechnung zu erfolgen hat, sobald die Höchstgrenzen für Mieten in § 8 WoGG angehoben werden und dementsprechend die Tabelle der Anlage zu Nummer 3.1 geändert wird,
- c) eine Neuberechnung zu dem Zeitpunkt erfolgt, von dem ab sich die Miete um mehr als 10 vom Hundert des Tabellenbetrages (Nummer 3.1) vermindert, z. B. durch Senkung von Fremdmittelzinsen. Der Bewilligungsempfänger ist verpflichtet, der Bewilligungsbehörde eine entsprechende Mietminderung unter Angabe des Eintrittszeitpunktes unverzüglich mitzuteilen. Mietminderungen, die nach dem 31. März 1987 wirksam werden, bleiben außer Betracht.
- d) für alle nach Inkrafttreten dieser Vorschriften bewilligten Aufwendungszuschüsse mit einem Laufzeitbeginn vor dem 1. 4. 1985 die Weiterzahlung über den 30. 6. 1986 hinaus eingestellt wird, wenn nicht der Wohnungsbauförderungsanstalt spätestens bis zum 15. 4. 1986 die Zugehörigkeit zum begünstigten Personenkreis nach Nummer 2.1 erneut nachgewiesen wird. Wird der Nachweis verspätet erbracht, wird die Zahlung von Ersten des auf den Nachweis folgenden Monats an wieder aufgenommen.

#### 4 Antragstellung

- 4.1 Antragsberechtigt ist der Vermieter für die von Begünstigten im Sinne der Nummer 2.1 bewohnten Wohnungen des Gebäudes bzw. der Wirtschaftseinheit. Der Vermieter hat sich zu verpflichten, die Mieten für die im Bewilligungsbescheid aufgeführten Wohnungen insoweit und solange zu verringern, wie die Aufwendungszuschüsse im Rahmen des Härteausgleichs 1983/87 gewährt werden. Er hat sich zu verpflichten, den Anspruch nicht abzutreten oder zu verpfänden und darf die Aufwendungszuschüsse nicht mit anderen als den in Satz 2 genannten Forderungen gegen den Mieter aufrechnen.
- 4.2 Erklärt der Vermieter den Mietern gegenüber, daß er für das betroffene Gebäude bzw. die betroffene Wirtschaftseinheit keinen Antrag stellt, ist der zum begünstigten Personenkreis gehörende Mieter für seine Wohnung antragsberechtigt. Der Mieter hat seinem Antrag eine Bestätigung des Vermieters über die monatliche Miete im Zeitpunkt des beantragten Laufzeitbeginns beizufügen; die Verpflichtung des Vermieters ergibt sich aus § 29 Abs. 1 NMV 1979. In der Bestätigung des Vermieters ist das Datum des Bewilligungsbescheides für die erstmalige Bewilligung öffentlicher Mittel, der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit und ferner anzugeben, ob und ggf. zu welchem Zeitpunkt die Bindung an die Kostenmiete nach § 8 WoBindG entfällt. Der Mieter hat sich zu verpflichten, die Aufwendungszuschüsse zur Bezahlung der Miete zu verwenden und den Anspruch nicht abzutreten oder zu verpfänden.
- 4.3 Der Antrag ist unter Verwendung des vorgeschriebenen Musters mit den darin aufgeführten Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung als Antragsannahmestelle oder bei der örtlich zuständigen Bewilligungsbehörde (§ 2 Abs. 1 WoBauFördG) - im Bereich der Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete bei der für diesen Personenkreis zuständigen Bewilligungsbehörde - einzureichen. Bei Antragstellung durch den Vermieter kann in den Fällen der Nummer 2.2 Satz 3 der Mieter die Ablichtung des Wohngeldbescheides unmittelbar der Bewilligungsbehörde vorlegen.
- 4.4 Der Antrag ist auf den Ersten des Monats abzustellen, mit dem die Laufzeit der Aufwendungszuschüsse beginnen soll. Der Laufzeitbeginn darf im übrigen bei Eingang des Antrages nicht länger als 6 Monate zurückliegen. Insoweit können Aufwendungszuschüsse rückwirkend bewilligt werden.
- 4.5 Für Wohnungen, für die bereits Aufwendungszuschüsse nach diesen Bestimmungen bewilligt worden

sind, können höhere Aufwendungszuschüsse mit erneutem Antrag vom Ersten des Monats an beantragt werden, von dem ab eine durch den völligen oder teilweisen Wegfall von Aufwendungssubventionen des Landes verursachte Mieterhöhung wirksam wird, dabei dürfen auch andere zwischenzeitlich eingetretene Änderungen der laufenden Aufwendungen berücksichtigt werden. In anderen Fällen eines Wiederholungsantrags können höhere Aufwendungszuschüsse erst nach Ablauf von 6 Monaten seit Beginn der Laufzeit des zuletzt bewilligten Aufwendungszuschusses bewilligt werden, und zwar nur dann, wenn seit dem für den letzten Antrag zugrunde gelegten Beginn der Laufzeit eine Mieterhöhung eingetreten ist, die 5 vom Hundert des maßgeblichen Tabellenbetrages nach der Anlage überschreitet. Sind bei Altenwohnungen die Voraussetzungen der Nummer 3.5 nachträglich eingetreten, kann ein Antrag auf deren Berücksichtigung ohne Wartezeit nach Satz 2 mit Wirkung vom Ersten des auf den Tatbestand des Alteinstehtens folgenden Monats an gestellt werden. Für Wiederholungsanträge gelten die Nummern 4.1 bis 4.4 entsprechend.

- 4.6 Anträge müssen spätestens bis 30. April 1987 gestellt sein.

#### 5 Bewilligung

- 5.1 Die Bewilligungsbehörde - im Bereich der Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete die insoweit zuständige Bewilligungsbehörde - entscheidet über den Antrag durch Erteilung eines Bewilligungsbescheides nach dem vorgeschriebenen Muster. Eine Durchschrift des Antrages und zwei Ausfertigungen des Bewilligungsbescheides sind der Wohnungsbauförderungsanstalt innerhalb von acht Tagen nach Bewilligung zu übersenden.
- 5.2 Zur Verfahrensvereinfachung wird im Antragsformular eine genaue Berechnung der Einzelmiete nicht gefordert. Die Bewilligungsbehörden haben jedoch durch Beratung und durch Stichproben darauf hinzuwirken, daß Fehlsubventionen vermieden werden. Für die Durchführung von Stichproben wird auf Nummer 2.21 der Kontroll-Richtlinien (Anlage 1 der Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz, RdErl. v. 1. 7. 1980 - SMBl. NW. 238 -) hingewiesen.
- 5.3 Die Bewilligungsbehörde hat eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides der zuständigen Stelle im Sinne des § 3 des Wohnungsbindungsgesetzes zu übersenden.

#### 6 Auszahlung der Aufwendungszuschüsse

- 6.1 Die bewilligten Aufwendungszuschüsse werden in Halbjahresraten jeweils für die Zeit
  - vom 1. Januar bis 30. Juni am 15. März
  - vom 1. Juli bis 31. Dezember am 15. September
 eines jeden Jahres durch die Wohnungsbauförderungsanstalt ausgezahlt. Die erste Rate wird in der Höhe ausgezahlt, die rechnerisch auf den Zeitraum zwischen dem Ersten des Monats des Laufzeitbeginns und dem Ende des Halbjahreszeitraumes nach Satz 1 entfällt.
- 6.2 Voraussetzung für die Zahlung der Aufwendungszuschüsse ist, daß die bezuschußte Wohnung für die Dauer des Bewilligungszeitraumes von dem zum begünstigten Personenkreis gehörenden Mieter genutzt wird. Der Bewilligungsempfänger ist daher verpflichtet, den Zeitpunkt der Beendigung eines Mietverhältnisses unverzüglich der Wohnungsbauförderungsanstalt zwecks Einstellung der Zahlungen mitzuteilen. Überzahlte Beträge sind zurückzuzahlen. Soweit dem Vermieter die Aufwendungszuschüsse gewährt werden, kann dieser unter Bezugnahme auf den Bewilligungsbescheid die Weitergewährung ab Wiederbezug in der auf die betreffende Wohnung entfallenden unveränderten Höhe unter Vorlage des Nachweises gemäß Nummer 2.2 für den Nachfolgemmieter und Angabe des Bezugstermins bei der Wohnungsbauförde-

rungsanstalt beantragen. Nummer 4.4 gilt entsprechend.

- 6.3 Werden im Härteausgleich 1983/87 geleistete Zahlungen wegen schuldhafter Verstöße gegen diese Bestimmungen zurückgefordert, so ist der zurückzuzahlende Betrag von dem Tage an, an dem die Voraussetzungen für die sofortige Rückzahlung erfüllt waren, bis zum Eingang bei der Wohnungsbauförderungsanstalt mit 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen.

## 7 Gebühren

Die Bewilligung von Zuschüssen im Härteausgleich ist keine Bewilligung von öffentlichen Mitteln im Sinne von Tarifstelle 29.1.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung. Im Rahmen des Härteausgleichs darf demnach nur die Gebühr nach Tarifstelle 29.1.18 erhoben werden.

## 8 Vordrucke

Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung einheitlicher Vordrucke vorgeschrieben ist, werden diese von der Wohnungsbauförderungsanstalt aufgestellt, von mir genehmigt und von der Wohnungsbauförderungsanstalt bekanntgemacht.

## 9 Inkrafttreten und Übergangsregelung

- 9.1 Diese Bestimmungen treten am 1. April 1984 in Kraft.
- 9.2 Soweit Aufwendungszuschüsse im Rahmen des Härteausgleichs 1983/85 vor Inkrafttreten dieser Bestimmungen mit einer Laufzeit bis zum 30. 6. 1985 bewilligt worden sind, gilt folgende Übergangsregelung:
- 9.21 Für den Zeitraum vom 1. 7. 1985 bis zum 30. 6. 1987 ist ein neuer Antrag im Rahmen des Härteausgleichs 1983/87 zu stellen.
- 9.22 Für Wiederholungsanträge gilt die Nummer 4.5; die Nummern 4.7 und 5.6 des Härteausgleichs 1983/85 finden keine Anwendung. Ein Wiederholungsantrag kann mit einem Antrag nach Nummer 9.21 verknüpft werden. Im Bewilligungsbescheid werden alsdann für den Zeitraum bis zum 30. 6. 1985 die über die laufenden Aufwendungszuschüsse hinausgehenden Beträge bewilligt; für den Zeitraum vom 1. 7. 1985 bis zum 30. 6. 1987 werden die vollen Beträge bewilligt; Nummer 3.9 Buchst. d) gilt auch hier.
- 9.3 Ist über einen im Geltungsbereich des Härteausgleichs 1983/85 gestellten Antrag noch nicht entschieden, so kann bei der auf der Grundlage des Härteausgleichs 1983/87 zu treffenden Entscheidung hinsichtlich des Laufzeitbeginns der Aufwendungszuschüsse (Nummer 4.4 Sätze 2 und 3) ggf. vom Eingang des nach dem Härteausgleich 1983/85 gestellten Antrages ausgegangen werden.

## Anlage

(Zu Nr. 3.1 Härteausgleich 1983/87)

Wohnungs- größe	in Gemeinden mit einer Einwohnerzahl	für Wohnraum, der bis zum 31. 12. 1971 bezugsfertig geworden ist		für Wohnraum, der vom 1. 1. 1972 bis zum 31. 12. 1977 bezugsfertig geworden ist		für Wohnraum, der nach dem 31. 12. 1977 bezugsfertig geworden ist	
		mit Sammel- heizung oder mit Bad/Dusche	mit Sammel- heizung und mit Bad/Dusche	mit Sammel- heizung oder mit Bad/Dusche	mit Sammel- heizung und mit Bad/Dusche	mit Sammel- heizung oder mit Bad/Dusche	mit Sammel- heizung und mit Bad/Dusche
		Deutsche Mark					
1	2	3	4	5	6	7	8
bis 50 qm	unter 100 000 von 100 000 bis unter 500 000 von 500 000 und mehr	215	290	240	315	250	330
		225	300	250	325	260	350
		240	315	265	340	275	370
von 51 bis 66 qm	unter 100 000 von 100 000 bis unter 500 000 von 500 000 und mehr	285	370	310	410	320	440
		300	385	325	425	335	460
		320	405	345	445	355	480
von 67 bis 82 qm	unter 100 000 von 100 000 bis unter 500 000 von 500 000 und mehr	350	455	375	500	390	540
		365	470	390	515	405	560
		385	490	410	535	425	580
von 83 bis 98 qm	unter 100 000 von 100 000 bis unter 500 000 von 500 000 und mehr	415	520	450	575	465	625
		430	540	470	595	485	650
		450	565	495	620	510	675
von 99 bis 114 qm	unter 100 000 von 100 000 bis unter 500 000 von 500 000 und mehr	475	595	515	655	530	715
		495	615	535	680	555	740
		515	645	565	710	580	770
Mehrbetrag für bis zu je 16 weitere qm Wohnfläche	unter 100 000 von 100 000 bis unter 500 000 von 500 000 und mehr	58	73	63	80	65	88
		60	76	66	83	68	91
		62	79	69	86	71	94

2370

### Bestimmungen über die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau

- WFB 1984 - Berg -

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 27. 3. 1984 - IV A 3 - 2110 - 170/84

#### 1 Ziel

Das Land fördert aus Mitteln des Treuhandvermögens des Bundes und - je nach Haushaltslage - aus zweckgebundenen Landesmitteln den Bergarbeiterwohnungsbaue zum Zwecke der Befriedigung des Wohnungsbedarfs der Arbeitnehmer im Kohlenbergbau und zum Zwecke der Verbesserung der Wohnverhältnisse von aktiven Bergleuten durch den Neubau, Um- und Ausbau von Miet- und Genossenschaftswohnungen und den Neubau/Ersterwerb von Familienheimen, eigengenutzten Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen.

#### 2 Anzuwendende Vorschriften

Auf die Förderung der Neuschaffung (des Ersterwerbs) von Bergarbeiterwohnungen in Nordrhein-Westfalen aus Mitteln des Treuhandvermögens gemäß § 2a des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau i. d. F. der Bekanntmachung vom 4. Mai 1957 (BGBl. I S. 418), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 1976 (BGBl. I S. 2429), oder aus Mitteln des Landes gemäß Verordnung über die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes vom 22. September 1982 (GV. NW. S. 611/SGV. NW. 237), finden die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 - WFB 1984 -, RdErl. v. 16. 3. 1984 (SMBl. NW. 2370), Anwendung, soweit sie für die Förderung von Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gelten und nicht nachstehend etwas anderes bestimmt ist.

#### 3 Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen

3.1 Das Baudarlehen für Miet- und Genossenschaftswohnungen ist aus einem Grundbetrag und einem zusätzlichen Darlehen wie folgt zu ermitteln:

Wohnungsgröße	Darlehnsgrundbetrag	zusätzliches Darlehen
40-60 qm	53 600 DM	920 DM je qm für die Wohnfläche, die 40 qm übersteigt
mehr als 60 qm	42 000 DM	515 DM je qm der gesamten Wohnfläche

Bei Ermittlung der Darlehnshöhe ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen.

Nummern 2.214 und 2.216 WFB 1984 gelten entsprechend. Nummern 2.215, 2.25, 4 und 5.4 WFB 1984 finden keine Anwendung.

3.2 Aufwendungsdarlehen werden in Höhe von 1,80 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich gewährt. Beim Einsatz von Landesmitteln dürfen Aufwendungszuschüsse nach Maßgabe der Nummer 2.231 Satz 1 WFB 1984 bewilligt werden.

3.3 Von den Auflagen nach § 64 Abs. 1 und 2 II. WoBauG ist abzusehen.

#### 4 Förderung des Ausbaues und der Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen

Die nach Nummer 3.251 i. V. mit Nummer 2.21 WFB 1984 zu ermittelnden Förderungsbeträge sind um 7 500 DM bei Ausbaukosten von mehr als 900 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche und um 10 000 DM bei Ausbaukosten von mehr als 1 150 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche zu kürzen. Die Bestimmung der Nummer 2.213 WFB 1984 findet keine Anwendung.

#### 5 Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen

5.1 Der Neubau oder Erwerb von Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen bzw. Kaufeigentumswohnungen wird neben dem Familienzusatzdarlehen nach § 45 II. WoBauG mit Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen gefördert. Die Förderung von zweiten Wohnungen in Familienheimen ist nur im Rahmen von Nummer 5.14 WFB 1984 aus Landesmitteln zulässig.

5.2 Das Baudarlehen beträgt bei Hauptwohnungen in Familienheimen oder eigengenutzten Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 60 Quadratmetern

47 000 DM,  
für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 60 Quadratmetern ist das Baudarlehen aus einem Grundbetrag von

47 000 DM  
und einem zusätzlichen Darlehen in Höhe von 80 DM je Quadratmeter der gesamten Wohnfläche - unbeschadet der Nummer 5.21 WFB 1984 höchstens von 140 Quadratmetern - zu ermitteln, wenn die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG i. V. mit Nummer 1.1 Satz 3 WFB 1984 nicht überschritten wird.

5.3 Bei der Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG - ohne Anwendung der Nummer 1.1 Satz 3 WFB 1984 - bis zu 100 vom Hundert können höchstens zwei Drittel der in Nummer 5.2 genannten Förderungsbeträge - aufgerundet auf volle 100 Deutsche Mark - bewilligt werden. Bei Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG - ohne Anwendung der Nummer 1.1 Satz 3 WFB 1984 - um mehr als 100 vom Hundert wird kein Baudarlehen gewährt.

5.4 Für Hauptwohnungen in Familienheimen oder eigengenutzte Eigentumswohnungen werden Aufwendungsdarlehen - Anfangsbetrag - bis zu 3,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche und Monat gewährt, wenn die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG i. V. mit Nummer 1.1 Satz 3 WFB 1984 nicht überschritten wird. Bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG - ohne Anwendung der Nummer 1.1 Satz 3 WFB 1984 - um bis zu 50 vom Hundert beträgt das Aufwendungsdarlehen - Anfangsbetrag - höchstens 2,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Bei Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG - ohne Anwendung der Nummer 1.1 Satz 3 WFB 1984 - um mehr als 50 vom Hundert wird kein Aufwendungsdarlehen gewährt.

#### 6 Bedingungen für Aufwendungsdarlehen und Baudarlehen

6.1 Aufwendungsdarlehen werden für die Dauer von zwölf Jahren, beginnend mit dem Ersten des auf die Bezugsfertigkeit der letzten Wohnung eines Gebäudes folgenden Kalendermonats an, mit der Maßgabe bewilligt, daß sich der nach Nummer 3.2 bzw. 5.4 unter Vervielfältigung mit der auf volle Quadratmeter aufzurundenden Wohnfläche der zu fördernden einzelnen Wohnung und der Zahl zwölf zu errechnende Jahreshöchstbetrag jeweils nach zwei Jahren um 1/6 vermindert. Im Bewilligungsbescheid ist der nach Zusammenrechnung der auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Jahreshöchstbeträge zu ermittelnde Betrag für die gesamte Laufzeit der Aufwendungsdarlehen (7-fache der Jahreshöchstbeträge) zu bewilligen.

6.2 Das Aufwendungsdarlehen ist bis zum Ablauf von 14 Jahren, gerechnet vom Ersten des auf die Bezugsfertigkeit aller mit Aufwendungsdarlehen geförderten Wohnungen eines Gebäudes folgenden Monats an, zins- und tilgungsfrei. Nach Ablauf von 14 Jahren ist das Aufwendungsdarlehen mit 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 2 vom Hundert zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

6.3 Unbeschadet der für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde zu zahlenden Gebühren ist ein einmaliger und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag zu leisten. Nähere Einzelheiten sind dem mit dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau abgestimmten Darlehnsvertragsmuster zu entnehmen.

6.4 Die Auszahlung des nach 4 Jahren auf zwei Drittel und nach weiteren 4 Jahren auf ein Drittel des ersten Jahresbetrages verringerten Aufwendungsdarlehens ist davon abhängig, daß die geförderten Wohnungen von Wohnungsberechtigten gemäß § 4 Abs. 1 BergArbWoBauG oder nach erfolgter Freistellung gemäß § 22 Abs. 3 Buchstabe b) WoBindG von Wohnberechtigten i. S. von § 5 WoBindG bewohnt werden. Der Bauherr/Ersterwerber oder sein Rechtsnachfolger hat dies der Bundestreuhandstelle einen Monat vor Ablauf des ersten bzw. zweiten Vierjahreszeitraumes, mindestens jedoch 2 Monate vor Auszahlung der neunten bzw. siebzehnten Halbjahresrate durch eine Bescheinigung der nach § 3 WoBindG zuständigen Stelle nachzuweisen. Wird dieser Nachweis nicht erbracht, gilt Nummer 2.235 WFB 1984 entsprechend.

6.5 Weitere Darlehnsbedingungen bleiben dem Darlehnsvertrag, der zwischen der Bundestreuhandstelle und dem Bauherrn nach vorgeschriebenem Muster abzuschließen ist, vorbehalten. Die Bundestreuhandstelle kann für besondere Fälle von den für die Sicherung vorgesehenen Bestimmungen abweichen oder zusätzliche Anforderungen stellen.

### 7 Arbeitgeberdarlehen

Abweichend von Nummer 5.91 Satz 2 WFB 1984 stehen der Förderung im Bergarbeiterwohnungsbau Vereinbarungen zwischen einem Kohlenbergbauunternehmen und einem Arbeitnehmer im Kohlenbergbau nicht entgegen, nach denen der Finanzierungsbeitrag des Kohlenbergbauunternehmens (Arbeitgeberdarlehen) gemäß § 2a Abs. 3 Satz 1 Buchst. a) BergArbWoBauG

7.1 bei freiwilligem Ausscheiden des Arbeitnehmers aus dem Kohlenbergbau entweder zurückgefordert werden kann oder vom Ausscheiden an jährlich bis zu zwei vom Hundert über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz, mindestens jedoch mit sechs vom Hundert, höchstens mit zehn vom Hundert zu verzinsen und mit bis zu zehn vom Hundert zu tilgen ist,

7.2 bei Kündigung des Arbeitsverhältnisses durch das Kohlenbergbauunternehmen aus Gründen, die der Arbeitnehmer zu vertreten hat, zurückgefordert werden kann.

### 8 Bergschadenverzicht

Im Bergarbeiterwohnungsbau ist über Nummer 7.3 der Anlage WFB 1984 hinaus auch dann eine Förderung unzulässig, wenn ein Bergschadenminderwertverzicht vereinbart ist. Im Falle des Ersterwerbs von Kaufeigentumswohnungen soll die Löschung des Bergschadenminderwertverzichts nicht verlangt werden, wenn die obligatorische Erklärung abgegeben wird, daß die im Grundbuch eingetragenen Rechte aus der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Bergschadenminderwertverzicht) gegenüber dem Ersterwerber nicht geltend gemacht werden. Zulässig ist zu Gunsten des ein Darlehen oder das Grundstück hergebenden Bergbauunternehmens die Verpflichtung des Bauherrn bzw. Ersterwerbers für den Fall der Veräußerung des Grundstücks an einen Rechtsnachfolger, der nicht i. S. von § 4 Abs. 1 BergArbWoBauG wohnungsberechtigt ist, diesem eine Verzichtserklärung nach Maßgabe der Nummer 7.4 Satz 3 der Anlage WFB 1984 mit Wirkung auch für weitere Rechtsnachfolger abzuverlangen.

### 9 Verfahren

Nummern 7 und 8 WFB 1984 finden Anwendung mit der Maßgabe, daß in den Fällen, in denen gleichzeitig Bundestreuhandmittel und öffentliche oder nicht-öffentliche Mittel für dieselbe Wohnung eingesetzt werden, die zur Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen für den Bergarbeiterwohnungsbau im Kohlenbergbau zuständigen Stellen für die Bewilligung aller Mittel zuständig sind. Die Darlehnsverwaltung obliegt der Bundestreuhandstelle.

### 10 Schlußvorschriften

Diese Bestimmungen treten am 1. April 1984 in Kraft.

- MBl. NW. 1984 S. 636.

## 2370

### Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen - LBWB 1984 -

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 28. 3. 1984 - IV A § - 2121 - 210/84 -

#### 1 Ziel

In dienstlich und sozial dringenden Fällen fördert das Land für Bedienstete des Landes die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum am Beschäftigungsort oder in zumutbarer Entfernung.

#### 2 Anzuwendende Vorschriften, Art der Förderung

2.1 Auf die Förderung von Landesbedienstetenwohnungen aus Wohnungsfürsorgemitteln finden die für Eigentumsmaßnahmen geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 - WFB 1984 -, RdErl. v. 16. 3. 1984 (SMBL. NW. 2370) Anwendung, soweit nicht nachstehend etwas anderes bestimmt ist.

2.2 Die Förderung erfolgt durch nicht öffentliche Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln.

2.3 Das Darlehen kann allein oder zusätzlich zu öffentlichen oder sonstigen nicht öffentlichen Mitteln gewährt werden.

2.4 Die Förderung der Modernisierung von Landesbedienstetenwohnungen richtet sich nach Nummer 8 ModR 1983, RdErl. v. 7. 3. 1983 (SMBL. NW. 2375).

#### 3 Förderungsberechtigte

3.1 Berechtigt sind Bedienstete des Landes, deren alleiniger Dienstherr das Land ist und die Haushaltsvorstand sind. Bei verheirateten Bediensteten ist davon auszugehen, daß der Meistverdienende Haushaltsvorstand ist. Außerdem ist Voraussetzung, daß die Bediensteten entweder

a) Trennungentschädigung beziehen,

b) kinderreich sind,

c) schwerbehindert sind mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 80 vom Hundert oder solche schwerbehinderte Familienangehörige in ihrem Haushalt leben, oder

d) ein oder zwei Kind(er) haben und zum berechtigten Personenkreis gemäß § 25 oder § 88 a Abs. 1 Buchst. b) II. WoBauG gehören.

3.2 Im Rahmen der Förderungsberechtigung nach Nummer 3.1 gehören Landesbedienstete, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 1 II. WoBauG

- in Verbindung mit Nummer 1.1 Satz 3 WFB 1984 nicht überschreitet, zur Gruppe I,

- ohne Berücksichtigung der Nummer 1.1 Satz 3 WFB 1984 nicht um mehr als 40 vom Hundert überschreitet, zur Gruppe II,

- ohne Berücksichtigung der Nummer 1.1 Satz 3 WFB 1984 um mehr als 40 vom Hundert überschreitet, zur Gruppe III.

3.3 Eigentumsmaßnahmen von Bediensteten, die bei Stellung des Antrags weniger als 5 Jahre vor Erreichung der gesetzlichen Altersgrenze stehen oder sich bereits im Ruhestand befinden, können nur gefördert werden, wenn der Bedienstete eine Landesbedienstetenwohnung freimacht, an deren Besetzung ein dienstliches Interesse besteht.

3.4 Berechtigt sind auch Personen, die durch Haushaltsgesetz den Landesbediensteten in der Wohnungsfürsorge gleichgestellt sind und die Voraussetzungen nach Nummern 3.1 und 3.2 erfüllen.

#### 4 Förderungsvoraussetzungen

4.1 Die Förderung setzt voraus, daß

a) geeignete Landesbedienstetenmietwohnungen nicht zur Verfügung stehen,

b) die Beschäftigung des Bediensteten im Landesdienst auf Dauer erwartet werden kann,

- c) die Beschäftigungsbehörde - bei Anträgen von Behördenleitern oder deren Vertretern die Aufsichtsbehörde - bescheinigt, daß dienstliche Interessen der Förderung nicht entgegenstehen und der Verbleib des Bediensteten am Dienstort zu erwarten ist, und
- d) der Bedienstete schriftlich erklärt, daß er im Falle einer Versetzung nicht mehr mit der Einwendung gehört werden kann, die Förderung seines Familienheims oder seiner Eigentumswohnung stehe seiner Versetzung entgegen.
- 4.2 Eine Förderung von Eigentumsmaßnahmen für Bedienstete, die bereits Wohnungsfürsorgemittel, öffentliche Mittel oder sonstige nicht öffentliche Mittel zur Schaffung von Eigentumsmaßnahmen erhalten haben, ist ausgeschlossen (Verbot der Doppelförderung). Dies gilt nicht im Falle der Versetzung aus dienstlichen Gründen oder bei Vorliegen zwingender persönlicher Gründe. Bei einer erneuten Förderung sind die bisher gewährten Wohnungsfürsorgemittel ohne Schuldnachlaß zurückzuzahlen, sofern diese nicht durch einen Landesbediensteten übernommen werden; ein bereits gewährter Schuldnachlaß ist zurückzuzahlen.
- 5 **Förderungsmaßnahmen und Förderungsbeträge**
- 5.1 Zum Neubau oder Ersterwerb können Darlehen in folgender Höhe bewilligt werden:
- a) bis zu 15000 Deutsche Mark für Landesbedienstete der Gruppe I, sofern sie eine der Voraussetzungen nach Nummer 3.1 Buchst. a) bis c) erfüllen,
- b) bis zu 12000 Deutsche Mark für Landesbedienstete der Gruppe I bei Erfüllung der Voraussetzung nach Nummer 3.1 Buchst. d) und für Landesbedienstete der Gruppe II bei Erfüllung der Voraussetzungen nach Nummer 3.1 Buchst. a) bis c),
- c) bis zu 10000 Deutsche Mark für Landesbedienstete der Gruppe II bei Erfüllung der Voraussetzungen nach Nummer 3.1 Buchst. d) und für Landesbedienstete der Gruppe III bei Erfüllung der Voraussetzungen nach Nummer 3.1 Buchst. a) bis c).
- 5.2 Zum Erwerb, Ausbau oder Erweiterung eines vorhandenen Familienheims oder einer vorhandenen Eigentumswohnung kann ein Darlehen in Höhe bis zu 10000 Deutsche Mark gewährt werden, sofern nicht ein für die zu erwerbende Eigentumsmaßnahme aus Wohnungsfürsorgemitteln gewährtes Darlehen übernommen werden kann. Das gewährte Darlehen darf 25 vom Hundert der Gesamtkosten des Ausbaues oder der Erweiterung nicht überschreiten.
- 5.3 Zur Ablösung eines Darlehens, das einem Landesbediensteten von einem früheren Arbeitgeber für die von ihm auch weiterhin genutzte Wohnung gewährt worden ist, kann ein Darlehen in Höhe bis zu 10000 Deutsche Mark bewilligt werden.
- 6 **Darlehensbedingungen**
- 6.1 Das zunächst unverzinsliche Darlehen ist mit 8 vom Hundert jährlich vom 1. Januar des auf die Auszahlung folgenden Kalenderjahres an in gleichbleibenden halbjährlichen Raten zu tilgen. Im übrigen gilt Nummer 2.22 WFB 1984 entsprechend.
- 6.2 Abweichend von Nummer 6.1 kann auf laufende Tilgung verzichtet werden, wenn gewährleistet ist, daß das Darlehen in einem Betrag in voller Höhe vor Ablauf von 12 Jahren seit Bewilligung aus einem zu diesem Zweck abgeschlossenen Bausparvertrag zurückgezahlt werden wird. Als Nachweis hat der Bedienstete vor Bewilligung eine Bestätigung der Bausparkasse über den Abschluß eines Bausparvertrages mit einer Bausparsumme mindestens in Höhe der zu bewilligenden Mittel vorzulegen und die Rechte aus dem Bausparvertrag an die Wohnungsbauförderungsanstalt abzutreten. In der Bestätigung der Bausparkasse muß enthalten sein, daß eine Mindestleistung auf den Bausparvertrag erbracht wird, die voraussichtlich eine Zuteilung vor Ablauf von 12 Jahren seit Bewilligung erwarten läßt. Außerdem muß der Erklärung zu entnehmen sein, daß die Bausparkasse der Abtretung der Rechte aus dem Bausparvertrag an die Wohnungsbauförderungsanstalt zustimmt und daß sie bereit ist, für den Fall der Nichteinhaltung von Zahlungsverpflichtungen durch den Bediensteten unverzüglich die Wohnungsbauförderungsanstalt zu benachrichtigen.
- 6.3 Auf die dingliche Sicherung kann verzichtet werden, wenn neben dem Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln keine öffentlichen oder sonstigen nicht-öffentlichen Mittel in Anspruch genommen werden.
- 6.4 Das Darlehen ist im Falle der Nummer 5.3 nach Bewilligung auszuführen. Nummer 8.31 Buchst. b) und d) WFB 1984 gilt nicht für die Fälle der Nummer 6.3.
- 6.5 Nach dem mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzuschließenden Darlehensvertrag kann das Darlehen zur sofortigen Rückzahlung insbesondere gekündigt werden, wenn der Bedienstete
- a) in der geförderten Wohnung nicht wohnt,
- b) nach seiner Ehescheidung die Wohnung weder selbst bewohnt noch seinem früheren Ehegatten oder seinen bisher zu seinem Haushalt gehörenden Kindern überläßt, soweit er vorgenannten Personen Unterhalt zu gewähren hat.
- 6.6 Geförderte Eigentumsmaßnahmen sind bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens zweckgebunden für Landesbedienstete.
- 7 **Übertragung von Wohnungsfürsorgemitteln**
- Die Übertragung der für eine Eigentumsmaßnahme gewährten Darlehen und Zuschüsse aus Wohnungsfürsorgemitteln auf ein anderes, nicht mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördertes Neubauvorhaben ist zulässig, wenn die Belastung durch die neue Maßnahme unzumutbar hoch ist und die Sicherheit für die Wohnungsfürsorgemittel nicht beeinträchtigt wird. Soweit es sich um den Erwerb eines vorhandenen Familienheims oder einer vorhandenen Eigentumswohnung handelt, können nur Restbeträge an Wohnungsfürsorgemitteln und zwar höchstens in Höhe der in Nummer 5.2 genannten Beträge übertragen werden.
- 8 **Antrags- und Bewilligungsverfahren**
- 8.1 Anträge auf Förderung sind unter Verwendung des vorgeschriebenen Musters bei den Bewilligungsbehörden im Landesbedienstetenwohnungsbau einzureichen. Für die örtliche Zuständigkeit der Bewilligungsbehörden im Landesbedienstetenwohnungsbau ist der Sitz der Beschäftigungsbehörde maßgebend.
- 8.2 Der Antrag ist vor Baubeginn - in den Fällen des Ersterwerbs und des Erwerbs vorhandener Wohnungen vor Abschluß des Kaufvertrages - zu stellen. In den Fällen, in denen neben Wohnungsfürsorgemitteln keine öffentlichen oder sonstigen nicht-öffentlichen Mittel in Anspruch genommen werden, findet Nummer 1.48 WFB 1984 keine Anwendung.
- 9 **Nutzung von Mietwohnungen**
- 9.1 Mietwohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind, dürfen während der Dauer des Besetzungsrechtes nur benutzt werden von:
- a) Landesbediensteten und denen durch Haushaltsgesetz gleichgestellten Personen und den zu ihrer Haushaltsgemeinschaft gehörenden Personen,
- b) Bediensteten, die durch Eintritt in den Ruhestand aus dem Landesdienst ausgeschieden sind,
- c) Hinterbliebenen von Bediensteten, solange einer der hinterbliebenen Personen Versorgungs- oder Rentenbezüge aufgrund der früheren Beschäftigung des Bediensteten im Landesdienst zustehen oder
- d) früheren Ehegatten sowie Kindern des Bediensteten im Falle einer Ehescheidung, sofern die Unterhalt zu gewähren ist.

- 9.2 Einem Bediensteten im Ruhestand soll eine mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Mietwohnung nur zum Gebrauch überlassen werden, wenn er eine andere mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Mietwohnung frei macht, an deren Besetzung ein dienstliches Interesse besteht.
- 9.3 Bei der Vergabe sind vorrangig Bedienstete zu berücksichtigen, die
- Trennungentschädigung beziehen,
  - keine eigene Wohnung am Beschäftigungsort oder in zumutbarer Entfernung von diesem besitzen, oder
  - in überbelegten Wohnungen wohnen.
- 9.4 Landesbedienstetenmietwohnungen werden unter Beachtung der dienstlichen Erfordernisse zugeteilt. Die Wohnungsuchenden der Beschäftigungsbehörden sollen in einem Verhältnis berücksichtigt werden, das dem Anteil der Wohnungsuchenden der jeweiligen Beschäftigungsbehörde an den insgesamt im Bereich der Bewilligungsbehörde im Landesbedienstetenwohnungsbau gemeldeten Wohnungsuchenden entspricht.
- 9.5 Wohnungsuchende Landesbedienstete sind von der Beschäftigungsbehörde der Bewilligungsbehörde im Landesbedienstetenwohnungsbau zu melden. Die Meldungen müssen die bisherigen und die gewünschten Wohnverhältnisse enthalten.
- 9.6 Die Meldungen sind jeweils zum 31. Dezember eines jeden Jahres durch die Beschäftigungsbehörde auf den neuesten Stand zu bringen.
- 9.7 Auf Anforderung der Bewilligungsbehörde im Landesbedienstetenwohnungsbau schlägt die Beschäftigungsbehörde nach Anhörung des Bediensteten und Zustimmung des Personalrates Bewerber vor.
- 9.8 Die Bewilligungsbehörde im Landesbedienstetenwohnungsbau benennt dem Vermieter einen Bediensteten. Abschrift des Benennungsschreibens erhalten der Landesbedienstete sowie dessen Beschäftigungsbehörde.
- 9.9 Lehnt ein Trennungentschädigungsempfänger den Bezug einer angebotenen Wohnung ab, so teilt die Bewilligungsbehörde im Landesbedienstetenwohnungsbau dies der Beschäftigungsbehörde mit.
- 9.10 Die Bewilligungsbehörde im Landesbedienstetenwohnungsbau hat die vertragmäßige Nutzung der Wohnung zu überwachen. Die Bewilligungsbehörde im Landesbedienstetenwohnungsbau hat der Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich mitzuteilen, wenn aus dem Darlehnsvertrag Rechte geltend zu machen sind. Die Wohnungsbauförderungsanstalt trifft die Entscheidung über eine Erhebung von Zinsen und eine Kündigung des Darlehens im Einvernehmen mit der Bewilligungsbehörde im Landesbedienstetenwohnungsbau.
- 9.11 Landesbedienstete sind vor Bezug der Landesbedienstetenmietwohnung zu verpflichten, der Bewilligungsbehörde im Landesbedienstetenwohnungsbau unverzüglich ihr Ausscheiden aus dem Landesdienst oder ihre Versetzung anzuzeigen.
- 10 **Gegenseitigkeitsvereinbarungen**  
Den Abschluß weiterer Gegenseitigkeitsvereinbarungen nach dem Muster der Anlage 2 behalte ich mir vor. Der derzeitige Stand ist der Anlage 1 zu entnehmen. Anlage 2  
Anlage 1
- 11 **Schlußvorschriften**
- 11.1 Diese Bestimmungen treten am 1. April 1984 in Kraft.
- 11.2 Der RdErl. d. Innenministers v. 28. 6. 1979 - (n. v.) - IV A 3 - 4.15 - 800/79 - tritt außer Kraft.

## Anlage 1 LBWB 1984

	Datum der Vereinbarung
<b>1. Bund</b> (einschließlich Deutsche Bundesbahn und Deutsche Bundespost)	18. 8. 1954
<b>2. Länder</b> (gemeinsame Vereinbarung):	22. 12. 1976
a) Baden-Württemberg	
b) Freistaat Bayern	
c) Berlin	
d) Freie und Hansestadt Hamburg	
e) Hessen	
f) Niedersachsen	
g) Rheinland-Pfalz	
h) Saarland	
i) Schleswig-Holstein	
3. Kernforschungsanlage Jülich e. V.	14. 12. 1961
4. Landschaftsverband Rheinland	9. 7. 1962
5. Landschaftsverband Westfalen-Lippe	27. 7. 1962
6. Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen	9. 3. 1973
7. Landwirtschaftskammer Rheinland	15. 5. 1973
8. Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe	14. 8. 1973
9. Stadt Krefeld	20. 12. 1966
10. Stadt Köln	22. 2. 1967
11. Stadt Wuppertal	16. 5. 1967
12. Stadt Viersen	12. 9. 1967
13. Stadt Mönchengladbach	4. 10. 1967
14. Stadt Düsseldorf	15. 11. 1967
15. Stadt Neuss	31. 1. 1968
16. Stadt Oberhausen	27. 2. 1968
17. Stadt Rheydt	10. 4. 1968
18. Stadt Bochum	24. 6. 1968
19. Stadt Witten	10. 9. 1968
20. Stadt Dortmund	9. 10. 1968
21. Stadt Remscheid	12. 11. 1968
22. Stadt Recklinghausen	2. 5. 1969
23. Stadt Essen	6. 5. 1969
24. Stadt Hamm	8. 2. 1971
25. Kreis Unna	8. 2. 1971
26. Stadt Unna	8. 2. 1971
27. Stadt Kamen	8. 2. 1971
28. Stadt Bottrop	5. 11. 1971
29. Stadt Castrop-Rauxel	28. 10. 1971
30. Stadt Hagen	8. 9. 1971
31. Stadt Herne	8. 9. 1971
32. Kreis Wesel	1. 7. 1971
33. Stadt Dinslaken	18. 11. 1971
34. Kreis Ennepe-Ruhr	22. 9. 1971
35. Stadt Herdecke	4. 8. 1971
36. Stadt Geldern	13. 9. 1971
37. Stadt Wesel	26. 8. 1971
38. Stadt Rheinberg	22. 9. 1971
39. Kreis Recklinghausen	7. 1. 1972
40. Stadt Schwerte	14. 1. 1972
41. Stadt Mülheim	7. 4. 1972
42. Kreis Höxter	16. 3. 1973
43. Kreis Herford	6. 4. 1973

44. Stadt Herford	27. 7. 1973
45. Stadt Gelsenkirchen	19. 7. 1973
46. Stadt Duisburg	30. 1. 1974
47. Kreis Minden-Lübbecke	24. 5. 1974
48. Stadt Kempen	22. 8. 1974
49. Stadt Fröndenberg	29. 8. 1974
50. Stadt Arnsberg	26. 9. 1974
51. Stadt Olpe	17. 9. 1974
52. Stadt Schwelm	17. 10. 1974
53. Stadt Radevormwald	16. 9. 1974
54. Stadt Kamp-Lintfort	3. 12. 1974
55. Stadt Lippstadt	15. 1. 1975
56. Stadt Halver	13. 1. 1975
57. Hochsauerlandkreis	9. 5. 1975
58. Stadt Bielefeld	19. 6. 1975
59. Ev. Fachhochschule Rheinland-Westfalen-Lippe	26. 5. 1975
60. Kreis Soest	28. 8. 1978
61. Gemeinde Erndtebrück	21. 11. 1978
62. Max-Planck-Gesellschaft zur Förderung der Wissenschaften e.V., Residenzstr. 1a, 8000 München 1	15. 9. 1979
63. Oberbergischer Kreis	12. 11. 1980
64. Kreis Düren	23. 3. 1981
65. Kreis Höxter	26. 3. 1982
66. Kreis Steinfurt	13. 5. 1983

## Gegenseitige Vereinbarung

über die Nutzung von Wohnraum zwischen

.....

.....

und dem Land Nordrhein-Westfalen,

1 Tritt ein Bediensteter eines Vertragspartners in den Dienst des anderen Vertragspartners, wird für den Bereich der Wohnungsfürsorge folgendes vereinbart:

### 1.1 Mietwohnungen

- 1.1.1 Bewohnt der Bedienstete eine im Eigentum seines bisherigen Dienstherrn stehende oder dessen Belegungsrecht unterliegende Mietwohnung, so wird ihm diese Wohnung zu den bisherigen Bedingungen solange weiter belassen, bis ihm der neue Dienstherr eine geeignete Wohnung zuweist oder sich der Bedienstete selbst Wohnraum beschafft. Der neue Dienstherr ist verpflichtet, den Bediensteten vordringlich in seine Wohnungsfürsorgemaßnahmen einzubeziehen.
- 1.1.2 Die bisherige Wohnung ist dem Bediensteten zu den bisherigen Bedingungen auf Dauer zu belassen, wenn sie sich am oder in angemessener Entfernung zum neuen Dienstort befindet.
- 1.1.3 Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln des einen Vertragspartners gefördert worden sind, sind bei Freiwerden Bediensteten des anderen Vertragspartners zu überlassen, sofern der erstere keine Bediensteten mit Wohnraum zu versorgen hat.

### 1.2 Eigentumsmaßnahmen

- 1.2.1 Bewohnt der Bedienstete ein von seinem bisherigen Dienstherrn mit Wohnungsfürsorgemitteln (Darlehen, Zins- oder Aufwendungszuschüsse u. dgl.) gefördertes Eigenheim oder eine geförderte Eigentumswohnung, oder hat er zum Erwerb des Bezugsrechts an einer Mietwohnung Wohnungsfürsorgemittel erhalten, werden ihm die Förderungsmittel zu den bisherigen Bedingungen solange weiter belassen, bis ihm der neue Dienstherr eine geeignete Wohnung zuweist oder sich der Bedienstete selbst Wohnraum beschafft. Der neue Dienstherr ist verpflichtet, den Bediensteten vordringlich in seine Wohnungsfürsorgemaßnahmen einzubeziehen.
- 1.2.2 Die gewährten Wohnungsfürsorgemittel sind dem Bediensteten auf Dauer zu den bisherigen Bedingungen zu belassen, sofern die geförderte Eigentumsmaßnahme von ihm weiterhin bewohnt wird und am oder in angemessener Entfernung zum neuen Dienstort liegt.

### 1.3 Unterrichtung

Die Vertragspartner unterrichten sich gegenseitig über das Ausscheiden von übertretenden Bediensteten aus ihren Diensten, sofern diese im Rahmen der Wohnungsfürsorge gewährte Vorteile in Anspruch genommen haben.

2 Diese Gegenseitigkeitsvereinbarung tritt mit Wirkung vom \_\_\_\_\_ in Kraft und gilt für unbestimmte Zeit. Sie findet auch in den Fällen Anwendung, in denen die im Rahmen der Wohnungsfürsorge gewährten Mittel bereits gekündigt worden sind, sofern eine Rückzahlung noch nicht erfolgt ist. Sie kann von jedem Vertragspartner durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner zum Schluß eines jeden Kalenderjahres mit Frist von einem Vierteljahr gekündigt werden.

23725

**Förderungsbestimmungen  
für die Beschaffung von Ersatzraum  
für Räumungsbetroffene - EFB 79 -**

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadt-  
entwicklung v. 6. 4. 1984 IV A 4 - 2113.0 - 39/84

Der RdErl. d. Innenministers v. 14. 5. 1979 (SMBl. NW. 23725) wird wie folgt geändert:

1. In Nummer 1.3 wird „1979 - WFB 1979 - (RdErl. v. 20. 2. 1979 - SMBl. NW. 2370 -)“ ersetzt durch „1984 - WFB 1984 - (RdErl. v. 16. 3. 1984 - SMBl. NW. 2370 -)“.
2. In Nummer 1.4 wird „(Nummer 4 Abs. 1 Buchst. e) WFB 1979)“ ersetzt durch „(Nummer 1.46 WFB 1984)“.
3. In Nummer 1.5 wird „Nummer 45 Abs. 7 WFB 1979“ ersetzt durch „Nummer 9.8 WFB 1984“.
4. In Nummer 1.7 wird folgender Satz 2 hinzugefügt: Die Förderung eines Familienheimes oder einer Eigentumswohnung ist unzulässig, wenn sie trotz Einhaltung der Einkommensgrenze offensichtlich ungerechtfertigt wäre (Nummer 5.82 WFB 1984), weil nach Einsatz des von dem Räumungsbetroffenen als Förderungsvoraussetzung einzubeziehenden Entschädigungsbetrages (II A 2 der Bundesrichtlinien in Verbindung mit Nummer 2.14) und nach Inanspruchnahme des eigenen Vermögens eine eigene Wohnraumversorgung zu tragbarer Belastung auch ohne staatliche Subvention möglich wäre.
5. In Nummer 2.12 wird „Nummer 5 Abs. 1 und 2 WFB 1979“ ersetzt durch „Nummer 2.12 WFB 1984“.
6. In Nummer 2.13 Satz 1 wird „Nummer 16 Abs. 2 Sätze 1 bis 4 WFB 1979“ ersetzt durch „Nummer 2.242 Sätze 1 und 2 WFB 1984“  
und  
„6,- DM“ durch „5,50 DM“, „6,20 DM“ durch „5,70 DM“  
sowie „6,40 DM“ durch „5,90 DM“.  
In Nummer 2.13 Satz 2 wird „Nummer 16 Abs. 3 WFB 1979“ ersetzt durch „Nummer 2.245 WFB 1984“.
7. In Nummer 2.15 wird „Nummer 2 Abs. 3 WFB 1979“ ersetzt durch „Nummer 1.1 Satz 4 WFB 1984“.
8. In Nummer 2.162 wird „Nummer 33 Abs. 1 und 2 WFB 1979“ ersetzt durch „Nummer 6.1 WFB 1984“.
9. In Nummer 2.163 Satz 2 wird „Nummer 20 Abs. 6 Sätze 2 bis 7 WFB 1979“ ersetzt durch „Nummer 5.22 Sätze 2 bis 5 WFB 1984“.
10. Nummer 2.164 erhält folgende Fassung:  
Unbeschadet der Regelung in Nummer 5.7 WFB 1984 darf bei Förderung von Hauptwohnungen in Familienheimen und Eigentumswohnungen das Baudarlehen einschließlich gegebenenfalls gewährter Familienzusatzdarlehen und Baudarlehen für Schwerbehinderte nur in dem Umfang bewilligt werden, mit dem eine Mindestbelastung in Höhe von
  - a) 5,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden unter 100 000 Einwohnern,
  - b) 5,70 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden mit 100 000 bis 500 000 Einwohnern und
  - c) 5,90 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden mit über 500 000 Einwohnern
 erzielt werden kann.
11. In Nummer 2.24 wird „Nummer 4 Abs. 1 Buchst. b) WFB 1979“ ersetzt durch „Nummer 1.43 WFB 1984“.
12. Nummer 2.263 erhält folgende Fassung:  
Unbeschadet der Regelung in Nummer 5.7 WFB 1984 ist eine Förderung nur in dem Umfang zulässig, wie sie zur Erzielung einer Belastung bzw. Mietsie ohne Umlagen, Zuschläge und Vergütungen gemäß §§ 20 ff NMV 1970 von
  - a) 6,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden unter 100 000 Einwohnern,

- b) 6,70 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden mit 100 000 bis 500 000 Einwohnern und
  - c) 6,90 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat in Gemeinden mit über 500 000 Einwohnern erforderlich ist.
13. In Nummer 6 wird die Zahl „1983“ durch „1984“ ersetzt.

- MBl. NW. 1984 S. 643.

641

**Wohneigentumssicherungshilfe  
zur Erhaltung von mit öffentlichen  
oder nicht öffentlichen Mitteln  
geförderten Familienheimen oder eigengenutzten  
Eigentumswohnungen kinderreicher Familien  
in besonderen Notlagen**

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadt-  
entwicklung v. 17. 4. 1984 - IV B 5 - 2108 - 303/84 -

1. **Zweck der Wohneigentumssicherungshilfe**  
Familienheime oder eigengenutzte Eigentumswohnungen sind für kinderreiche Familien und für Familien mit schwerbehinderten Angehörigen vielfach die beste Wohnform. Zur Sicherung und Erhaltung von Wohneigentum kann in besonderen Notlagen eine Wohneigentumssicherungshilfe gewährt werden, um drohenden Zwangsversteigerungen rechtzeitig vorzubeugen oder bei bereits eingeleiteten Verfahren die Zwangsversteigerung zu verhindern. Die Hilfe wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel gewährt. Ein Rechtsanspruch auf Wohneigentumssicherungshilfe besteht nicht.
2. **Gegenstand der Hilfe**  
Die Wohneigentumssicherungshilfe kann Eigentümern von mit öffentlichen oder nicht öffentlichen Mitteln geförderten Familienheimen oder eigengenutzten Eigentumswohnungen gewährt werden.
3. **Begünstigter Personenkreis**  
Die Wohneigentumssicherungshilfe kann kinderreichen Familien (§ 8 Abs. 3 II. WoBauG) gewährt werden oder Haushalten mit einem schwerbehinderten Angehörigen, der in der Erwerbsfähigkeit um mindestens 80 v. H. gemindert ist, sofern das Gesamteinkommen die sich aus § 25 Abs. 1 Sätze 2 bis 6 II. WoBauG ergebende Einkommensgrenze nicht übersteigt. Die Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt der Gewährung vorliegen.
4. **Voraussetzungen für die Gewährung**  
Die Wohneigentumssicherungshilfe darf nur gewährt werden, wenn ohne sie das Wohneigentum nicht erhalten werden kann. Die Hilfe darf jedoch nur gewährt werden, wenn nach Zusammenwirkung der in Betracht kommenden sonstigen Stellen (z. B. Bewilligungsbehörde, Wohngeldstelle, Sozialamt, Arbeitsamt und Arbeitgeber) unter Einbeziehung der Fremdmittelgläubiger und anderer Darlehensgeber eine hinreichende Aussicht dafür besteht, daß es gelingt, die finanzielle Gesamtsituation des Darlehensschuldners zu festigen und die Belastungen aus dem geförderten Eigentumsobjekt auf Dauer tragbar zu gestalten und dadurch den Sanierungserfolg herbeizuführen.
5. **Beteiligung des Darlehensschuldners**  
Die Wohneigentumssicherungshilfe wird unter der Voraussetzung gewährt, daß der Darlehensschuldner alles ihm Zumutbare tut, um seine finanziellen Belastungen tragbar zu gestalten; insbesondere sind ein in Betracht kommender Lastenzuschuß nach dem Wohngeldgesetz und Sozialhilfeleistungen zu beantragen. Die Gewährung der Hilfe kann davon abhängig gemacht werden, daß der Darlehensschuldner Verpflichtungen zur Sicherstellung seiner Leistungsfähigkeit (z. B. Verkauf verwertbarer Vermögensgegenstände oder Abtretung von Forderungen) übernimmt und daß

er sich einer Kontrolle des Sanierungsvorhabens durch eine geeignete Vertrauensperson unterzieht.

#### 6. Beteiligung der Darlehnsgeber

Zur Herbeiführung des Sanierungserfolgs ist auf die an der Finanzierung des Objekts beteiligten Fremdmittelgläubiger und auf andere Darlehnsgeber einzuwirken, auch eigene Sanierungsbeiträge zu leisten, z. B. Darlehen zu gewähren, auf aufgelaufene Verzugszinsen zu verzichten oder günstigere Darlehnsbedingungen einzuräumen.

#### 7. Versagung der Hilfe

Ergibt sich bei der Prüfung der Sanierungsaussichten unter Berücksichtigung und Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalles, daß die Gewährung der Wohneigentumssicherungshilfe nicht vertretbar ist, so ist sie zu versagen.

#### 8. Art und Umfang der Hilfe

Als Wohneigentumssicherungshilfe werden Darlehen für aufgelaufene Verpflichtungen und Aufwendungsdarlehen für künftige Verpflichtungen gewährt. Aufwendungsdarlehen werden höchstens für die Dauer von vier Jahren gewährt. Die Höhe der Darlehen und die weiteren Darlehnsbedingungen werden nach den Umständen des Einzelfalles bemessen.

#### 9. Art der Mittel

Die für die Wohneigentumssicherungshilfe eingesetzten Mittel sind keine öffentlichen Mittel im Sinne von § 6 Abs. 1 II. WoBauG.

#### 10. Zuständigkeit der Wohnungsbauförderungsanstalt

Über die Gewährung der Wohneigentumssicherungshilfe entscheidet die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Wohnungsbauförderungsanstalt schließt im eigenen Namen Verträge über die Gewährung der Darlehen ab.

#### 11. Berichte der Wohnungsbauförderungsanstalt

Die Wohnungsbauförderungsanstalt berichtet zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres über

- die Anzahl der Fälle, in denen die Wohneigentumssicherungshilfe gewährt wurde, sowie über die Höhe der gewährten Darlehen,
- die Anzahl der Fälle, in denen eine Wohneigentumssicherungshilfe nicht gewährt wurde, sowie über die Gründe der Nichtgewährung,
- ihre Erfahrungen beim Zusammenwirken mit anderen in Betracht kommenden Stellen, insbesondere über Art und Umfang der Sanierungsbeiträge der an der Finanzierung der notleidenden Objekte beteiligten Fremdmittelgläubiger, anderer Darlehnsgeber sowie der Gemeinden.

#### 12. Amtshilfe der Bewilligungsbehörden und sonstigen Stellen

Der Wohnungsbauförderungsanstalt ist Amtshilfe nach § 25 des Wohnungsbauförderungsgesetzes zu gewähren.

#### 13. Anträge

Anträge auf Gewährung der Wohneigentumssicherungshilfe sind an die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Karl-Arnold-Platz 1, 4000 Düsseldorf, zu richten.

- MBl. NW. 1984 S. 643.

## II.

### Minister für Landes- und Stadtentwicklung

#### Wohnungsbauförderungsprogramm 1984 - WoBauP 84 -

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 20. 3. 1984 - IV A 4 - 250 - 117/84 -

- Umfang des Wohnungsbauförderungsprogramms 1984  
In Nordrhein-Westfalen ist für das Jahr 1984 im Rahmen des WoBauP 84 die Förderung von  
23 888 Wohneinheiten  
vorgesehen.

Das WoBauP 84 enthält die

- Förderungsmaßnahmen des allgemeinen sozialen Wohnungsbaues (Nummer 1.1)
- zusätzlichen Förderungsmaßnahmen des steuerbegünstigten Wohnungsbaues (Nummer 1.2)
- besonderen Förderungsmaßnahmen (Nummer 1.3)
- Wohnheimförderung (Nummer 1.4)
- Förderung von Hausschutzräumen (Nummer 1.5)
- Förderung von Garagenplätzen (Nummer 1.6)

#### 1.1 Allgemeiner sozialer Wohnungsbau

Im Jahre 1984 sollen im Landesprogramm des allgemeinen sozialen Wohnungsbaues 13 650 Wohnungen mit Landesmitteln gefördert werden.

Das Gesamtvolumen des allgemeinen sozialen Wohnungsbaues setzt sich wie folgt zusammen:

#### 1.1.1 Miet- und Genossenschaftswohnungen

Wohnungsart	Programmansatz
Allgemeine Miet- und Genossenschaftswohnungen	3 700 WE
Altenwohnungen	1 850 WE
Studentenwohnungen und -appartements	600 WE
Um- und Ausbau (allgemein nach Nr. 3.2 WFB 1984)	1 000 WE
Ruhrbauprogramm	1 000 WE
Gesamt	8 150 WE

#### 1.1.2 Eigentumsförderung (Familienheime und Eigentumswohnungen)

Wohnungsart	Programmansatz
Wohnungen nach Nr. 5.11 WFB 1984 (Modell A)	1 500 WE
Wohnungen nach Nr. 5.12 WFB 1984 (Modell B)	2 000 WE
Wohnungen nach Nr. 5.13 WFB 1984 (Modell C)	2 000 WE
Gesamt	5 500 WE

#### 1.2 Steuerbegünstigter Wohnungsbau

Zusätzlich zu der Förderung im Modell C (s. vorstehende Nummer 1.1.2) ist im steuerbegünstigten Wohnungsbau mit nicht-öffentlichen Aufwendungsdarlehen (§§ 88 ff. II. WoBauG) aus Mitteln des Bundes die Förderung von 5 858 Wohnungen vorgesehen, und zwar 4 400 Eigentumsmaßnahmen und 1 458 Miet- und Genossenschaftswohnungen, letztere zweckgebunden für Gebiete nach Nr. 2.32 Buchst. a) und b) WFB 1984 (Ballungkerne, solitäre Verdichtungsgebiete, Ballungsrandzonen und Mittelzentren der ländlichen Zonen mit einer Tragfähigkeit von 100 000 Einwohnern und mehr im Mittelbereich).

#### 1.3 Besondere Förderungsmaßnahmen

Auch im Jahre 1984 werden wiederum Wohnungen in folgenden Sonderprogrammen gefördert:

- Bergarbeiterwohnungsbau nach Maßgabe der Bestimmungen über die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau (RdErl. v. 27. 3. 1984/SMBI. NW. 2370),
- Ersatzwohnungsbau nach Maßgabe der Bestimmungen für die Beschaffung von Ersatzraum für Räumungsbetroffene (RdErl. v. 14. 5. 1979/SMBI. NW. 23725),
- Erwerb vorhandener Wohnungen nach Nr. 5.5 WFB 1984,
- Eigentumsmaßnahmen für Landesbedienstete nach Maßgabe der Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. v. 28. 3. 1984/SMBI. NW. 2370).

Im Rahmen dieser Sonderprogramme ist die Förderung von 1 900 Wohnungen vorgesehen.

Wohnungsart	Programmansatz
Bergarbeiterwohnungsbau aus Bundestreuhandmitteln	1 000 WE
Ersatzwohnungsbau	250 WE
Erwerb vorhandener Wohnungen	400 WE
Landesbediensteten- wohnungsbau	250 WE
Gesamt	1 900 WE

#### 1.4 Wohnheime

Im Rahmen des WoBauP 84 wird die Förderung von Heimplätzen in Wohnheimen mit 1 850 Einheiten fortgesetzt. Hinzu kommen 430 Pflegeplätze in Altenheimen und Pflegeabteilungen in Altenheimen, die vom Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW aus Wohnungsbaumitteln gefördert werden. Grundlage der Förderung sind die Bestimmungen über die Förderung des Baues von Wohnheimen im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnheimbestimmungen 1984 - RdErl. v. 20. 3. 1984 - SMBl. NW. 2370), sowie der Bestimmungen über die Förderung der Wohnraumversorgung für Studierende (Studentenwohnraumförderungsbestimmungen 1984 - RdErl. v. 21. 3. 1984 - SMBl. NW. 2370).

#### 1.5 Hausschutzräume

Die Förderung von Hausschutzräumen wird nach Maßgabe der Hausschutzraumförderungsbestimmungen (RdErl. v. 29. 2. 1980 - SMBl. NW. 2351) auch im Jahre 1984 fortgesetzt.

#### 1.6 Garagenplätze

Auch im Rahmen des WoBauP 84 wird zur Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten die Förderung von unterirdischen Garagen, mehrgeschossigen oberirdischen Garagen und Garagen in Erdgeschossen als Zubehörräume zu öffentlich geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen nach Maßgabe der Nummer 4 WFB 1984 weitergeführt.

#### 1.7 Finanzieller Aufwand

Für das WoBauP 84 stehen einschließlich Bundesmitteln (ohne Bundestreuhandmittel) 1 763 Mio DM zur Verfügung.

### 2 Durchführung

#### 2.1 Grundlagen der Förderung

Das WoBauP 84 ist Bestandteil des von der Landesregierung vorgelegten und vom Landtag verabschiedeten Mehrjahresprogramms 1984-1987. Art und Einbindung des WoBauP 84 in das Mehrjahresprogramm ergeben sich aus der Aufstellung in Anlage 1.

Die im WoBauP 84 enthaltenen Einzelprogramme (Nummern 1.1 bis 1.3) werden nach den jeweils für sie geltenden Richtlinien durchgeführt. Soweit nicht bereits bei der Aufzählung der einzelnen Programme die insoweit im Rahmen der Verwaltungsvorschriften zum II. WoBauG (VV II. WoBauG - RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 15. 3. 1984 - SMBl. NW. 2370) geltenden Richtlinien genannt sind, richtet sich die Förderung nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 - WFB 1984 - (RdErl. v. 16. 3. 1984 - SMBl. NW. 2370), den Altenwohnungsbestimmungen 1984 (AWB 1984 - RdErl. v. 19. 3. 1984 - SMBl. NW. 2370) und den Bestimmungen über die Förderung der Wohnraumversorgung für Studierende 1984 (RdErl. v. 21. 3. 1984 - SMBl. NW. 2370).

#### 2.2 Bauvorhaben im Bauherrenmodell

Die Förderung von Bauherrenmodellen ist nicht zulässig.

#### 2.3 Bedarfsgerechter Einsatz der Mittel im WoBauP 84

Die Knappheit der Mittel einerseits und teilweise eingetretene Wohnungsleerstände zwingen dazu, in jedem einzelnen Fall die Frage des bedarfsgerechten Einsatzes der Mittel für den Mietwohnungsbau

gründlich zu prüfen. Deshalb werden nur Bauvorhaben berücksichtigt werden können, deren Erstellung vorrangig ist. Bei entsprechendem Wohnungsbedarf sind dies vor allem Vorhaben im Rahmen der mit Städtebauförderungsmitteln geförderten Projekte oder solche, die zur Abschlußförderung bei den in Vorjahren in Bauabschnitten begonnenen und geförderten Maßnahmen vorgesehen sind. Die Zugehörigkeit von Bauvorhaben zum Ballungskern begründet entgegen der Förderungspraxis früherer Förderungs-jahre nur dann eine Förderungspriorität, wenn der Wohnungsbedarf nachweisbar ist.

#### 2.4 Besonderheiten von Einzelprogrammen im WoBauP 84

##### 2.41 Altenwohnungen

Vorrangig zu fördern sind heimverbundene Altenwohnungen, insbesondere, wenn sie in baulichem Zusammenhang mit Wohnheimplätzen errichtet werden, für die die benötigten Mittel bereitgestellt worden sind.

##### 2.42 Wohnraumversorgung der Aussiedler, Flüchtlinge und Zuwanderer sowie Ostasienflüchtlinge

Anders als in den Vorjahren wird für den vorgenannten Personenkreis kein besonderes Wohnungskontingent mehr bereitgestellt. Statt dessen sind die Wohnungssuchenden dieses Personenkreises aus den allgemeinen Programmen des WoBauP 84 wohnungsmäßig zu versorgen. Dabei haben die Bewilligungsbehörden im Hinblick auf die im älteren Wohnungsbestand anzutreffenden niedrigeren Mietbelastungen verstärkt solche Wohnungen für Aussiedler, Flüchtlinge und Zuwanderer vorzusehen. Sofern den Bewilligungsbehörden bei neu errichteten Wohnungen der allgemeinen Programme ein Besetzungsrecht zusteht, ist dies vorrangig zugunsten des vorstehenden Personenkreises auszuüben.

##### 2.43 Studentenwohnraum

Für die Förderung von studentischem Wohnraum außerhalb von Wohnheimen (Studentenzimmer, Studentenappartements, Studentenwohnungen) können - wie in den Vorjahren - bei mir Förderungsmittel angefordert werden. An den einzelnen Hochschulorten sind die Maßnahmen zwischen der Hochschule, dem Amt für Bauförderung und der örtlichen Wohnungswirtschaft abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist mir bis zum 1. 7. 1984 mitzuteilen.

Die Mittel werden von mir unter Berücksichtigung bedarfsorientierter regionaler Verteilungskriterien vorrangig für Maßnahmen in den Bedarfsschwerpunkten der Hochschulorte bereitgestellt.

##### 2.44 Miet-Einfamilienhäuser für kinderreiche Familien

In diesem auch im Rahmen des WoBauP 84 fortgeführten Sonderprogramm stehen Mittel für 150 Wohnungen zur Verfügung, die bei mir angefordert werden können.

##### 2.45 Vorratseigentumsmaßnahmen in Ballungskernen und Solitären Verdichtungsgebieten (Modell D)

Zusätzlich zu der Eigentumsförderung der Nummer 1.12 soll auch 1984 eine Förderung mit öffentlichen Mitteln aus den für Miet- und Genossenschaftswohnungen vorgesehenen Wohnungskontingenten als Vorratseigentumswohnungen nach Maßgabe der Nummer 5.4 WFB 1984 erfolgen. Die hierfür angesetzten 300 WE sind im allgemeinen Kontingent enthalten.

Die Bewilligungsbehörden haben bei ihrer Mittelanforderung den Regierungspräsidenten mitzuteilen, in welchem Umfang und für welche Vorhaben sie Mittel des Modells D einsetzen wollen.

##### 2.46 Gruppenmaßnahmen

Familienheime in Gruppenmaßnahmen im Sinne von Nummer 5.113 WFB 1984 sind im Rahmen des WoBauP 84 bei gleicher sozialer Dringlichkeit der vorliegenden Anträge bevorzugt zu fördern.

##### 2.47 Planungsalternativen bei Vorhaben von mehr als 30 WE

Unabhängig von Nr. 1.3 der Anlage WFB 1984 wird

zur Steigerung der Qualität der Wohnungsbauplanung bei Projekten mit mehr als 30 Wohnungen empfohlen, künftig ebenfalls Planungsalternativen in Wettbewerbsverfahren zu entwickeln. Sofern der Wohnungsbedarf nachgewiesen und der Standort den Anforderungen der Nr. 1.2 der Anlage WFB 1984 entspricht, können die Träger der aus solchen Wettbewerben hervorgegangenen Maßnahmen ab 1985 mit einer bevorzugten Förderung rechnen.

Es wird angestrebt, zu den Kosten derartiger Wettbewerbe, soweit sie nicht in die Wirtschaftlichkeitsrechnungen einbezogen werden können, ab 1985 auch Zuschüsse zu bewilligen.

### 3 Verteilung der Wohnungskontingente

Die Förderungsmittel für Miet- und Genossenschaftswohnungen im 1. und 2. Förderungsweg und für Altenwohnungen werden auf der Grundlage von Vorschlagslisten den Regierungspräsidenten zugeteilt (Nr. 3.1). Im Eigentumsbereich wird die schlüsselmäßige Zuweisung beibehalten (Nr. 3.2).

#### 3.1 Miet- und Genossenschaftswohnungen, Altenwohnungen

Die Regierungspräsidenten stellen getrennt nach allgemeinen Mietwohnungen sowie Altenwohnungen im 1. Förderungsweg und Mietwohnungen im 2. Förderungsweg im Rahmen eines von mir mitgeteilten Rahmens Verteilungspläne für ihren Bezirk aufgrund entsprechender Meldungen der Bewilligungsbehörden auf. Diese Vorschläge sind mir bis zum 18. 5. 1984 vorzulegen. Sie werden anschließend vor meiner abschließenden Zustimmung mit allen Regierungspräsidenten beraten.

#### 3.2 Eigentumsmaßnahmen

##### 3.21 Modell A

Im Modell A sollen wie in den Vorjahren nach Möglichkeit alle Antragsteller berücksichtigt werden. Es ist wie folgt zu verfahren:

Die Regierungspräsidenten melden mir zum 15. 4. 1984 die Zahl der bei den Bewilligungsbehörden ihres Bezirks bereits vorliegenden Anträge und erhalten hierfür entsprechende Förderungsmittel zugewiesen. Das nicht verbrauchte Restkontingent im Modell A wird der WFA zugewiesen. Die Bewilligungsbehörden rufen für im Laufe des Jahres bei ihnen eingehende Anträge jeweils die benötigten Förderungsmittel bei der WFA ab.

##### 3.22 Modelle B und C

Diese Kontingente werden – wie in den Vorjahren – entsprechend dem Anteil der Haushalte der Regierungsbezirke an der Gesamtzahl der Haushalte in NW auf die Regierungspräsidenten verteilt, die ihrerseits über die Weiterverteilung entscheiden.

##### 3.23 Eigentumsmaßnahmen im steuerbegünstigten Wohnungsbau aus Bundesmitteln

Entsprechend dem Schlüssel zu 3.22 wird auch für Förderungsmaßnahmen im steuerbegünstigten Wohnungsbau aus Bundesmitteln eine Zuweisung für Eigentumsmaßnahmen durchgeführt werden.

#### 3.3 Umverteilungen

Die im WoBauP 84 verfügbaren Kontingente im Eigentumsbereich werden – abgesehen von Nummer 3.21 – vollständig auf die Regierungspräsidenten bzw. die WFA verteilt. Mit einer weiteren Zuteilung kann daher allenfalls gerechnet werden, wenn gegen Ende des Programmjahres nicht in Anspruch genommene Wohnungskontingente umverteilt werden müssen. Die Regierungspräsidenten können Umverteilungen innerhalb ihres Bezirks in eigener Zuständigkeit durchführen.

Die den örtlichen Bewilligungsbehörden zugewiesenen Mittel für Miet- und Genossenschaftswohnungen im 1. und 2. Förderungsweg, sowie für Altenwohnungen sind so rechtzeitig zu bewilligen, daß mir zum 1. 10. 1984 über die ausgesprochenen Bewilligungen berichtet werden kann. Liegt ein entsprechender Bericht zu dem genannten Termin bei mir nicht vor,

werden die Mittel zurückgezogen und von mir im Rahmen der Vorschlagslisten für andere Bauvorhaben neu zugeteilt.

Umverteilungen durch Bewilligungsbehörden oder durch die Regierungspräsidenten sind im Bereich der Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie Altenwohnungen nur mit meiner Zustimmung zulässig.

#### 3.5 Statistik

Die Regierungspräsidenten legen mir bis zum 15. 5. 1984 nach dem Muster der Anlage 2 Aufstellungen vor, aus denen sich die Gesamtzahl der auf die einzelnen Bewilligungsbehörden ihres Bezirks entfallenden Kontingente im Eigentumsbereich ergeben. Umverteilungen durch die Regierungspräsidenten sind mir nach dem Muster der Anlage 2 jeweils zum Monatsende – erstmals nach dem Stande vom 1. 7. 1984 – zu berichten. Die Bewilligungsbehörden richten sich darauf ein, mir das Ergebnis ihrer Bewilligungstätigkeit aus dem WoBauP 84 über die Regierungspräsidenten bis zum 15. 1. 1985 vorzulegen.

#### 4 Bewilligungsverfahren

##### 4.1 Globale Mittelbereitstellung

Die zur Abwicklung des WoBauP 84 erforderlichen Mittel werden der Wohnungsbauförderungsanstalt bereitgestellt. Die Bewilligungsbehörden können nach Zuteilung der Wohnungskontingente Bewilligungsbescheide für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt erteilen.

Die Mittel sind bei den Positions-Nummern zu buchen, die sich aus dem Positions-Nrn.-Verzeichnis ergeben, das von der Wohnungsbauförderungsanstalt aktualisiert und bekanntgegeben wird. Mittel derselben Positions-Nr. sind mit dem Gesamtbetrag zu bewilligen.

##### 4.2 Bewilligung von Aufwendungsdarlehen in den Modellen B und C, sowie im steuerbegünstigten Wohnungsbau aus Bundesmitteln

Die Mittelbereitstellung für die Aufwendungsdarlehen im Modell C (Nr. 5.13 WFB 1984), sowie im steuerbegünstigten Wohnungsbau aus Bundesmitteln (Nr. 1.2) erfolgt auf der Grundlage von Durchschnittsbeträgen. Damit der auf Landesebene verfügbare Gesamtbetrag nicht überschritten wird, haben die Regierungspräsidenten bei ihrer Entscheidung über die Mittelverteilung sicherzustellen, daß der von mir gesondert mitgeteilte Mittelrahmen nicht überschritten wird. Die Regierungspräsidenten haben deshalb den örtlichen Bewilligungsbehörden nicht nur die zugeteilte Wohnungszahl, sondern unter Berücksichtigung ggf. vorhandener regionaler Abstufungen im Sinne der Nr. 5.131 WFB 1984 auch den Höchstbetrag der zu bewilligenden Mittel mitzuteilen.

Die zugewiesenen Landesmittel des Modells C sind vor den zur Verfügung stehenden Bundesmitteln für Eigentumsmaßnahmen im steuerbegünstigten Wohnungsbau einzusetzen.

#### 5 Übergangsvorschriften für die Abwicklung des steuerbegünstigten Wohnungsbaues in den Regionalprogrammen

Der RdErl. v. 12. 8. 1971 (SMBl. NW. 2370) gilt für die Abwicklung der Regionalprogramme bis einschließlich Programmjahr 1977.

Restmittel dieser Programme stehen noch bei der Wohnungsbauförderungsanstalt zum Abruf durch die Regierungspräsidenten bereit und können von den Bewilligungsbehörden bei den Regierungspräsidenten angefordert werden. Die Mittel können für alle Bauvorhaben mit 4,- DM/qm/Wfl./mtl. bei 12-jährigem Abbau eingesetzt werden, soweit die Wohnungen Personen zum Gebrauch überlassen werden, deren Gesamteinkommen die in § 25 bestimmte Einkommensgrenze nicht um mehr als 40 v. H. übersteigt. Die Vorschrift des § 88 a Abs. 1 Buchst. a) II. WoBauG findet hierbei keine Anwendung.

**WoBauP 84 – als Bestandteil des mehrjährigen Wohnungsbauprogramms  
1984 – 1987**

Wohnungsart	Mehrjähriges Wohnungsbauprogramm 1984 bis 1987			
	1984	1985	1986	1987
<b>Landesprogramme</b>				
1. Mietwohnungen				
1.1 Allgemein Neubau	3 700	3 700	3 700	3 700
1.21 Allgemein Aus-/Umbau	1 000	1 600	1 600	1 600
1.22 Ruhrbauprogramm	1 000	-	-	-
1.3 Altenwohnungen	1 850	1 850	1 850	1 850
1.4 Studentenwohnungen	600	600	600	600
Zwischensumme 1	8 150	7 750	7 750	7 750
2. Eigentumsmaßnahmen				
2.1 Modell A	1 500	1 500	1 500	1 500
2.2 Modell B	2 000	2 000	2 000	2 000
2.3 Modell C	2 000	2 000	2 000	2 000
Zwischensumme 2	5 500	5 500	5 500	5 500
Summen 1 und 2	13 650	13 250	13 250	13 250
3. Sonstige Maßnahmen				
3.1 Wohnheimplätze	2 280*)	2 280*)	2 280*)	2 280*)
3.2 Erwerb vorh. Wohnungen	400	400	400	400
3.3 Räumungsbetroffene	170	170	170	170
3.4 Landesbedienstete	250	250	250	250
Summe 3	3 100	3 100	3 100	3 100
Landesprogramme insgesamt	16 750	16 350	16 350	16 350
<b>Bundesprogramme</b>				
4. Steuerbeg. Wohnungsbau	5 858	3 000	3 000	3 000
5. Bundestreuhandvermögen (Bergarbeiter)	1 000	1 000	1 000	1 000
6. Räumungsbetroffene	80	80	80	80
Bundesprogramme insgesamt	6 938	4 080	4 080	4 080
Summe aller Programme	23 688**)	20 430**)	20 430**)	20 430**)

\*) Darin enthalten 430 Pflegeplätze in Altenkrankenhäusern und Pflegeabteilungen in Altenheimen, die vom MAGS aus Wohnungsbau-mitteln gefördert werden.

\*\*) Außerdem können voraussichtlich im Jahre 1984 250 Sozialwohnungen und in den Jahren 1985 bis 1987 jeweils 500 Sozialwohnungen aus der Fehlbelegerabgabe gefördert werden; über die Art der Wohnung entscheidet die Gemeinde.





**Wohnungsbauförderungsanstalt****Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984  
(WFB 1984)****Vordrucke**

Bek. d. Wohnungsbauförderungsanstalt  
Nr. 2/84 v. 30. 3. 1984

Gemäß Nr. 7.71 Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 – WFB 1984 – (RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 18. 3. 1984 (MBL NW. 1984 S. 576/SMBL NW. 2370) wird hiermit der vom Minister für Landes- und Stadtentwicklung genehmigte Vordruck „Selbstauskunft“ bekanntgegeben.

Die mit Bek. Nr. 2/79 vom 21. 2. 1979 (MBL NW. S. 514) veröffentlichten Vordrucke für das Antrags- und Bewilligungsverfahren in der Fassung der Bek. Nr. 2/81 v. 5. 3. 1981 (MBL NW. S. 622) werden wie folgt geändert:

**1. Muster 1a – Antrag für Eigentumsmaßnahmen**

1.1 Auf Seite 1 erhält in Abschnitt A der Zusatz hinter dem Wort „Aufwendungszuschuß“ folgende neue Fassung:  
„für ..... qm“

1.2 Auf Seite 6 in Abschnitt F

1.2.1 wird in Nrn. 5 und 6 jeweils die Jahreszahl „1978“ bzw. „1979“ ersetzt durch „1984“

1.2.2 erhalten die lfd. Nrn. 7 bis 9 folgende neue Fassung:  
„7. die Richtlinien für den Einsatz von Aufwendungsdarlehen im Regionalprogramm des langfristigen Wohnungsbauprogramms und der hierzu ergangenen Runderlaß des Innenministers vom 12. 8. 1971 i. d. F. vom 26. 3. 1976

8. Bestimmungen über die Förderung der Wohnraumversorgung für Studierende (Studentenwohnraumförderungsbestimmungen)

9. (Bundes-)Richtlinien für die Beschaffung von Ersatzwohnraum für Räumungsbetroffene,  
– Förderungsbestimmungen für die Beschaffung von Ersatzraum für Räumungsbetroffene – EFB 79–“

1.2.3 erhält Nr. 2 der Hinweise folgende neue Fassung:  
„Grundlage für die Erhebung der in diesem Antrag geforderten Angaben (Daten) ist § 26 Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NW. Danach sollen die Beteiligten an einem Verwaltungsverfahren, also auch der Antragsteller, bei der Ermittlung des Sachverhaltes mitwirken, insbesondere ihnen bekannte Tatsachen und Beweismittel angeben. Eine Bearbeitung des Antrages ist nur möglich, wenn dieser vollständig ausgefüllt ist. Die Antragstellung selbst erfolgt im übrigen freiwillig.“

1.3 Auf Seite 8 wird in Abschnitt G unter Buchstabe f neu eingefügt:  
„Ich habe den Antragsteller sorgfältig über die im Zeitpunkt der Bewilligung und in der Folgezeit entstehende Belastung und die Tragbarkeit im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse beraten.“

1.4 Auf Seite 9 erhält in Abschnitt H

1.4.1 Nr. 14 folgende neue Fassung:  
„14. In Bergsenkungsgebieten: Erklärung gem. Nr. 7.1 der Anlage WFB 1984“

1.4.2 eine neu anzufügende Nr. 15 folgende Fassung:  
„15. Selbstauskunft nach vorgeschriebenem Muster für alle zum Familienhaushalt gehörenden Angehörigen mit eigenem Einkommen ..... (einfach)“

Anlage

**2. Muster 1b – Antrag für Mietwohnungen/Wohnheime**

2.1 Auf Seite 1 erhält in Abschnitt A der Zusatz hinter dem Wort „Aufwendungszuschuß“ folgende neue Fassung:  
„für ..... qm“

2.2 Auf Seite 7 in Abschnitt E werden in der Aufzählung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften

2.2.1 in Nrn. 5, 6 und 14 die Jahreszahlen „1978“ bzw. „1979“ ersetzt durch „1984“

2.2.2 die lfd. Nrn. 7 und 9 bis 11 geändert und erhalten folgende neue Fassung:

„7. die Richtlinien für den Einsatz von Aufwendungsdarlehen im Regionalprogramm des langfristigen Wohnungsbauprogramms und der hierzu ergangene Runderlaß des Innenministers vom 12. 8. 1971 i. d. F. vom 26. 3. 1976

„9. (Bundes-)Richtlinien für die Beschaffung von Ersatzwohnraum für Räumungsbetroffene,  
– Förderungsbestimmungen für die Beschaffung von Ersatzraum für Räumungsbetroffene – EFB 79 –

10. die Bestimmungen über die Förderung des Baues von Altenwohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen (Altenwohnungsbestimmungen 1984 – AWB 1984–)

11. die Bestimmungen über die Förderung des Baues von Wohnheimen im Lande Nordrhein-Westfalen – Wohnheimbestimmungen 1984 –“

2.3 Auf Seite 8

2.3.1 erhält Abschnitt F Nr. 2 eine der Ziffer 1.2.3 dieser Bekanntmachung entsprechende neue Fassung

2.3.2 erhält in Abschnitt G Buchstabe b

2.3.2.1 der der Nr. 4 in Parantese vorangestellte Text folgende neue Fassung:

„– bei Beantragung von Aufwendungsdarlehen –  
– bei Beantragung von Aufwendungszuschüssen nach Ziffer 2.3 WFB 1984 und dem RuhrBauP –“

2.3.2.2 der mit „Mir ist bekannt ...“ beginnende und mit „... Mietobergrenzen hinaus zu vermeiden.“ endende Text folgende neue Fassung:

„Mir ist bekannt, daß – soweit ich Mittel nach Nr. 2.214 WFB 1984 beantragt habe – dieses Darlehen nur in dem Umfang ausgezahlt wird, in dem der Erstbezug der Wohnungen durch kinderreiche Familien nachgewiesen ist.

Ich verzichte darauf, für die Dauer von 6 Jahren ab Bezugsfertigkeit laufende Aufwendungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzusetzen, soweit sie nach der Bewilligung entstanden sind oder sich erhöhen haben, und wegen solcher laufender Aufwendungen eine Genehmigung zur Mieterhöhung nach § 8 a Abs. 4 WoBindG zu beantragen. Der Verzicht erstreckt sich nicht

a) auf den zulässigen Ansatz von laufenden Aufwendungen, durch den die im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit geltende Höchstdurchschnittsmiete nicht überschritten wird, sofern diese in dem Zeitraum von der Bewilligung bis zur Bezugsfertigkeit erhöht worden ist;

b) auf den Ansatz von Betriebskosten, soweit diese den Betrag von DM 5,- je Quadratmeter Wohnfläche übersteigt;

c) auf den Ansatz von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, soweit der hierfür zulässige Ansatz durch Änderung der II. BV erhöht worden ist.

Mir ist bekannt, daß sich die bei Bezugsfertigkeit geltende Mietobergrenze um den Betrag vermindert, um den die im Bewilligungsbescheid genehmigte Mierte die maßgebliche Höchstdurchschnittsmiete unterschreitet.“

2.4 Auf Seite 9 erhält Abschnitt H Nr. 10 folgende neue Fassung:

„10. In Bergsenkungsgebieten: Erklärung gem. Nr. 7.1 der Anlage WFB 1984“

**3. Muster 2a – Bewilligungsbescheid**

3.1 Auf Seite 1 entfällt in Abschnitt A jeweils hinter dem Wort „Aufwendungszuschuß“ der Zusatz „–1. Jahreshöchstbetrag“

- 3.2 Auf Seite 4 (Anlage B 1 - Blatt 1) wird in der lfd. Nr. 1 Buchstabe h) die Jahreszahl „1979“ ersetzt durch „1984“
4. **Muster 1c - Antrag Garagenmittel**
  - 4.1 Auf Seite 1 heißt es in der Kopfleiste nunmehr: „Muster 1c - Antrag Garagenmittel gem. Nr. 4.2 Satz 2 WFB 1984“
  - 4.2 Auf Seite 3
    - 4.2.1 erhält Abschnitt D Nr. 2 eine der Ziffer 1.2.3 dieser Bekanntmachung entsprechende neue Fassung
    - 4.2.2 wird in Abschnitt E Buchstabe a) lfd. Nr. 1 die Jahreszahl „1979“ ersetzt durch „1984“
  - 4.3 Auf Seite 4 erhält Abschnitt F Nr. 8 folgende neue Fassung: „8. In Bergsenkungsgebieten: Erklärung gem. Nr. 7.1 der Anlage WFB 1984“
5. **Muster 2b - Bewilligungsbescheid Garagenmittel**
  - 5.1 Auf Seite 1 heißt es in der Kopfleiste nunmehr: „Muster 2b - Bewilligungsbescheid Garagenmittel gem. Nr. 4.2 Satz 2 WFB 1984“
  - 5.2 Auf Seite 2 wird in Abschnitt C lfd. Nr. 1 die Jahreszahl „1979“ ersetzt durch „1984“



**Hinweis****Inhalt des Gemeinsamen Amtsblattes des Kultusministeriums  
und des Ministeriums für Wissenschaft und Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen**

Nr. 5 v. 15. 5. 1984

(Einzelpreis dieser Nummer 5,20 DM zuzügl. Portokosten)

**Teil I – Kultusminister****Amtlicher Teil**

Bereinigte Amtliche Sammlung der Schulvorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen (BASS) mit Chronologischer Übersicht über die fortgeltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. RdErl. d. Kultusministers v. 17. 4. 1984	189	Stellenausschreibung der Deutschen Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ)	221
Richtlinien über die Gewährung eines Landeszuschusses zu den Kosten für die notwendige Unterbringung bei auswärtigem Berufsschulbesuch im Blockunterricht; Änderung. RdErl. d. Kultusministers v. 6. 4. 1984	218	Mitteilung über einen literarischen Wettbewerb	222
Landesjugendplan; Förderung ein- bis zweitägiger Informationsfahrten (Kurzreisen) von Schüler-, Jugend- und Studentengruppen in die DDR und nach Berlin (Ost). RdErl. d. Kultusministers v. 29. 2. 1984	218	Ferienlehrgänge für Gymnastik, Jazz und Folklore	222
Unterrichtsbeginn der Schulen. RdErl. d. Kultusministers v. 19. 4. 1984	219	Lehrerfortbildung – Sport – durch den Westdeutschen Schwimmverband e.V. (WSV)	222
Berufsschule; Prüfungstermine der Industrie- und Handelskammern 1985/86. RdErl. d. Kultusministers v. 29. 3. 1984	219	Faltblatt der Aktion Jugendschutz „Gewalt auf Video“	222
Dritte Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Errichtung von Personalvertretungen für die im Landesdienst beschäftigten Lehrer vom 9. Februar 1984	219	„Behördenwegweiser“ des Landespresse- und Informationsamtes	222
		„Die Theologische Erklärung von Barmen 1934–1984“ – Schülerwettbewerb der Evangelischen Kirche im Rheinland	222
		Inhaltsverzeichnis des Gemeinsamen Amtsblattes – Teil II – Minister für Wissenschaft und Forschung – vom 15. Mai 1984	223
		Inhaltsverzeichnis des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen für die Ausgaben vom 6. bis 30. April 1984	223
		Inhaltsverzeichnis des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen für die Ausgaben vom 13. bis 30. April 1984	224
<b>Nichtamtlicher Teil</b>		<b>Anzeigen</b>	
Stellenausschreibungen im Geschäftsbereich des Kultusministers	220	Kostenpflichtige Stellen- und Werbeanzeigen	226
Funktionsstellen im Auslandsschuldienst	221		

**Teil II – Minister für Wissenschaft und Forschung****Amtlicher Teil**

Einschreibungsordnung der Fachhochschule Hagen vom 13. März 1984	232	Berichtigung der Diplomprüfungsordnung für den integrierten Studiengang Mathematik/Wirtschaftsmathematik an der Universität – Gesamthochschule – Duisburg vom 8. April 1983 (GABI. NW. S. 186)	241
Studienordnung für den Studiengang Allgemeine Informatik an der Fachhochschule Dortmund. Bek. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 20. 3. 1984	234	Termin für die Abgabe der Anträge auf Forschungsförderung. Bek. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 13. 4. 1984	241
Studienordnung für den Studiengang Technische Informatik an der Fachhochschule Dortmund. Bek. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 20. 3. 1984	234	Neufassung der Beitragsordnung des Studienwerks Paderborn – Anstalt des öffentlichen Rechts – vom 29. Februar 1984	244
Studienordnung für den Studiengang Maschinenbau an der Fachhochschule Hagen. Bek. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 16. 4. 1984	234	Ungültigkeitserklärung eines Dienstausweises. Bek. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 3. 4. 1984	244
Studienordnung für den Studiengang Versorgungstechnik an der Fachhochschule Köln. Bek. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 16. 4. 1984	235	Ungültigkeitserklärung eines Dienstausweises. Bek. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 21. 3. 1984	244
Ordnung für die Zwischenprüfung in dem Studiengang Physik mit dem Abschluß Erste Staatsprüfung für das Lehramt für die Sekundarstufe II der Bergischen Universität – Gesamthochschule – Wuppertal vom 14. September 1983	235	Ungültigkeitserklärung von Dienstausweisen. Bek. d. Kanzlers der Bergischen Universität – Gesamthochschule – Wuppertal v. 14. 3. 1984	244
Berichtigung der Ländergemeinsamen Grundsätze für Studien- und Prüfungsordnungen; hier: Rahmenordnung für die Diplomprüfung im Studiengang Elektrotechnik. Bek. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 18. 4. 1984	237		
		<b>Nichtamtlicher Teil</b>	
		Inhaltsverzeichnis des Gemeinsamen Amtsblattes – Teil I-Kultusminister – vom 15. Mai 1984	244
		Inhaltsverzeichnis des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen für die Ausgaben vom 6. bis 30. April 1984	245
		Inhaltsverzeichnis des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen für die Ausgaben vom 13. bis 30. April 1984	246

**Einzelpreis dieser Nummer 15,- DM**

Bestellungen, Anfragen usw. sind an den August Bagel Verlag zu richten. Anschrift und Telefonnummer wie folgt für  
Abonnementsbestellungen: Grafenberger Allee 100, Tel. (0211) 6888/238 (8.00-12.30 Uhr), 4000 Düsseldorf 1  
Bezugspreis halbjährlich 70,80 DM (Kalenderhalbjahr). Jahresbezug 141,60 DM (Kalenderjahr), zahlbar im voraus. Abbestellungen für Kalenderhalbjahresbezug müssen bis zum 30. 4. bzw. 31. 10., für Kalenderjahresbezug bis zum 31. 10. eines jeden Jahres beim Verlag vorliegen.

**Die genannten Preise enthalten 7% Mehrwertsteuer**

**Einzelbestellungen: Grafenberger Allee 100, Tel. (0211) 6888/241, 4000 Düsseldorf 1**

Einzellieferungen gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. Versandkosten (je nach Gewicht des Blattes), mindestens jedoch DM 0,80 auf das Postscheckkonto Köln 8516-507. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer beim Verlag vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Haroldstraße 5, 4000 Düsseldorf 1  
Verlag und Vertrieb: August Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 4000 Düsseldorf 1  
Druck: A. Bagel, Graphischer Großbetrieb, 4000 Düsseldorf 1  
ISSN 0341-194 X