

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

22. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 27. Februar 1969

Nummer 27

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. 1. 1969	RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung	362

II.

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

Datum	Innenminister	Seite
18. 2. 1969	RdErl. — Strahlenschutz-Einführungskurs in Neulerberg für Ärzte des öffentlichen Gesundheitsdienstes	366

I.

2370

**Erläuterungen zur Aufstellung
der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung**RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche
Arbeiten v. 15. 1. 1969 — III A 1 — 4.024 — 350/69Mein RdErl. v. 29. 12. 1967 (SMBL. NW. 2370) wird wie
folgt geändert:**1 Zu Nummer 1**

1.1 Nummer 1 Absatz 1 erhält folgende neue Fassung:

(1) Diese „Erläuterungen“ sind bei der Aufstellung und Prüfung einer Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum anzuwenden. Sie beruhen auf den bundesgesetzlichen Vorschriften der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung — II. BVO), soweit diese Vorschriften sich auf die Berechnung von Wirtschaftlichkeit, Belastung oder Wohnfläche für öffentlich geförderte Wohnungen beziehen, auf die die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 II. BVO) oder des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 (§ 28 Abs. 2 WoBindG 1965) anzuwenden sind.

1.2 Nummer 1 Absätze 3 und 4 erhalten folgende neue Fassung:

(3) Haben sich die Aufwendungen bei Wohnraum, für den die Wirtschaftlichkeit zu berechnen ist, im Zusammenhang mit einer Erhöhung der Gesamtkosten oder aus anderen Gründen nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel geändert, so kann der Bauherr zum Zwecke einer neuen Mietberechnung eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen, in der die geänderten Aufwendungen angesetzt sind. Dies gilt jedoch nur, wenn

- a) die Erträge, die auf der Grundlage der bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel genehmigten Durchschnittsmiete zu erzielen sind, die voraussichtlich entstehenden laufenden Aufwendungen nicht decken,
- b) eine Änderung von Kostenansätzen gegenüber den Ansätzen in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Bestimmungen der Nummer 49 ff. rechtlich zulässig ist.

Haben sich nur einzelne laufende Aufwendungen auf die Dauer erhöht, ohne daß sich andere laufende Aufwendungen verringert haben, so kann die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Weise aufgestellt werden, daß die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung um eine Zusatzberechnung ergänzt wird, in der die Erhöhung der laufenden Aufwendungen und die sich hieraus ergebende Erhöhung der Durchschnittsmiete ermittelt wird (§ 39a Abs. 1 II. BVO).

(4) In eine neue Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung sind grundsätzlich die Kostenansätze zu übernehmen, die in der zuletzt von der Bewilligungsbehörde genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder Lastenberechnung enthalten sind, soweit nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt ist. Satz 1 gilt in folgenden Fällen nicht:

- a) Haben sich die Gesamtkosten, die Finanzierungsmittel oder die Aufwendungen bzw. die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung gegenüber den Ansätzen in der in Satz 1 genannten Berechnung verringert, so sind die geringeren Kosten anzusetzen. Als Verringerung der Kosten gilt auch, wenn die nach diesen „Erläuterungen“ möglichen Kostenansätze geringer sind als die Kostenansätze in den früher geltenden „Erläuterungen 1961“.
- b) Haben sich die Gesamtkosten, die Finanzierungsmittel oder die Aufwendungen bzw. die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung gegenüber den Ansätzen in der in Satz 1 genannten Berechnung erhöht, so können in einer neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung die geänderten Ansätze nach Maßgabe der Bestimmungen

der Nummern 49 ff. angesetzt werden. Als Erhöhung der Kosten gilt auch, wenn die nach diesen „Erläuterungen“ möglichen Kostenansätze höher sind als die Kostenansätze in den früher geltenden „Erläuterungen 1961“.

c) Sofern Kostenansätze in einer früher aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung anders berechnet worden sind, als sie nach diesen „Erläuterungen“ berechnet werden könnten, so gilt folgendes:

- aa) Sind die Kostenansätze in einer früheren Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung höher als sie nach diesen „Erläuterungen“ zulässig sind, so sind nur die nach diesen „Erläuterungen“ zulässigen Kosten anzusetzen.
- bb) Sind die Kostenansätze in einer früheren Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung niedriger als sie nach diesen „Erläuterungen“ zulässig sind, so können die Ansätze nach diesen „Erläuterungen“ berechnet und angesetzt werden.

2 Zu Nummer 34

2.1 Nummer 34 Absatz 4 erhält folgende neue Fassung:

(4) In den Fällen des Absatzes 3 kann die besondere Abschreibung vom Bauherrn mit einem Vomhundertsatz der auf die Anlage und Einrichtungen entfallenden Baukosten angesetzt werden, der sich aus meinem RdErl. v. 28. 6. 1964 (SMBL. NW. 2370) ergibt. Davon abweichende Werte dürfen nur dann angesetzt werden, wenn sie vom Bauherrn durch ein Gutachten nachgewiesen werden.

3 Zu Nummer 36

3.1 Nummer 36 Absatz 7 Satz 1 erhält folgende Fassung:

Nach den Vorschriften der §§ 27 Abs. 5 und 31 Abs. 3 II. BVO ist es zulässig, die in Absatz 1 Satz 2 Buchstaben b) bis e) aufgeführten Betriebskosten nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzusetzen, wenn diese Kosten entsprechend der Regelung in § 4 NMVO 1962 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Buchstabe b) WoBindG 1965 in der jeweils tatsächlich entstehenden Höhe neben der Einzelmiete durch Umlagen gedeckt werden sollen.

4 Zu Nummer 37

4.1 Nummer 37 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

(2) Als Instandhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr gemäß § 28 Abs. 2 II. BVO angesetzt werden:

1. für Wohnungen, die bis zum 31. 12. 1960 bezugsfertig geworden sind, höchstens 4,20 DM;
2. für Wohnungen, die in der Zeit vom 1. 1. 1961 bis zum 31. 12. 1965 bezugsfertig geworden sind, höchstens 3,90 DM und
3. für Wohnungen, die nach dem 31. 12. 1965 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, höchstens 3,70 DM.

Diese Sätze verringern sich, wenn in der Wohnung ein eingerichtetes Bad oder eine eingerichtete Dusche fehlt, um 0,40 DM. Diese Sätze erhöhen sich für die Wohnungen, für die eine Sammelheizung vorhanden ist, um 0,30 DM, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, um 0,25 DM. Wenn die Wirtschaftlichkeitsberechnung für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit aufgestellt wird und die Wohnungen teils vor und teils nach einem der in Satz 1 festgelegten Zeitpunkte bezugsfertig wurden, so ist für die Höhe der Instandhaltungskosten der Zeitpunkt maßgebend, zu dem sämtliche Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit bezugsfertig sind. Für eine Wirtschaftseinheit ist nur eine einheitliche Berechnung der Kostenmiete möglich; eine Wirtschaftseinheit kann aber nur dann als bezugsfertig angesehen werden, wenn sie vollständig fertiggestellt ist.

4.2 Nummer 37 Absatz 5 erhält folgende Fassung:

(5) Für Kosten der Unterhaltung von Privatstraßen und Privatwegen, die dem öffentlichen Verkehr dienen, darf ein Erfahrungswert in Höhe von 0,50 DM je Quadratmeter Straßenfläche im Jahr angesetzt werden.

5 Zu Nummer 43

5.1 Nummer 43 Absatz 4 erhält folgende Fassung:

(4) Als Miete (Mietwert) ist in den Fällen des Absatzes 2 bei öffentlich gefördertem Wohnraum die Einzelmiete für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen anzusetzen (vgl. § 8 Abs. 3 WoBindG 1965). Absatz 3 Satz 4 gilt entsprechend.

5.2 In Nummer 43 Absatz 5 entfällt Satz 3.

6 Der Abschnitt D erhält folgende Überschrift:

D. Aufstellung von Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen nach Bewilligung der öffentlichen Mittel.

7 Die Überschrift unter I vor Nr. 49 entfällt.

8 Zu Nummer 49

8.1 Nummer 49 erhält folgende neue Fassung:

Allgemeines

(1) Haben sich die Kostenansätze, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung enthalten waren, nach der Bewilligung erhöht, so dürfen — unbeschadet des Absatzes 2 — die höheren Kosten in einer neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nur angesetzt werden, wenn

- a) die Kostenänderung auf Umständen beruht, die der Bauherr (Betreuer, Beauftragter, Architekt oder sonstiger Erfüllungsgehilfe) nicht zu vertreten hat und wenn
- b) der Ansatz der höheren Kosten nach den Nummern 50 bis 53 und 53a ausdrücklich zugelassen worden ist.

(2) Bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel

- a) erstmalig vor dem 1. 1. 1957 oder
- b) in der Zeit vom 1. 1. 1957 bis 31. 7. 1968, jedoch vor der Mietpreisfreigabe nach §§ 15, 18 II. BMG,

bewilligt worden sind, dürfen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen, insbesondere Eigenkapitalzinsen, auch dann angesetzt werden, wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist (§ 8b Abs. 1 und 2 WoBindG 1965).

Bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel

- a) erstmalig nach dem 31. 7. 1968 oder
- b) erstmalig vor dem 1. 8. 1968, jedoch nach der Mietpreisfreigabe,

bewilligt worden sind, dürfen laufende Aufwendungen, insbesondere Eigenkapitalzinsen, nach Ablauf von 6 Jahren seit Bezugsfertigkeit angesetzt werden, wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist (§ 8b Abs. 3 WoBindG 1965).

(3) Liegen die Voraussetzungen der Absätze 1 und 2 nicht vor, so dürfen in einer neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung höhere Kostenansätze als die, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegen haben, nur angesetzt werden, wenn die Bewilligungsbehörde im Einzelfall einen höheren Ansatz anerkannt hat (§ 4a Abs. 1 Nr. 4 II. BVO). Die Bewilligungsbehörde darf einen höheren Ansatz nur anerkennen, wenn der Ansatz nach diesen Erläuterungen zulässig ist, und wenn das Beibehalten des bisherigen Ansatzes unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles unbillig wäre. Bei der Entscheidung über die Anerkennung eines höheren Ansatzes ist vor allem zu berücksichtigen, daß die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens auf die Dauer gewährleistet erscheinen muß. In der Regel wird es als billig angesehen werden können, wenn in eine neu aufzustellende Wirtschaftlichkeitsberechnung Kostenansätze aufgenommen werden, die in die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zu-

grunde liegende Wirtschaftlichkeitsberechnung hätten aufgenommen werden können, wenn diese Erläuterungen damals schon gegolten hätten. Dies gilt z. B. für die Berechnung des Gebäuderestwertes nach Nummer 14 und seine Ausweisung als echte Eigenleistung. Jedoch darf durch die Anerkennung eines höheren Ansatzes nicht die Vermietbarkeit der öffentlich geförderten Wohnungen an Wohnungsuchende des nach Nummer 3 WFB 1967 begünstigten Personenkreises gefährdet sein.

9 Zu Nummer 50

9.1 In Nummer 50 Absatz 1 entfallen die Worte:

„bis zur Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige“.

9.2 Nummer 50 Absatz 1 erhält folgenden Satz 3:

Bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. 1. 1957 bewilligt worden sind, dürfen erhöhte Gesamtkosten nur angesetzt werden, wenn sie von den Bewilligungsbehörden anerkannt worden sind.

9.3 Nummer 50 Absatz 3 erhält folgende neue Fassung:

(3) Sind gegenüber den bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Bauunterlagen (Bauzeichnungen, Baubeschreibung usw.) Änderungen vorgenommen worden, so dürfen die Kosten dieser Änderungen, soweit sie Wertverbesserungen bewirken, abweichend von Nummer 49 Absatz 1 Buchstabe a) den Gesamtkosten dann hinzugerechnet werden, wenn die Bewilligungsbehörde in die Wertverbesserungen schriftlich eingewilligt oder ihnen ausnahmsweise nachträglich schriftlich zugestimmt hat oder wenn die Wertverbesserungen auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchgeführt worden sind. Die Kosten der Wertverbesserung sind jedoch gesondert auszuweisen. Wertverbesserungen im Sinne des Satzes 1 sind

- a) bauliche Verbesserungen oder Einrichtungen (z. B. Verbesserung der Wärme- oder Schallisolierung, Einrichtung einer Zentralheizung),
- b) die Anlage oder der Ausbau einer Verkehrsfläche oder einer Kanalisation,
- c) der Hausanschluß an Versorgungsleitungen,

wenn durch die Maßnahme der Gebrauchswert des Wohnraumes erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert worden sind. Die Kosten für Instandsetzung oder Erneuerung bereits bestehender Einrichtungen sind grundsätzlich aus dem Ansatz für Instandhaltungskosten oder Abschreibung zu decken. Die Erneuerung einer vorhandenen Einrichtung kann aber dann eine Wertverbesserung bedeuten, wenn die neue Einrichtung qualitativ besser ist als die bisherige im neuwertigen Zustand. In diesem Falle bestehen die Kosten der Wertverbesserung in dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten der neuen Einrichtung und denjenigen einer Einrichtung mit der Leistung der bisherigen im Zeitpunkt der Erneuerung. Als Wertverbesserung sind z. B. die Umstellung einer Zentralheizung von Koks auf Öl- oder Gasfeuerung und die Umstellung von Gasgeräten auf Verwendung von Erdgas nicht anzusehen. Die Zustimmung der Bewilligungsbehörde ist zu versagen, wenn die beantragte Verbesserung zu einer Erhöhung der Miete führen würde, die für Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues unter Berücksichtigung des bezugsberechtigten Personenkreises nicht tragbar oder unzweckmäßig erscheint oder nicht in einem angemessenen Verhältnis zu der Verbesserung des Gebrauchswertes steht. Im Falle der nachträglichen Zustimmung dürfen die sich aus der Wertverbesserung ergebenden Aufwendungen nur für die Zeit nach Erteilung der Zustimmung geltend gemacht werden.

10 Zu Nummer 51

10.1 Nummer 51 Absätze 2 bis 6 werden durch folgende Absätze 2 bis 7 ersetzt:

(2) Werden in der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung in nach Nummer 50 zulässiger Weise geänderte Gesamtkosten angesetzt, so sind im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lasten-

berechnung zusätzlich zu den in Absatz 1 genannten Finanzierungsmitteln die Finanzierungsmittel auszuweisen, die zur Deckung der geänderten und ansatzfähigen Gesamtkosten dienen. Soweit gemäß Nummer 50 Absatz 3 Satz 2 Kosten von Wertverbesserungen gesondert ausgewiesen werden, sind die zur Deckung dieser Kosten dienenden Mittel im Finanzierungsplan gesondert auszuweisen. Finanzierungsmittel zur Deckung von Kosten, die nach Nummer 50 in neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen nicht angesetzt werden dürfen, dürfen im Finanzierungsplan auch dann nicht ausgewiesen werden, wenn die Wohnungsbauförderungsanstalt in Ausnahmefällen den Grundpfandrechten zur Sicherung dieser Finanzierungsmittel den grundbuchlichen Rang vor dem Grundpfandrecht zur Sicherung der öffentlichen Mittel zugestanden haben sollte.

(3) Sind Finanzierungsmittel, die im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesen sind, durch andere Finanzierungsmittel ersetzt worden und sind auf die neuen Finanzierungsmittel keine höheren Kapitalkosten (einschließlich eines Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach Nummer 32) zu erbringen als auf die ersetzten Finanzierungsmittel, dann sind im Finanzierungsplan einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung die ersetzenden Mittel an der Stelle der bisherigen Finanzierungsmittel auszuweisen. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob der Bauherr die Ersetzung der Finanzierungsmittel zu vertreten hat oder nicht. Echte Eigenleistungen, die in dem Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesen sind, dürfen nicht durch andere Finanzierungsmittel ersetzt werden. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln ist keine Ersetzung von Finanzierungsmitteln; planmäßig getilgte Fremdmittel sind in der bisherigen Weise auszuweisen.

(4) Sind Finanzierungsmittel durch solche Finanzierungsmittel ersetzt worden, deren Kapitalkosten (einschließlich eines Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach Nummer 32) höher sind als die der bisherigen Finanzierungsmittel, so dürfen die neuen Finanzierungsmittel nur dann im Finanzierungsplan einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesen werden, wenn die Ersetzung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. Als ein solcher vom Bauherrn nicht zu vertretende Umstand ist z. B. die Ausübung eines vertraglich vereinbarten Kündigungsrechts anzusehen, wenn die Kündigung nicht durch das Verhalten des Bauherrn (z. B. Zahlungsverzug, Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen) verursacht worden ist. Ist ein zur Deckung von Gesamtkosten in Anspruch genommenes Aufbaudarlehen nach § 254 LAG gemäß § 258 LAG auf den Anspruch auf Hauptentschädigung angerechnet worden, so ist dies als eine Ersetzung von Finanzierungsmitteln durch eine echte Eigenleistung anzusehen, die auf Umständen beruht, welche der Bauherr nicht zu vertreten hat.

(5) Die Absätze 3 und 4 gelten für neue Lastenberechnungen entsprechend mit der Maßgabe, daß für die Zulässigkeit der Ersetzung von Finanzierungsmitteln an Stelle der Kapitalkosten (einschließlich des Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen) die Fremdkapitalkosten und Fremdmitteltilgungen zu berücksichtigen sind.

(6) Werden die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel gemäß § 16 WoBindG 1965 vorzeitig ohne rechtliche Verpflichtung vollständig zurückgezahlt und durch andere Finanzierungsmittel ersetzt, so gilt die Ersetzung als nicht vom Bauherrn zu vertreten. Im Falle der Ablösung (§ 69 II. WoBauG) wird das öffentliche Baudarlehen nur in Höhe des Betrages ersetzt, der zur außerplanmäßigen Rückzahlung aufgewandt wurde. Der Betrag in Höhe des Schuldnachlasses ist in der bisherigen Weise auszuweisen. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht bei teilweiser Rückzahlung oder Teilablösung eines öffentlichen Baudarlehens oder bei vollständiger Rückzahlung oder vollständiger Ablösung nur eines von mehreren öffentlichen Baudarlehens. Die Sätze 1 bis 3

gelten entsprechend, wenn ein Fremddarlehen im Sinne der Annuitätshilfebestimmungen 1967 und das Annuitätshilfedarlehen gemäß Nummer 18 Absatz 5 AnhB 1967 zurückgezahlt worden sind. Als öffentliches Baudarlehen gilt dabei auch dieses Fremddarlehen.

(7) Werden Tilgungsdarlehen oder Abzahlungsdarlehen (Abtragungsdarlehen) in nach den Absätzen 3 bis 5 zulässiger Weise durch andere Finanzierungsmittel ersetzt, so gilt folgendes:

- a) der Teilbetrag des Tilgungsdarlehens oder Abzahlungsdarlehens, der bis zum Ersatz dieses Darlehens durch ein neues Finanzierungsmittel getilgt bzw. abgezahlt war, ist im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung weiterhin in der bisherigen Weise auszuweisen;
- b) das neue Finanzierungsmittel ist im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nur in Höhe des Betrages des ersetzten Darlehens auszuweisen, der bis zum Ersatz dieses Darlehens durch ein neues Finanzierungsmittel noch nicht getilgt bzw. abgezahlt war.

Im Falle des Absatzes 4 Satz 3 ist jedoch — abweichend von Satz 1 — eine echte Eigenleistung in der Höhe auszuweisen, wie sie an die Stelle des Aufbaudarlehens tritt.

11 Zu Nummer 52

11.1 In Nummer 52 Absatz 1 entfällt Satz 4.

11.2 Nummer 52 Absätze 3 bis 5 erhalten folgende neue Fassung:

(3) Absatz 1 gilt nicht bei einer Erhöhung der Zinsen oder Tilgungen für das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen nach Tilgung anderer Finanzierungsmittel. Absatz 1 ist jedoch dann anzuwenden, wenn und soweit der Zinssatz für das öffentliche Baudarlehen auf Grund der §§ 18a ff. WoBindG 1965 erhöht wird.

(4) Für die im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß Nummer 51 Absatz 2 ausgewiesenen zusätzlichen Finanzierungsmittel sind Kapitalkosten nach Maßgabe der Nummern 29 bis 32 anzusetzen. Bei Anwendung dieser Vorschriften im Falle der Nummer 51 Absatz 2 Satz 2 bemißt sich der marktübliche Zinssatz für erste Hypotheken nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Wertverbesserungen; Nummer 30 Absatz 2 Satz 1 ist entsprechend anzuwenden. Die Kapitalkosten der Finanzierungsmittel, die zur Deckung der Kosten der Wertverbesserungen dienen, sind gesondert auszuweisen.

(5) Werden an Stelle der bisherigen im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesenen Finanzierungsmittel in nach Nummer 51 Absatz 3 oder Absatz 4 Satz 1 zulässiger Weise andere Finanzierungsmittel ausgewiesen, so sind die Kapitalkosten der neuen Finanzierungsmittel an Stelle der bisherigen Finanzierungsmittel insoweit anzusetzen, als die Kapitalkosten im Rahmen der Nummern 31 und 32 den Betrag nicht übersteigen, der sich aus einer Verzinsung der neuen Finanzierungsmittel zu dem bei der Ersetzung marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen ergibt. Werden neue Finanzierungsmittel in nach Nummer 51 Absatz 6 zulässiger Weise ausgewiesen, so darf für die neuen Finanzierungsmittel keine höhere Verzinsung als 4 vom Hundert angesetzt werden, solange die Wohnung als öffentlich gefördert gilt. Weitere Kapitalkosten im Sinne von Nummern 31 und 32 dürfen daneben nicht berücksichtigt werden. Bei teilweiser planmäßiger Tilgung eines Tilgungsdarlehens oder eines Abzahlungsdarlehens (Abtragungsdarlehens) gilt folgendes:

- a) für den Teilbetrag des Tilgungsdarlehens oder Abzahlungsdarlehens, der bis zum Ersatz dieses Darlehens durch ein neues Finanzierungsmittel getilgt bzw. abgezahlt war, sind in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung Fremdkapitalkosten (einschließlich eines Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen) nach den für das ersetzte Finanzierungs-

mittel im Zeitpunkt der Ersetzung geltenden Zins- und Tilgungsbedingungen anzusetzen:

- b) für das neue Finanzierungsmittel (Nummer 51 Absatz 7 Satz 1 Buchstabe b) sind Kapitalkosten gemäß Satz 1 anzusetzen.

11.3 In Nummer 52 Absatz 6 wird folgender neuer Satz 2 angefügt:

In den Fällen des Absatzes 5 Satz 2 dürfen für Eigenleistungen nicht mehr als 4 vom Hundert Zinsen angesetzt werden.

12 Zu Nummer 52a

12.1 Nummer 52a Absatz 1 Satz 2 erhält folgende Fassung: Nummer 52 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 gelten entsprechend.

12.2 In Nummer 52a Absatz 4 Satz 1 ist die Verweisung „Nr. 51 Abs. 4 Satz 2“ in „Nummer 51 Absatz 4 Satz 3“ zu ändern.

13 Zu Nummer 53

13.1 Nummer 53 Absatz 2 erhält folgende Fassung:

(2) Für die Änderung des Ansatzes der Abschreibung gilt folgendes:

a) sind in nach Nummer 59 zulässiger Weise geänderte Gesamtkosten angesetzt worden, so kann insoweit der Betrag der Abschreibung in Anwendung der Nummer 34 erhöht werden;

b) ist bei Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung auf den vollen Ansatz der Abschreibung ganz oder teilweise verzichtet worden, so kann der sich nach Nummer 34 ergebende Betrag der Abschreibung nach Maßgabe der Nummer 49 Absatz 2 angesetzt werden;

c) ist bei Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung die besondere Abschreibung im Sinne von Nummer 34 Absatz 3 mit einem höheren Ansatz berücksichtigt worden, als sie Nummer 34 Absatz 4 entspricht, so ist der Ansatz entsprechend zu vermindern.

13.2 In Nummer 53 Absatz 3 Satz 2 wird die Verweisung „§ 29 Absatz 4 WoBindG 1965“ geändert in „Nummer 49 Absatz 2“.

13.3 Nummer 53 Absatz 4 erhält folgende Fassung:

(4) Sind in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung Kosten der Unterhaltung von Privatstraßen und Privatwegen, die dem öffentlichen Verkehr dienen, nicht angesetzt worden, so können in einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung Kosten der Unterhaltung nach Maßgabe der Nummer 37 Absatz 5 angesetzt werden.

13.4 Nummer 53 Absatz 5 erhält folgende Fassung:

(5) Bei der Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige kann in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Pauschbetrag für Betriebskosten nach Nummer 36 Absatz 4 Satz 2 nur übernommen werden, wenn ein wesentlicher Teil der in Nummer 36 Absatz 1 Satz 2 Buchstaben a) und f) bis o) bezeichneten Betriebskosten noch nicht feststeht. Steht jedoch ein wesentlicher Teil dieser Betriebskosten bei der Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige bereits fest, so sind diese im einzelnen anzusetzen, wobei für den Ansatz noch nicht feststehender Betriebskosten die Erfahrungswerte vergleichbarer Bauten heranzuziehen sind. In späteren Wirtschaftlichkeitsberechnungen dürfen nur die tatsächlichen Betriebskosten angesetzt werden. Nummer 36 Absatz 6 bleibt unberührt.

13.5 Nummer 53 Absatz 8 erhält folgenden neuen Satz 2: Sie sind gesondert auszuweisen.

13.6 Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.

14 Zu Nummer 53a

14.1 Nummer 53a Absatz 2 Satz 3 erhält folgende Fassung: Nummer 53 Absatz 3 Satz 2 gilt entsprechend.

14.2 Nummer 53 Absatz 5 erhält folgenden neuen Satz 2: Sie sind gesondert auszuweisen, wenn das Gebäude zwei Wohnungen enthält.

14.3 Nummer 53a Absatz 6 Satz 3 wird wie folgt geändert: Nummer 53 Absatz 3 Satz 2 gilt entsprechend.

15 Der Abschnitt II mit den Nummern 54 und 55 wird aufgehoben.

16 Zu Nummer 60

16.1 Nummer 60 Absatz 2 Satz 1 erhält folgende Fassung:

In den Fällen der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen (Nummer 6 Absatz 1) sind gemäß § 24 NMVO 1962 in Verbindung mit § 28 Absatz 2 Satz 1 Buchstabe b), cc) WoBindG 1965 entsprechend dem nach Art und Höhe unterschiedlichen Einsatz öffentlicher Mittel unterschiedliche Durchschnittsmieten zu genehmigen.

16.2 Nummer 60 Absatz 3 erhält folgende Fassung:

(3) Sind die Betriebskosten nach Nummer 36 Absatz 4 in der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit einem Pauschbetrag angesetzt worden, so ist die Durchschnittsmiete bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel von der Bewilligungsbehörde mit der Maßgabe zu genehmigen, daß die erstmalig tatsächlich entstehenden jährlichen Betriebskosten an die Stelle des Pauschbetrages treten (§ 22 Absatz 2 NMVO 1962 in Verbindung mit § 28 Absatz 2 Satz 1 Buchstabe b), cc) WoBindG 1965).

17 Zu Nummer 61

17.1 In Nummer 61 Satz 1 entfällt die Parenthese und das Wort „gegebenenfalls“.

18 Zu Nummer 65

18.1 Nummer 65 Absatz 1 erhält folgende Fassung:

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen

1. voll

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;

2. zur Hälfte

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;

3. nicht

die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.

18.2 In Nummer 65 Absatz 2 ändert sich die Verweisung „Nr. 3 oder Nr. 4“ in „Satz 2“.

18.3 In Nummer 65 Absatz 3 ändert sich die Verweisung „Nr. 2 oder Nr. 4“ in „Satz 2“.

18.4 Die Sätze 5 und 6 entfallen.

18.5 In Nummer 65 Absatz 4 ändert sich die Verweisung „Nr. 3 oder Nr. 4“ in „Satz 2“.

18.6 Nummer 65 Absatz 5 wird wie folgt geändert:

(5) Ein Dachgarten vor zurückgesetzten Geschossen im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 hat als notwendiges Merkmal neben der absturzvermeidenden Brüstung und dem unmittelbaren Zugang zur Wohnung, zu welcher sie gehört, den Fußboden über den in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden umbauten Raum. Als Dachgarten vor zurückgesetzten Geschossen sind nicht nur solche vor zurückgesetzten Dachgeschossen anzusehen, sondern auch Dachgärten vor anderen Geschossen von Hauptbaukörpern, die dadurch entstehen, daß mit Flachdächern versehene Garagen oder sonstige Räume angebaut worden sind.

18.7 Nummer 65 Absatz 6 erhält folgende Fassung:

(6) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung;
2. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung;
3. bei einem Wohngebäude mit zwei nebeneinanderliegenden Wohnungen, die von außen je einen unmittelbaren Zugang aufweisen, bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung, die eine Treppenanlage zum Keller bzw. Obergeschoß aufweist.

--- MBl. NW. 1969 S. 302.

II.

Innenminister

Strahlenschutz-Einführungskurs in Neuherberg für Ärzte des öffentlichen Gesundheitsdienstes

RdErl. d. Innenministers v. 18. 2. 1969 —
VI B 6 — 46.15.02

Das Institut für Strahlenschutz der Gesellschaft für Strahlenforschung mbH. in 8042 Neuherberg bei München, Ingolstädter Landstraße 1, veranstaltet in der Zeit vom **14.—25. April 1969** einen weiteren Strahlenschutz-Einführungskurs für Ärzte des öffentlichen Gesundheitsdienstes. Für das Land Nordrhein-Westfalen sind Plätze reserviert.

Ich bitte, hiervon Gebrauch zu machen und empfehle, den Ärzten der Bezirksregierungen und Gesundheitsämter, die bisher noch nicht an einem Einführungskurs in Neuherberg teilgenommen haben, die Teilnahme zu ermöglichen und die Reise als Dienstreise zu genehmigen. Für die Reisekostenabfindung gilt § 11 Abs. 1 LRKG.

Die Anmeldungen sind unmittelbar an das Institut für Strahlenschutz in Neuherberg unter Bezugnahme auf diesen Runderlaß zu richten. Die Einberufung zum Kurs wird das Institut in der Reihenfolge der Anmeldungen vornehmen.

Die Regierungspräsidenten können den Landkreisen und kreisfreien Städten wie bisher zu den ihnen durch die Entsendung entstehenden Aufwendungen Landeszuschüsse je Teilnehmer in Höhe der 250,— DM übersteigenden Kosten im Rahmen der Reisekostenbestimmungen für Beamte des Landes Nordrhein-Westfalen gewähren. Die kreisfreien Städte und Landkreise legen den Regierungspräsidenten die Reisekostenrechnungen zur Erstattung vor. Die Reisekostenrechnungen sollen den Feststellungsvermerk des zuständigen Sachbearbeiters der Stadt- oder Kreisverwaltung tragen.

Die Teilnehmergebühr wird von hier gezahlt und an das Institut für Strahlenschutz überwiesen.

Der Kurs beginnt am 14. April und endet am 25. April 1969. Der 13. April gilt als Anreise- und der 26. April 1969 als Rückreisetag.

Die Teilnehmer werden vom Institut für Strahlenschutz über Anreise- und Unterbringungsmöglichkeiten sowie sonstige organisatorische Einzelheiten unmittelbar unterrichtet.

Die Regierungspräsidenten zahlen die den Kreisen und kreisfreien Städten zustehenden Zuschüsse für diesen Kurs aus Einzelplan 03, Kapitel 03 91, Titel 602.

Die erforderlichen Mittel werden mit Kassenanschlag 1969 zur Verfügung gestellt.

— MBl. NW. 1969 S. 306.

Einzelpreis dieser Nummer 0,70 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,30 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Westdeutschen Landesbank, Girozentrale Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen.

Wenn nicht innerhalb von acht Tagen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen.

Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 14,— DM, Ausgabe B 15,20 DM.

Die genannten Preise enthalten 5,5 % Mehrwertsteuer.