

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

2. JAHRGANG

DUSSELDORF, DEN 9. APRIL 1949

NUMMER 30

Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht.)

A. Innenministerium.
B. Finanzministerium.
C. Wirtschaftsministerium.
D. Verkehrsministerium.
E. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
F. Arbeitsministerium.
G. Sozialministerium.

H. Kultusministerium.
J. Ministerium für Wiederaufbau.
I B. Siedlungs-, Heimstätten- und Kleingartenwesen: RdErl. 23. 3. 1949, Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung (KSB); Bekanntgabe der noch anwendbaren Reichsbestimmungen; Zusatzregelung für das Land Nordrhein-Westfalen. S. 313.
K. Landeskanzlei.

1949 S. 313
geänd. d.
1954 S. 2057

Ministerium für Wiederaufbau

I B. Siedlungs-, Heimstätten- und Kleingartenwesen

Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung (KSB); Bekanntgabe der noch anwendbaren Reichsbestimmungen; Zusatzregelung für das Land Nordrhein-Westfalen*)

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 23. 3. 1949 —
I B 612/208

Die außerordentliche materielle und seelische Not weiter Volkskreise, vor allem der Vertriebenen, Flüchtlinge, Ausgebombten, Evakuierten und der sonst durch den Krieg und seine Folgen Heimatlos gewordenen, erfordert, nichts unversucht zu lassen, um diesen Notständen zu begegnen und gerade auch diesen entwurzelten, meist auf dem Lande noch notdürftig untergebrachten Menschen wieder eine ausreichende Heimstätte und eine gefestigte Daseinsgrundlage zu verschaffen. In dieser Hinsicht erscheint die Kleinsiedlung, in der richtigen Form als Siedlungs- und Wirtschaftsmaßnahme (nicht als Wohnungs- und Eigenheimbau) durchgeführt, geeignet, Familien, welche zur Siedlung willens und befähigt sind (vgl. dazu meinen Rund-erlaß vom 28. 8. 1948 — I A 612/2550 — Abschn. III Nrn. 2, 3, 4, 5, 6), entsprechend den örtlichen Möglichkeiten in einer Wirtschaftsheimstätte wieder sesshaft zu machen, ihnen eine nachhaltige Verbesserung ihrer Lebenshaltung zu verschaffen und so ihre soziale und wirtschaftliche Lage, namentlich auch in ernährungsmäßiger Hinsicht, wesentlich zu erleichtern.

Im Hinblick auf diese besondere staats-, wirtschafts- und sozialpolitische Bedeutung der Kleinsiedlung hat sich die Landesregierung Nordrhein-Westfalen bereits in dem grundlegenden, s. Z. auf einem Kabinettsbeschluß beruhenden Erlaß vom 5. März 1947 über die Förderung des Siedlungswesens zu der Kleinsiedlung bekannt und ist auch weiterhin entschlossen, sie im Rahmen der ihr zu Gebote stehenden Mittel möglichst zu fördern, soweit nach der Lage und Struktur des Ansiedlungsorts die Voraussetzungen dazu gegeben sind.

Mit Rücksicht auf die seitherigen Baubeschränkungen lag der Schwerpunkt der Maßnahmen nach dem Erlaß vom 5. März 1947 und den weiteren Runderlassen vom 25. März 1947 — I A 6/520 — und vom 28. August 1948 I A 612/2550 — bisher bewußt bei der Landbeschaffung.

Anknüpfend an die seit 1931 vom Reich betriebenen Kleinsiedlungsaktionen soll nun nach Auflockerung der Baubeschränkungen aber auch die finanzielle Förderung der echten Kleinsiedlung im Rahmen der verfügbaren öffentlichen Mittel wieder aufgenommen werden, nachdem bisher auf Grund der Übergangsbeihilfen im wesentlichen nur Kleinwohnungen gefördert worden sind.

*) Sonderdrucke dieses RdErl. können bei Bestellung bis zum 1. 6. 1949 durch den Chef der Landeskanzlei, Düsseldorf, Haus der Landesregierung, bezogen werden. Sammelbestellungen erwünscht.

Im Einvernehmen mit dem Herrn Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dem Herrn Finanz-, Sozial-, Arbeits- und Innenminister bestimme ich daher hierdurch folgendes:

I.

Rechtsgrundlagen

Das grundlegende Hauptgesetz für die Kleinsiedlung stellt nach wie vor die Dritte Notverordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen, Viertes Teil, Kap. II, vom 6. Oktober 1931 (RGBl. I, S. 537,551) in Verbindung mit der Verordnung zur Behebung der dringenden Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 (RGBl. I, S. 1968) dar.

Weitere Rechtsgrundlagen bilden:

- a) die verschiedenen dazu ergangenen Ausführungs-, Abänderungs- und Ergänzungsverordnungen, und zwar die Ausführungsverordnung zur Kleinsiedlung und Bereitstellung von Kleingärten vom 23. Dezember 1931 (RGBl. I, S. 790) / 15. Januar 1937 (RGBl. I, S. 17), die Verordnung über die weitere Förderung der Kleinsiedlung vom 19. Februar 1935 (RGBl. I, S. 439), die Verordnung über die Landbeschaffung für Kleinsiedlungen vom 17. Oktober 1936 (RGBl. I, S. 896) und die Verordnung zur Änderung von Vorschriften über Kleinsiedlungen und Kleingärten vom 26. Februar 1938 (RGBl. I, S. 233),
- b) das Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 3. Juli 1934 (RGBl. I, S. 1225) und die Durchführungsverordnung dazu vom 5. Juli 1934/23. Oktober 1935 (RGBl. I, S. 582/1253),
- c) die verschiedenen auf Grund dieser reichsgesetzlichen Vorschriften seit 1931/32 erlassenen und ständig fortentwickelten und vervollkommenen Durchführungsbestimmungen, zuletzt in der Fassung der „Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung (KSB)“ vom 14. September 1937 (Deutscher Reichsanzeiger Nr. 214 vom 16. September 1937 und Reichsarbeitsblatt Nr. 28 vom 5. Oktober 1937, I, S. 896 ff.) / 23. Dezember 1938 (Deutscher Reichsanzeiger Nr. 303 vom 29. Dezember 1938 und Reichsarbeitsblatt Nr. 1 vom 5. Januar 1939, I, S. 13 ff.).

Für die praktische Durchführung der Kleinsiedlung sind gerade die zu c) angeführten KSB, die größtenteils Verwaltungs-, teils aber auch Rechtsvorschriften enthalten, besonders wichtig. Nach übereinstimmenden Berichten aus der Praxis haben sich die darin niedergelegten Siedlungsgrundsätze auch nach jeder Richtung durchaus bewährt.

II.

Bekanntgabe

der noch anwendbaren Reichsbestimmungen (KSB)

Rechtlich gelten die KSB auch in ihren wesentlichen Teilen noch heute fort. Die s. Z. mit dem so-

1949 S. 314
s. a.
1956 S. 167

genannten Kodifikationserlaß vom 8. August 1941 — II b 1 Nr. 2200 — als Anlage II bekanntgegebenen Bestimmungen waren rechtlich, wie in dem Erlaß unter A Abschnitt I Abs. 1 und 2 besonders hervorgehoben worden war, keine „neuen Durchführungsbestimmungen“, sondern lediglich eine textliche „Zusammenstellung der nach der Übergangsregelung vom 4. April 1941 — IV 1 Nr. 4000 — 94/41 — bis auf weiteres noch fortgeltenden Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung (KSB)“ zum „Handgebrauch für die Dienststellen. Bei Rechtsakten der Bewilligungsbehörden, insbesondere Enteignung, Anerkennung usw., sollten daher, wie in dem Kodifikationserlaß ausdrücklich vorgeschrieben war, als Rechtsgrundlagen weiterhin die Kleinsiedlungsverordnungen und die KSB vom 14. September 1937/23. Dezember 1938 angeführt werden.

Rechtlich sind auch inzwischen nur ganz wenige Einzelvorschriften der KSB (in Nr. 5, Abs. 1, und über die Einschaltung gewisser Stellen in das Siedlerauswahlverfahren — Nr. 23 Abs. 2 und 3 KSB) nach dem Kontrollratsgesetz Nr. 1 außer Kraft getreten.

Einige andere Vorschriften sind durch den Wegfall der Reichszentralstellen oder durch die staatsrechtliche, technische, bauwirtschaftliche, finanzielle oder verwaltschaftsmäßige Entwicklung überholt.

Da die KSB infolge der Kriegsauswirkungen vielfach aber nicht mehr vorhanden oder bekannt sind, habe ich die noch gültigen Vorschriften der KSB vom 14. September 1937/23. Dezember 1938 — unter Weglassung der nicht mehr anwendbaren oder überholten Bestimmungen — zur Erleichterung für die Praxis zusammengestellt und gebe sie als Anlage I hiermit nochmals bekannt.

Ich ersuche, der Durchführung der Kleinsiedlung diese noch gültigen Reichsbestimmungen sinngemäß zugrunde zu legen und darüber hinaus bei ihrer Handhabung die zur Anpassung an die veränderten Verhältnisse erlassenen Verwaltungsanordnungen, Auslegungsrichtlinien und Förderungsbedingungen nachstehender Zusatzregelung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Muster
F, 1, 2, 3,
3a, 4, 4a,
5, 6a—d,
7, 8

Die den KSB vom 14. September 1937/23. Dezember 1938 als Anlage beigefügten, einen Bestandteil der Bestimmungen bildenden amtlichen Formulare und Verlagsmuster, und zwar Muster F (Siedlerfragebogen), Muster 1 (Antrag auf Bewilligung von Landesdarlehen nebst Siedlerliste und Wirtschaftsberechnung), Muster 2 (Bewilligungsbescheid), Muster 3 (Bank-Träger-Vertrag), Muster 3a (Träger-Siedler-Vertrag), Muster 4 und 4a (Bank-Träger- und Träger-Siedler-Vertrag für Eigensiedler), Muster 5 (Antrag auf Auszahlung des Landesdarlehens), Muster 6a (Heimstättenvertrag), 6b (Erbbaueigentumsvertrag), 6c (Kauf- und Übereignungsvertrag mit Wiederkaufs- [Ankaufs-] Recht), 6d (Erbbaueigentumsvertrag), Muster 7 (Bürgschaftserklärung — vorläufig nicht benötigt) und Muster 8 (Anerkennungsbescheid) habe ich gleichzeitig den Änderungen angepaßt. Zur Raumerparnis sehe ich von einem Abdruck der Formulare und Vertragsmuster im Ministerialblatt ab. Ich lasse aber Abdrucke den nachgeordneten Behörden besonders zugehen und ersuche, Abdruck dann auch den Kreisen, Ämtern und Gemeinden zuzuleiten mit der Anweisung, sie zu jedermanns Einsicht offenzulegen und bereitzuhalten. Weitere Abdrucke werden bei dem Hoch-Verlag, GmbH., Düsseldorf, Kronprinzenstr. 27/29, erhältlich sein.

III.

Zusatzregelung für das Land Nordrhein-Westfalen

Bei grundsätzlicher Aufrechterhaltung der KSB, besonders der darin enthaltenen, noch gültigen Rechtsvorschriften sind die einzelnen Verwaltungsbestimmungen demgemäß künftig mit folgenden Abwandlungen und Maßgaben anzuwenden:

Soweit in den KSB von einer Förderung durch Reichsmittel, Reichsdarlehen oder Reichsbürgschaften die Rede ist, treten an ihre Stelle künftig Landesmittel, Landesdarlehen und Landesbürgschaften.

Soweit sich der Reichsarbeitsminister nach den KSB Exekutiv- oder Ausnahmebefugnisse (vgl. namentlich Nr. 47 KSB) vorbehalten hatte, werden diese künftig von dem Minister für Wiederaufbau ausgeübt.

Die Aufgaben, welche in den KSB der Deutschen Bau- und Bodenbank AG. in Berlin zugewiesen waren, werden im Landesteil Nordrhein bis auf weiteres wahrgenommen von der Rheinischen Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf, im Landesteil Westfalen von der Landesbank Westfalen (Girozentrale) in Münster (im folgenden kurz „Bank“ genannt).

Im einzelnen gilt folgendes:

Abschnitt A: Einleitende Bestimmungen

Zu Nr. 3 der KSB: Selbst- und Nachbarhilfe

Bei Durchführung von Kleinsiedlungsvorhaben ist künftig auf stärksten Einsatz der Selbst- und Nachbarhilfe der Siedler und Siedlergemeinschaften der Hauptwert zu legen. Der planmäßige Einsatz der Selbst- und Nachbarhilfe bei der Vorbereitung und Durchführung von Kleinsiedlungsvorhaben (Planierung und Aufschließung des Geländes, Herstellung, Gewinnung und Bearbeitung von Baustoffen, Anlage der Siedlergärten und Errichtung der Siedlungsgebäude) soll darum von vornherein in geeigneter Weise organisiert und sichergestellt werden.

Bei Einbau einer Einliegerwohnung ist anzustreben, daß sich die Einliegerfamilie an der Selbst- und Nachbarhilfe angemessen beteiligt.

Hinsichtlich der arbeitsrechtlichen Lage und der sozialen Versicherung, insbesondere der Unfallversicherung der Siedler und Siedlerhelfer bei Leistung der Selbsthilfe, sind nach wie vor die Vorschriften des Art. 1 (in Verbindung mit Nr. 28, Abs. 2b, und Nr. 42 der KSB) und Art. 2, §§ 1 und 2, Abs. 1, 3 und 4¹⁾ sowie § 3 der Ausführungsverordnung zur Kleinsiedlung und Bereitstellung von Kleingärten vom 23. Dezember 1931 (RGBl. I, S. 790) /15. Januar 1937 (RGBl. I, S. 17) anzuwenden.

Bei Unterverteilung der Landesmittel durch die Bewilligungsbehörden sollen solche Siedlungsvorhaben bevorzugt berücksichtigt werden, bei denen mindestens 15 bis 20 v. H. des Bau- und Bodenwertes (vergl. Nrn. 18, Abs. 1, und 16, Abs. 3, Satz 2 der KSB) durch Selbst- und Nachbarhilfe aufgebracht werden.

Abschnitt B: Darlehns- und Bürgschaftsbestimmungen

Abschnitt I Allgemeine Bestimmungen

I. Der Siedler

Zu Nr. 5 der KSB: Sonstige Eignung der Siedler

Nach dem klaren Wortlaut des § 1 der Verordnung über die weitere Förderung der Kleinsiedlung vom 19. Februar 1935 sind die Vorschriften über die Nutzung des Landes (vergl. § 1, Abs. 1: „vorwiegend gartenbaumäßige Nutzung in Verbindung mit Kleintierhaltung“) und über den Personenkreis (vgl. § 1, Abs. 2 der Verordnung vom 19. Februar 1935²⁾) ebenso wie die in Nr. 5, Abs. 1, der KSB („... können ... grundsätzlich zugelassen werden alle ehrbaren minderbemittelten Volksgenossen, und zwar vornehmlich gewerbliche Arbeiter und Angestellte“) nicht starr und zwingend. Dies ergibt sich u. a. auch eindeutig daraus, daß z. B. bezüglich der Nutzung und Größe (vgl. Nr. 10, Abs. 5, der KSB) der Kleinsiedlerstellen in den „Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung“ vom 21. April 1936 — Nr. 17, Abs. 5 — ausdrücklich bestimmt war, daß die Stelle in der Regel nicht über 5000 qm groß, daß aber auch „die Förderung von größeren Kleinsiedlungen nicht ausgeschlossen“ sein sollte, „die eine Übergangsstufe zur kleinsiedlerlichen Siedlung“ (also mit zum Teil feldmäßiger Nutzung und Großviehhaltung) „darstellen“. Die gleiche Vorschrift war schon in dem Runderlaß des früheren Reichsarbeitsministers vom 7. Juli 1933 — IV Nr. 15371/33 Ks — betr. Vorstädtische Kleinsiedlung — IV. Siedlungsabschnitt — unter IV, Abs. 4, enthalten und dabei besonders darauf hingewiesen, daß die Förderung solcher größerer Siedlungen (Übergangsstufen) bei Vorliegen günstiger Voraussetzungen (z. B. bei Ansiedlung von Landarbeitern) durchaus erwünscht sei.

Bei der Vielgestaltigkeit der Verhältnisse sind diese Vorschriften über die Nutzung des Landes und über den

1) Lediglich Art. 2, § 2, Abs. 2, ist infolge Wegfalls der früheren „Krisenunterstützung“ gegenstandslos geworden.

2) „Die Kleinsiedlung soll in erster Linie solchen Volksgenossen zugute kommen, die berufsmäßig in der gewerblichen Wirtschaft überwiegend unselbstständig tätig zu sein pflegen, und so mit dazu dienen ... insbesondere den deutschen Arbeiter wieder mit dem Heimatboden zu verbinden.“

Personenkreis also nur als Richtlinien zu werten und keinesfalls eng auszulegen. Dies gilt angesichts der Verarmung und Besitzlosigkeit weitester Volkskreise und der dadurch bedingten sozialen Umschichtung besonders von dem Begriff „minderbemittelt“ (in Nr. 5, Abs. 2, der KSB), zumal auch in den KSB vom 14. September 1937 eine feste Einkommensgrenze bewußt nicht mehr vorgeschrieben war.

Grundsätzlich können künftig vielmehr als Kleinsiedler Angehörige aller Berufe und Volksschichten zugelassen werden, vorausgesetzt lediglich, daß sie siedlungswillig und -fähig (vgl. Nr. 4 der KSB), insbesondere bereit und in der Lage sind, die Siedlerstelle ordnungsmäßig zu bewirtschaften, und ferner, daß für sie ein zusätzliches Einkommen aus der Siedlerwirtschaft noch eine Hebung ihrer wirtschaftlichen und sozialen Lage bedeutet. Insbesondere können künftig also auch Personen aus ländlichen Berufen, Land-, Wald- und Forstarbeiter sowie ländliche Arbeiter und Handwerker, als Kleinsiedler angesetzt werden. Begrifflich und rechtlich besteht dagegen nach dem Vorangeführten kein Bedenken, zumal diese Landarbeiter- und Handwerkersiedlungen dem Wesen nach ebenfalls Nebenberufs- (Nebenerwerbs-) Siedlungen sind (vgl. dazu unten B III „Sondervorschriften für Eigensiedler“).

Soweit allerdings Land- und Forstarbeiter oder ländliche Arbeiter und Handwerker im Zuge eines landwirtschaftlichen Siedlungsverfahrens nach dem Reichssiedlungsgesetz angesiedelt werden, scheiden sie jedoch als Kleinsiedler im Sinne der KSB aus.

III. Siedlungsland

Zu Nr. 7 der KSB: Ansiedlungsgenehmigung

Soweit bei der Ansiedlungsgenehmigung überhöhte oder für die Siedler untragbare Ansiedlungsbeiträge verlangt werden, haben die Bewilligungsbehörden nach wie vor von den ihnen durch Nr. 28, Abs. 2 a, der KSB übertragenen Befugnissen auf Grund des § 15 der Dritten Notverordnung vom 6. Oktober 1931 in Verbindung mit § 7 der Verordnung zur Behebung der dringenden Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 Gebrauch zu machen, also, wenn sonst eine rasche und befriedigende Regelung nicht zustande kommt, nötigenfalls selbst an Stelle der sonst zuständigen Verwaltungsbehörden zu entscheiden, besonders die Ansiedlungsgenehmigung zu erteilen und eine Regelung zu treffen, welche die Kleinsiedlungen und die Kleinsiedler möglichst ganz von Ansiedlungsbeiträgen freistellt oder die Beiträge auf einen sehr mäßigen Satz beschränkt.

Zu Nr. 8 der KSB: Einfachste Aufschließung sparsamer Straßenbau

Befreiung von der Forderung der Einfriedigung des Grundstücks und des Anschlusses an Versorgungsleitungen und Kanalanlagen

Bei ungerechtfertigten und überspannten Anforderungen bezüglich der Aufschließung, der Einfriedigung und des Anschlusses an Versorgungsleitungen und Kanalanlagen haben die Bewilligungsbehörden ebenfalls nach wie vor von den gleichen Befugnissen Gebrauch zu machen, nötigenfalls also selbst die Straßenaufbaukosten auf einen angemessenen Betrag herabzusetzen, Ausnahmen und Befreiungen (Dispense) von reichs- oder landesgesetzlichen Vorschriften, Verordnungen, Ortsatzungen, Bauordnungen und dergl. bezüglich der Einfriedigung der Grundstücke, des Anschlusses an Versorgungsleitungen und Kanalanlagen zu erteilen, selbst die aus Anlaß des Siedlungsvorhabens zu zahlenden Gebühren und Beiträge festzusetzen oder anzuordnen, daß die Gemeinden (Gemeindeverbände) oder sonstigen Eigentümer den Anschluß an ihre Versorgungsnetze oder Entwässerungsanlagen zu den von ihnen (den Bewilligungsbehörden) festzusetzenden angemessenen Bedingungen gestatten (§ 15 der Dritten Notverordnung in Verbindung mit § 7, Abs. 1 und 2, der Behebungsverordnung).

Zu Nr. 9 der KSB: Preis des Landes — Bodengutachten

Der Preis für das Siedlungsland muß angemessen sein (vgl. dazu im übrigen meinen Runderlaß vom 28. August 1948 — I A 612/2550 — Abschn. I Nr. 2 und III Nr. 3 sowie den ihm als Anlage 1 beigefügten Runderlaß vom

31. Oktober 1936 — IV — 1 Nr. 11/40/36 — betr. Landbeschaffung für Kleinsiedlungen) und soll nach Möglichkeit den ortsüblichen Preis oder Erbbauzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht übersteigen.

Zu Nr. 10 der KSB: Größe der Siedlerstellen

Grundsätzlich bleibt für die Größe der Stellen Nr. 10 der KSB, bei lediglich mittelbarer Förderung durch sogenannte „Anerkennung“ Nr. 43, Abs. 4, der KSB maßgebend. Nach neueren Untersuchungen erscheint bei Milchschaft-, Ziegen- oder Schweinehaltung eine Gesamtstellengröße von rund 1800 qm besonders günstig. Dadurch sollen andere Betriebstypen und Stellengrößen im Rahmen der Nr. 10 KSB aber nicht ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise können die Bewilligungsbehörden bei besonders guter Bodenbeschaffenheit oder bei sonstigen besonderen Gründen — abweichend von Nr. 10 der KSB — auch eine Herabsetzung der Gesamtstellengröße bis auf 600 qm (Eigenland) zulassen, wenn das Bodengutachten (vgl. Nr. 9, Abs. 2, und Nr. 10, Abs. 1, Satz 3 KSB) die Größe für ausreichend erachtet, die Abwässer gleichwohl auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder nötigenfalls auf andere Weise ohne unangemessene Kosten beseitigt werden können. Auf jeden Fall müssen aber nach wie vor alle für die Bewirtschaftung der Stelle wertvollen Abwässer, Abfall- und Dungstoffe zunächst durch geeignete Vorrichtungen gesammelt, ausgewertet und der Siedlerwirtschaft nutzbar gemacht werden (Nr. 8, Abs. 5 KSB). Bei Herabsetzung der Stellengröße soll die Möglichkeit einer späteren Vergrößerung der Stelle oder nachträglichen Beigabe von Zusatzland (Zupachtland) regelmäßig angestrebt und tunlichst schon von vornherein im Aufteilungsplan berücksichtigt werden.

IV. Siedlungsgebäude

a) Zu Nr. 11 Abs. 3 der KSB: Hausformen

Zur Schaffung vermehrten Wohnraums und aus Gründen wirtschaftlicher Bauweise und günstigerer Finanzierung und Lastengestaltung ist künftig nicht nur bei der lediglich mittelbaren Förderung durch „Anerkennung“ (Abschn. C Nr. 45, Abs. 3, der KSB), sondern auch bei der unmittelbaren Förderung nach Abschnitt B durch Landesdarlehen oder -bürgschaften der Einbau einer zweiten abgeschlossenen Wohnung im Dach- oder Obergeschoß (sog. Einliegerwohnung) zulässig und regelmäßig erwünscht. Siedlungspolitisch bestehen hiergegen zwar gewisse Bedenken. Sie müssen jedoch bei den zur Zeit und auf weite Sicht gegebenen Verhältnissen zurückgestellt werden. Dabei ist allerdings darauf zu achten, daß der Kleinsiedlungscharakter hierdurch nicht beeinträchtigt wird, vor allem auch nicht dadurch, daß die Einliegerfamilien Anspruch auf einen Teil des Siedlungsgrundstücks und Einrichtung einer eigenen Siedlerwirtschaft eingeräumt erhalten und so höchst unerwünschte „Doppelsiedlerstellen“ entstehen. Bei Bedarf ist vielmehr anzustreben, daß für die Einliegerfamilien aus dem Zusatzland (Zupachtland) ein Stück Land pachtweise überlassen oder besser noch, daß für alle Einliegerfamilien in einer abgerundeten Kleingartenanlage regelrechte Kleingärten angelegt werden. Für die Bereitstellung dieser Kleingärten können außerhalb des Kleinsiedlungsbewilligungsverfahrens künftig auch Landesmittel auf Grund der „Bestimmungen über die Förderung von Kleingärten“ vom 22. März 1938 und der dazu erlassenen Zusatzregelung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Februar 1949 — I B 612/3210 — (Min.Bl. NRW. Nr. 19, S. 190 ff.) in Anspruch genommen werden.

Jedenfalls ist unbedingt daran festzuhalten, daß nur der Stelleninhaber, also der Eigensiedler oder der, welchem die Siedlerstelle nach Ablauf der Probezeit zu Eigentum (Erbbauerecht) übertragen werden soll, als der eigentliche Siedler anzusehen ist und daß die für seine Siedlerwirtschaft erforderliche Gesamtstellengröße (vgl. Nr. 10 der KSB) gesichert sein muß.

Nach neueren Erfahrungen sind demgemäß regelmäßig folgende Kleinsiedlungstypen anzustreben:

1. Eingeschossige Kleinsiedlerstellen mit kleiner Einliegerwohnung (d. h. einem Wohn- und Kocharaum mit Giebelbelichtung, daneben nur Kammern) im ausgebauten Dachgeschoß,

2. Kleinsiedlerstellen mit zwei Vollgeschossen mit vollwertiger Einliegerwohnung im Obergeschoß,
3. eingeschossige Kleinsiedlerstellen ohne Einliegerwohnung mit nicht — oder nur teilweise ausgebautem Dachgeschoß.

Baulich soll vor allem bei dem Typ zu 2. durch Anordnung eines gesonderten Treppenaufganges Vorsorge getroffen werden, daß sich die Siedler- und Einliegerfamilien gegenseitig möglichst wenig stören.

Aus den gleichen wohnungspolitischen und wirtschaftlichen sowie aus städtebaulichen Erwägungen ist künftig auch die Errichtung von Reihenhäusern zugelassen, vorausgesetzt, daß bei dem Zuschnitt der Grundstücke die siedlungswirtschaftlichen Gesichtspunkte ausreichend gewahrt und die rückwärtigen Hausgärten von einem besonderen Wirtschaftsweg (Dungweg) aus zugänglich gemacht werden. Viererblöcke (d. h. die Zusammenfassung von vier Siedlerstellen zu einem Hauskörper mit gemeinsamem Mittelgiebel) dürfen nach wie vor nicht gefördert werden.

b) Zu Nr. 11 Abs. 4 der KSB: Keine Primitivbauten

Der Ausschluß von „Wohnlauben, Baracken und sonstigen Primitivbauten“ durch Nr. 11, Abs. 4 der KSB bedeutet nicht, daß damit auch die Förderung der in verschiedenen Ausbaustufen zu errichtenden sog. „wachsenden Kleinsiedlung“ (Ausbausiedlung) oder zunächst einer Notsiedlung (Kernhaus, Bauzeitwohnung) ausgeschlossen sein soll. Im Gegenteil wird gerade bei manchen der sich über viele Jahre hin erstreckenden Selbsthilfemaßnahmen zunächst nur die Errichtung eines Kernhauses oder einer Bauzeitwohnung zweckmäßig und förderungswürdig sein.

Dabei ist unter der Errichtung eines „Kernhauses“ eine solche stufenweise Bauausführung zu verstehen, bei der nach von der Bewilligungsbehörde oder allgemein von mir genehmigten Typenplänen zunächst ein Kernbau, bestehend aus zwei Räumen im Erdgeschoß, einem Kellerraum und einem vorerst nicht ausgebauten Dachgeschoß errichtet wird. Bei der „Bauzeitwohnung“ handelt es sich um die Schaffung einer behelfsmäßigen Unterkunft für den Siedler und seine Familie auf dem Siedlungsgelände für eine vorübergehende Zeit in einem Gebäudeteil, der von vornherein so geplant und gebaut werden muß, daß er nach der endgültigen Fertigstellung der Siedlerstelle als Wirtschaftsteil (Stall, Wirtschaftsraum) verwendet wird.

Diese erste Ausbaustufe braucht zunächst nur in einfachster Form ausgeführt zu werden und nur die Räume zu enthalten, welche die Siedlerfamilie zum Wohnen und Wirtschaften unbedingt benötigt. Jedoch ist in diesen Fällen die Möglichkeit der Erweiterung des Hauses bei der Aufstellung der Pläne von vornherein zu berücksichtigen und durch vertragliche Vereinbarungen sicherzustellen, daß der weitere Ausbau nur entsprechend den von Anfang an genehmigten Plänen zu erfolgen hat.

Die Bewilligungsbehörde hat besonders darauf zu achten, daß von vornherein eine einheitliche Planung für den endgültigen Ausbauzustand vorliegt. Soweit es sich nicht um Eigensiedlungen (vgl. Nr. 41, 42 der KSB) handelt, hat sie im Bewilligungsvorbescheid ferner zur Auflage zu machen, daß derart stufenweise auszubauende Stellen („Kernhäuser“ und „Bauzeitwohnungen“) vom Siedlungsträger erst nach Fertigstellung des endgültigen Ausbauzustandes zu Eigentum (Erbbaurecht) übertragen werden dürfen. Darüber hinaus ist in allen Fällen im Bewilligungsbescheid, in den Bank-Trägerverträgen (Muster 3 und 4), in den Übertragungsverträgen (Muster 6a—d) oder bei Eigensiedlern in dem Träger-Siedler-Vertrag (Muster 4a) vorzubehalten, daß die Bank auch zur Kündigung des Landesdarlehens berechtigt sein soll, wenn die endgültige Fertigstellung ohne triftigen Grund nicht binnen angemessener, im Zweifelsfalle von der Bewilligungsbehörde zu bestimmender Frist erfolgt.

V. Einrichtung der Siedlerstelle

Zu Nr. 12 Abs. 2 der KSB: Einrichtung der Siedlerstelle

Zur Sicherung einer guten wirtschaftlichen Ausgestaltung der Siedlerstelle ist ein Einrichtungsbetrag von 250 RM, jetzt DM, wie er in den KSB vom 14. September 1937 vorgesehen war, unter den heutigen Verhältnissen nicht mehr ausreichend. Soweit die Siedler nicht bereits

über das benötigte lebende und tote Inventar verfügen, soll daher in den Kostendeckungsplan ein den Bedürfnissen der Stelle entsprechender Betrag mindestens in Höhe von 400 DM eingesetzt werden.

VI. Kosten und Belastung der Siedlerstellen

Zu Nr. 14 der KSB: Höchstkosten einer Kleinsiedlerstelle

Infolge der labilen Baupreisentwicklung läßt sich eine höchstzulässige Baukostengrenze wie früher (7000 RM) zur Zeit nicht festlegen. Dafür ist zur Begrenzung des Bauaufwandes nach oben neben der absoluten (Nr. 15 Abs. 1 KSB) und der $\frac{1}{4}$ -relativen Belastungshöchstgrenze (Nr. 15 Abs. 2 KSB) bis auf weiteres eine Wohnflächenhöchstgrenze derart einzuhalten, daß die Wohnfläche der Kleinsiedlerstelle (ohne die Wirtschaftsfläche) 45—50, bei kinderreichen Familien und in anderen besonderen Fällen äußerstenfalls 60 qm, bei Einbau von Einliegerwohnungen insgesamt 90, bei kinderreichen Familien oder in anderen besonderen Fällen 110 qm nicht übersteigen darf. (Wegen der Begriffe „Wohnfläche“ und „Wirtschaftsfläche“ vgl. die Erläuterungen 2 und 3 in anliegendem Vordruck zur Berechnung des Landesdarlehens — Anlage IV.)

Zu Nr. 15 der KSB: Höchstbelastung der Siedler

Zu Abs. 1, Satz 1: Feste Belastungsgrenze

Die monatliche Gesamtbelastung der Siedler einschließlich der für Grund und Boden — auch als Pachtzins — zu zahlenden Beträge und eines angemessenen Ansatzes für Bewirtschaftungskosten (Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten), jedoch abzüglich des Mietertrages für eine etwaige Einliegerwohnung, darf künftig den Gesamtbetrag von 40 DM, äußerstenfalls 50—55 DM nicht übersteigen.

VII. Finanzierung

Zu a) Allgemeines

Zu Nr. 16 Abs. 1 und 2 der KSB:

Sicherung der Finanzierung — Finanzierungsgrundsatz

Die Finanzierung des Siedlungsvorhabens muß gesichert sein.

Im Hinblick auf die derzeit immer noch stark überhöhten Baukosten soll auch bei der Finanzierung der Kleinsiedlung zwischen dem rentierlichen und dem unrentierlichen Teil der Gesamtkosten unterschieden werden.

Rentierliche Kosten sind der Teil der Gesamtkosten, welcher aus der nach dem objektiven Nutzungswert (Vergleichsbelastung) errechneten Miete (Normallast) nach Deckung der Bewirtschaftungskosten (Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten) und der sonstigen Kosten sowie nach der Abschreibung (Tilgung) verzinst werden kann. Der objektive Nutzungswert ist nach den jeweiligen örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung der miethpreisrechtlichen Bestimmungen und der ortsüblichen Miete (Belastung) von Kleinsiedlungen vergleichbarer Art, Lage, Größe und Ausgestaltung zu ermitteln und im Streitfalle für den jeweils vorliegenden Finanzierungsfall von der Bewilligungsbehörde festzusetzen. Dabei können folgende Mietrichtsätze je qm Gesamtfläche (= Wohnfläche + 20 v. H. der Wirtschaftsfläche zusammen) für die Ermittlung der Normallast als Anhalt dienen:

Ortsklasse	S	A	B
	0,90—0,80	0,85—0,75	0,80—0,70 DM .
Ortsklasse	C	D	
	0,75—0,65	0,70—0,60 DM.	

Dabei werden die unteren Grenzen der Richtsätze im allgemeinen nicht mehr zu unterschreiten sein. Sollte es unter besonderen Umständen ausnahmsweise angebracht erscheinen, noch einen niedrigeren objektiven Nutzungswert, als er einem Richtsatz von 0,60 DM je qm Gesamtfläche entsprechen würde, zugrunde zu legen, so ist dazu meine vorherige Zustimmung einzuholen.

Für die Lastenberechnung sind die durch Rund-erlaß vom 27. Mai 1939 — IV b 4 Nr. 5303/11/39 — gebilligte „Wirtschaftsberechnung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen“ sowie der speziell für die Kleinsiedlung ergangene Runderlaß vom 31. März 1940 — IV a 4

agen
II

Nr. 3156/17/39 — endlich der besonders wichtige Rund-
erlaß vom 3. Februar 1942 — IV b 1 Nr. 2424/22 —, und
zwar auch bei nicht gemeinnützigen Siedlungsträgern —
sinngemäß anzuwenden. Auszugsweise Abschriften
der Runderlasse vom 31. März 1940 — IV a 4 Nr. 3156/
17/39 — und vom 3. Februar 1942 — IV b 1 Nr. 2424/22
— sind als Anlagen II und III beigelegt.

Unrentierliche Kosten sind der Teil der Gesamtkosten,
dessen Verzinsung darüber hinaus nicht mehr
möglich ist.

Grundsätzlich sollen die Gesamtkosten, beson-
ders im rentierlichen Teil, möglichst weitgehend aus
Mitteln des privaten Kapitalmarktes und durch Eigen-
leistungen der Siedler gedeckt werden.

Finanzierung der rentierlichen Kosten

Zu Nr. 16 Abs. 3 der KSB: Landeshilfe bei der Finanzierung Landesbürgschaften für zweitstellige Beleihung Nachstellende Landesdarlehen

Soweit Fremddarlehen im Range nach der für erst-
stellige Hypotheken üblichen Beleihungshöhe dinglich ge-
sichert werden, sollen hierfür künftig auf Antrag Lan-
desbürgschaften im Rahmen bis zu 90 Prozent des
Beleihungswertes der Kleinsiedlungen zur Verfügung ge-
stellt werden. Sie dürfen aber erst übernommen werden,
wenn durch das Haushaltsgesetz dazu eine entspre-
chende haushaltsrechtliche Ermächtigung erteilt ist. Zu
gegebener Zeit wird dazu weitere Weisung ergehen.

Soweit infolge der derzeitigen Lage auf dem Kapital-
markt nachstellende Fremdhypotheken noch nicht in aus-
reichendem Maße zu erhalten sind, kann zur Schließung
einer Finanzierungslücke im rentierlichen Teil aus-
nahmsweise ein nachrangiges Landesdarlehn gewährt
werden. Zunächst ist jedoch in jedem Falle zu versuchen,
eine solche Finanzierungslücke durch Werkdarlehen oder
-zuschüsse, Darlehen oder Zuschüsse von anderen, dem
Siedler nahestehenden Stellen, erhöhte Eigenleistung oder
dergleichen zu schließen.

Die Darlehensschuldner sind zu verpflichten, für eine
Ablösung dieser Landesdarlehen zu sorgen, sobald die
Lage auf dem Kapitalmarkt die Aufnahme von Fremd-
darlehen an Stelle der Landesdarlehen gestattet.

Finanzierung der unrentierlichen Kosten

Zur Abdeckung des unrentierlichen Teiles der
Gesamtkosten können im Rahmen der verfügbaren Mittel
und der den Bewilligungsbehörden zugeteilten Mittel-
kontingente Landesbeihilfen (Landesdarlehen) ge-
währt werden. Sie können nur insoweit bewilligt werden,
als es anderenfalls nicht möglich ist, aus Eigen- oder son-
stigen Mitteln eine nach den Wirtschaftlichkeitsgrund-
sätzen tragbare Finanzierung durchzuführen.

Zu c) Eigenleistung der Siedler

1. Zu Nr. 18 Abs. 1 der KSB: Umfang der Eigenleistung

Angesichts der derzeitigen Bauwirtschafts- und Finanz-
lage ist eine möglichst hohe Eigenleistung (bis zu 25
v. H. des Bau- und Bodenwertes — Nr. 16, Abs. 3, Satz 2
der KSB) anzustreben, die in möglichst weitem Umfange
durch den Wert der im Wege der Selbst- und Nachbar-
hilfe zu leistenden Arbeit beigebracht werden soll.

2. Zu Nr. 18 Abs. 2 der KSB:

Ermäßigung der Eigenleistung in Sonderfällen

Für bedürftige Vertriebene und Flüchtlinge hat der
Herr Sozialminister in Aussicht gestellt, nach Maßgabe
der verfügbaren Mittel als teilweisen Ersatz des fehlen-
den Eigenkapitals 1000 bis 1500 DM je Kleinsiedlerstelle
als verlorenen Zuschuß zur Verfügung zu stellen, voraus-
gesetzt, daß die Vorhaben sich in den Rahmen der KSB
einfügen. Anträge wären durch Vermittlung der Sied-
lungsträger über die Stadt- (Kreis-) Verwaltungen und über
die Bewilligungsbehörden (s. Nr. 27 der KSB) einzu-
reichen, von diesen zu überprüfen und dann an den
Herrn Sozialminister zur Entscheidung weiterzuleiten.

Zu e) Landesdarlehen

Zu Nr. 21 der KSB: Höhe der Landesdarlehen

aa) Im unrentierlichen Teil

Bei der Bemessung der Höhe dieses Landesdarlehns ist
vom objektiven Nutzungswert (Vergleichs-
belastung) — vergl. oben VII zu a) zu Nr. 16 Abs. 1
und 2 der KSB — auszugehen. Erfolgt der Einbau einer
abgeschlossenen Einliegerwohnung, so kann ein entspre-
chend höheres Landesdarlehn bewilligt werden.

Zur Berechnung des Landesdarlehns zur Abdeckung der
unrentierlichen Kosten ist der anliegende Vordruck
(Berechnung des Landesdarlehns) zu verwenden. Für
das Landesdarlehn setzt der Minister für Wiederauf-
bau — in Anpassung an die Entwicklung der Bauwirt-
schafts- und Finanzlage — Höchstbeträge fest. Sie wer-
den den Bewilligungsbehörden durch besondere Erlasse
mitgeteilt und dürfen von ihnen nicht überschritten
werden. Soweit diese Landesdarlehen im Einzelfalle zur
Deckung der unrentierlichen Kosten nicht ausreichen sol-
len, bleibt nur übrig, entweder den Bauumfang und
Baufwand herabzudrücken oder die überschüssenden
unrentierlichen Kosten durch erhöhte Eigenleistungen,
Werkzuschüsse oder dergleichen aufzubringen oder eine
Herabsetzung der Annuitäten der Fremddarlehen und eine
Herabdrückung der Bewirtschaftungskosten, auf das
äußerst vertretbare Mindestmaß anzustreben oder den
Zinssatz für das echte Eigenkapital bei der Berechnung
des Landesdarlehns unter 3 v. H. zu ermäßigen oder
auf die Verzinsung ganz zu verzichten oder schließlich
der Darlehnsberechnung einen etwas höheren Nutzungs-
wert (Richtsatz) zugrunde zu legen.

bb) Im rentierlichen Teil

Das Landesdarlehn zur teilweisen Abdeckung der ren-
tierlichen Kosten darf 30 v. H. dieser (also der
rentierlichen) Kosten nicht übersteigen und höch-
stens bis zu 2000 DM je Siedlerstelle, bei Einbau
einer Einliegerwohnung höchstens bis zu 3000
DM betragen.

Zu f) Bedingungen für die Landesdarlehen

Zu Nr. 22 der KSB:

aa) Zins- und tilgungslose Landesdarlehen im unrentier- lichen Teil bis zur Abdeckung der anderen Lasten

Gleichbleibende Jahresleistungen nach Abdeckung der anderen Lasten zur Tilgung des Landesdarlehns

Die Landesdarlehen zur Abdeckung der unrentier-
lichen Kosten sind zinslos und solange tilgungsfrei,
bis die anderen, bei der Festsetzung der Belastung berück-
sichtigten Verpflichtungen (Zinsen und Tilgungen für
Hypotheken, Grundstückskaufgelder, Anliegerrenten usw.)
abgedeckt sind. Nach Abdeckung dieser anderen Lasten,
jedoch spätestens von dem Zeitpunkt ab, in welchem die
Lasten im Rahmen der planmäßigen Tilgung hätten ab-
gedeckt sein müssen, sind die Landesdarlehen in Höhe der
jeweils freiwerdenden Beträge beschleunigt und verstärkt
zu tilgen derart, daß die Gesamtjahresleistung auf die
Landesdarlehen dem Betrag gleichkommt, der bis dahin
für den Zinsen- und Tilgungsdienst der abgedeckten La-
sten aufgewendet worden ist.

bb) Verzinsliche und zu tilgende Landesdarlehen im rentierlichen Teil

Die im rentierlichen Teil der Gesamtkosten zu
gewährenden Landesdarlehen (bis zu höchstens 2000 DM,
bei Einbau einer Einliegerwohnung höchstens 3000 DM)
sind mit 4½ v. H. zu verzinsen und mit 1 v. H. unter Zu-
wachs der ersparten Zinsen zu tilgen.

Die Verpflichtung zur Verzinsung dieses Landesdar-
lehns beginnt mit dem 1. des Vierteljahres, das der Aus-
zahlung der letzten Darlehnsrate folgt. Die Tilgung des
Landesdarlehns beginnt am 1. Januar des auf die Schluß-
zahlung folgenden Kalenderjahres.

Zum Zwecke einer erleichterten Ablösung des verzins-
lichen Landesdarlehns kann einem auf dem Kapitalmarkt
aufzunehmenden Fremddarlehn der Vorrang vor dem ver-
zinslichen Landesdarlehn eingeräumt werden.

cc) Gemeinsame Bestimmungen für das verzinsliche und das unverzinsliche Landesdarlehn

Die Rückzahlung der verzinslichen Landesdarlehn kann
insoweit gefordert werden, als die Lage auf dem Kapital-

Anlage
IV
Vordruck
(Berechnung des
Landesdarlehns)

markt eine solche Ablösung zuläßt und den Siedlern dadurch insgesamt keine höheren Lasten entstehen. Ergibt sich bei einer solchen Ablösung des verzinslichen Darlehns eine höhere Belastung für den Siedler, so ist eine neue Wirtschaftsberechnung aufzustellen und erforderlichenfalls ein entsprechender Teil des bestehenbleibenden verzinslichen Landesdarlehns in ein unverzinsliches Landesdarlehn umzuwandeln.

Erhöht sich infolge einer allgemeinen Mieterhöhung oder aus sonstigen Gründen (Mietsteuer oder dgl.) der objektive Nutzungswert (Wohnwert) der Kleinsiedlerstelle um mehr als 10 v. H. des bisher zugrunde gelegten Nutzungswertes (rechnerischen Normallast), so ist eine neue Wirtschaftsberechnung aufzustellen und das unverzinsliche Landesdarlehn insoweit in ein verzinsliches und zu tilgendes Darlehn umzuwandeln. Das gleiche gilt, wenn sich durch eine nachträgliche Steuerbefreiung, Steuer senkung oder dgl. die Belastung der Siedlerstelle um mehr als 10 v. H. der der Berechnung des Landesdarlehns zugrunde gelegten Monatslast mindert.

Im übrigen regeln sich die Einzelheiten der Bedingungen für die Landesdarlehen nach den Musterverträgen (Muster 3, 3a, 4, 4a, 6a—d) in der neuen geänderten Fassung und den näheren Weisungen der Bank.

g

Einrichtungszuschuß

Zur Abdeckung der Kosten der Ersteinrichtung der Stellen (vergl. Nr. 14, Abs. 2 der KSB) kann ein nicht rückzahlbarer Zuschuß aus Landesmitteln bis zu 400 DM gewährt werden.

h

Vorfinanzierung bei Errichtung eines Notsiedlungshauses (Kernhauses oder Bauzeitwohnung)

Soweit wegen der bestehenden Bau- und Finanzierungsschwierigkeiten als erste Ausbaustufe zunächst nur die Errichtung eines Notsiedlungshauses (Kernhauses oder Bauzeitwohnung) erfolgen soll (vgl. vorstehend zu Nr. 114, KSB) und eine erststellige Beleihung dafür nicht erhältlich ist, kann einstweilen von der Trennung der rentierlichen und unrentierlichen Kosten und der Berechnung des Landesdarlehns gemäß dem Vordruck oben zu e) Nr. 21 — Anlage IV — abgesehen und im Rahmen der verfügbaren Mittelkontingente ein Landesdarlehn in Höhe der gesamten durch Fremdmittel und Eigenleistung, besonders Selbsthilfe, nicht aufzubringenden Kosten: beim Kernhaus bis zum Höchstbetrage von 6000 DM, bei der Bauzeitwohnung bis zu 4000 Deutsche Mark gewährt werden. Voraussetzung dafür ist, daß die Wohnfläche des Kernhauses oder der Bauzeitwohnung — ohne Wirtschaftsfläche — 34 qm nicht übersteigt. Für die Deckung der anteilmäßigen Kosten für die Ersteinrichtung dieser Notsiedlerstelle kann daneben ein Einrichtungszuschuß aus Landesmitteln (s. oben zu 2) bis zum Höchstbetrag von 60 Prozent = 240 DM gewährt werden.

In dem zu erlassenden Bewilligungsvorbescheid ist die spätere Umfinanzierung — unter Trennung der rentierlichen und unrentierlichen Kosten — und die Gewährung eines Zusatz-Landesdarlehns im Rahmen der verfügbaren Mittelkontingente durch einen endgültigen Bewilligungsbescheid vorzubehalten.

Muster eines Antrages auf Vorfinanzierung des Notsiedlungshauses aus Landesmitteln sowie des Bewilligungsvorbescheides für ein hierfür zu gewährendes Landesdarlehn werde ich gesondert übersenden.

i

Vorschüsse zum Erwerb von Siedlungsgelände und zur Planung, Erschließung und Vorbereitung des Siedlungsvorhabens

Wegen der gleichen Schwierigkeiten wird in manchen Fällen auch die Errichtung einer ersten Ausbaustufe in Form eines Notsiedlungshauses (Kernhauses oder Bauzeitwohnung) nicht möglich sein. Gemäß dem grundlegenden Erlaß der Landesregierung über die Förderung des Siedlungswesens vom 5. März 1947, meinem Durchführungserlaß vom 25. März 1947 sowie meinem Runderlaß vom 28. August 1948 — Abschn. I Nr. 4 und Abschn. III Nr. 1 — kann bei Bedarf aber nach wie vor so vorgegangen werden, daß zunächst lediglich

das benötigte Siedlungsland beschafft, aufgeteilt, aufgeschlossen und den Siedlern einstweilen nur zur Anlage und Bewirtschaftung der Siedlergärten überlassen wird. Zur Vermeidung von Fehlplanungen und aller mit dem sog. „wildem Siedeln“ verbundenen, meist nicht wieder gut zu machenden siedlungspolitischen, städtebaulichen und sonstigen Nachteile ist aber gerade auch hier eine sachgemäße Organisation des ganzen Siedlungsvorhabens, eine sorgfältige Siedlerauswahl, eine fachgerechte Siedlungsplanung, eine zweckmäßige Vorbereitung und Aufschließung unter Einschaltung eines geeigneten Siedlungsträgers und die Festlegung klarer Rechtsverhältnisse in einem Träger-Siedler-Vorvertrag unerlässlich.

Um die Finanzierung dieser Maßnahmen zu erleichtern, können künftig dem Siedlungsträger für solche Vorhaben, welche demnächst mit Kleinsiedlungsdarlehen gefördert werden sollen, auf Antrag im Rahmen der verfügbaren Mittelkontingente durch einen Vorschußbescheid außer dem Teilbetrag des Landeszuschusses zu den Kosten der Ersteinrichtung bis zu 240 DM (vergl. zu DD und EE) Vorauszahlungen (Vorschüsse) auf die erste Darlehnsrate bis zu 90 Prozent des Landerwerbspreises (Kaufpreis, Enteignungsentschädigung) und darüber hinaus für die Kosten der Planung, Aufschließung und Vorbereitung bis zu 1000 DM je Siedlerstelle bewilligt werden.

Ein Vorschuß soll nur bewilligt werden, wenn Träger und Siedler nicht in der Lage sind, aus eigenen Mitteln die Kosten für den Grundstückserwerb aufzubringen und wenn der Erwerb des Geländes zur Zuteilung der Grundstücke an die Siedler schon jetzt geboten ist und für solche Vorhaben benötigt wird, die alsbald nach Behebung der derzeitigen Bau- und Finanzierungsschwierigkeiten in Angriff genommen werden sollen. Für den Vorraterwerb von Grundstücken, die nicht in absehbarer Zeit zur Besiedlung gelangen können, sollen Vorschüsse nicht gewährt werden.

Ich behalte mir vor, bei der Zuteilung der Mittelkontingente von Fall zu Fall zu bestimmen, für wieviel Kleinsiedlerstellen aus der jeweiligen Mittelzuweisung Vorschüsse zum Erwerb von Siedlungsgelände und zur Planung, Erschließung und Vorbereitung des Siedlungsvorhabens gewährt werden können.

Aus der Zuteilung von Mitteln für das Haushaltsjahr 1949 können zunächst Vorschüsse für den Landerwerb für höchstens die dreifache Zahl der Siedlerstellen bewilligt werden, die mit den insgesamt für die Kleinsiedlung im Haushaltsjahr 1949 bereitzustellenden Mitteln durch Landesdarlehen nach dem vorstehend zu Nr. 21 der KSB Ausgeführten gefördert werden können.

Der Vorschuß darf nur zum Landerwerb und zur Deckung der Kosten der Planung, Aufschließung und Vorbereitung, der Teilbetrag des Landeszuschusses nur zur Deckung der anteilmäßigen Kosten der Ersteinrichtung verwendet werden. Anderenfalls ist der Vorschuß ebenso wie der Teilzuschuß zur sofortigen Rückzahlung fällig.

Der Vorschuß ist dinglich zu sichern, soweit eine dingliche Sicherung für die endgültigen Darlehen in Frage kommen würde. Die Entscheidung hierüber, ebenso wie über die Art der dinglichen Sicherung obliegt dem pflichtmäßigen Ermessen der Bewilligungsbehörde.

Die Vorschüsse werden durch die Bank gezahlt, welche für die Auszahlung der Landesdarlehen zuständig sein würde. Die Bewilligungsbehörde hat der Bank eine Abschrift des Vorschußbescheides zu übersenden. Die Bank zahlt den Vorschuß erst aus, wenn die vom Schuldner auszustellende Schuldurkunde vorliegt. Zur Vereinfachung will ich auch zulassen, daß die Träger die Teilzahlung auf Grund eines Vorbescheides unmittelbar bei der Bank beantragen. Einer Vermittlung der Bewilligungsbehörde bedarf es also nicht. Die Bank hat aber der Bewilligungsbehörde von Teilzahlungen Nachricht zu geben.

Der Vorschuß ist wie das Landesdarlehen im unrentierlichen Teil zunächst zins- und tilgungsfrei. Ich behalte mir jedoch vor, den Zeitpunkt zu bestimmen, von dem ab der Vorschuß zu verzinsen und evtl. auch zu tilgen ist, sowie eine Rückzahlung des Vorschusses einschließlich des Teileinrichtungszuschusses zu fordern, wenn bis zu einem bestimmten Zeitpunkt mit dem Bau nicht begonnen ist.

Durch die Bewilligung des Vorschusses werden die Siedler nicht von der Verpflichtung entbunden, zur Restfinanzierung durch Aufbringung von Eigenkapital beizutragen.

Die bewilligten Vorschüsse sind in den Kontingentskontrollen besonders kenntlich zu machen. Bei der Bewilligung von Landesdarlehen zur Errichtung von Bauzeitwohnungen, Kernhäusern oder endgültigen Siedlerstellen sind die Vorauszahlungen (Vorschüsse) mit dem Landesdarlehen zu verrechnen. Die Abrechnung binnen angemessener Frist ist von der Bewilligungsbehörde zu überwachen.

Formblätter für die Vorschußbescheide und Schuldurkunden gehen den Bewilligungsbehörden und der Bank gesondert zu.

Abschnitt II

Verfahrensvorschriften

I. Anträge der Bewerber und Verfahren der Siedlerauswahl

Zu Nr. 23 der KSB:

Vorprüfung durch die Gemeinde Endgültige Auswahl durch den Träger

Wegen der Bewerbungen um Kleinsiedlerstellen und der Vorprüfung durch die Gemeindebehörden verbleibt es bei Nr. 23 Abs. 1 und 2 der KSB in der noch anwendbaren, aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung (Anlage I).

Die Vorprüfung der Gemeinde erstreckt sich insbesondere auf die siedlerische und charakterliche Eignung. Es besteht kein Bedenken, daß die Gemeinde dabei den auf Grund des Erlasses der Landesregierung vom 5. März 1947 — Nr. 2, 3, 4 — und meines Durchführungserlasses vom 25. März 1947 — I A 6/520 — Ziff. III, VI, Abs. 13, und VIII sowie meines Runderlasses vom 28. August 1948 — I A 612/2550 — (Min.Bl. NRW. Nr. 32) — IV, Nr. 1, gebildeten Gemeindesiedlungsausschuß (Ortssiedlungsausschuß) einschaltet. Nach Ziff. VIII Abs. 1 meines Durchführungserlasses vom 25. März 1947 ist zwar „die wichtigste Aufgabe des Gemeindesiedlungsausschusses“, „das Land für die Anlage von (Kleingärten und) Kleinsiedlungen auszuwählen“. Im Rahmen der damaligen Melde- und Erfassungssaktion hatte der Ausschuß aber noch die weitere Aufgabe, aus dem Kreis der Bewerber, welche sich in die damals öffentlich auszuliegenden Listen (Muster Anlage I zu dem Runderlaß vom 25. März 1947) eingetragen hatten, die als geeignet befundenen Familien in Anwärterlisten aufzunehmen. Demgemäß überlasse ich es dem Ermessen der Gemeinde, ob sie auch im Rahmen dieser finanziellen Förderungsaktion bei der Vorprüfung der Siedlereignung die Gemeindesiedlungsausschüsse (Ortssiedlungsausschüsse) zu Rate ziehen will, bitte aber auf jeden Fall, einen von den Siedlerorganisationen zu benennenden Vertreter einzuschalten.

Die endgültige Auswahl der Siedler, besonders in geldlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, ist Sache des für die Durchführung der Siedlung verantwortlichen Siedlungsträgers. Hält der Siedlungsträger einen Siedler für nicht geeignet, so entscheidet auf Antrag letztlich die Bewilligungsbehörde.

Bei der Prüfung der Siedlereignung und der Auswahl der Siedler sind strenge Maßstäbe anzulegen und dabei die in meinem Runderlaß vom 28. August 1948 — I A 612/2550 — unter Abschn. III Nrn. 3, 4, 5, 6 niedergelegten Grundsätze zu beachten.

Zuweisung durch das Wohnungsamt

Die Zuweisung des durch die Errichtung der Kleinsiedlung geschaffenen Wohnraumes ist von der Gemeinde (Wohnungsamt) nach dem Kontrollratsgesetz Nr. 18 (Wohnungsgesetz) an die Siedlerfamilien vorzunehmen, welche im Siedlerauswahlverfahren als geeignet befunden und endgültig vom Siedlungsträger oder durch die Bewilligungsbehörde ausgewählt sind und mit welchen der Siedlungsträger einen entsprechenden Vertrag auf Überlassung der Siedlerstelle (Träger-Siedlervertrag) abgeschlossen hat. (Vgl. dazu meine grundsätzliche Entscheidung vom 6. Dezember 1948 — IV C (WB) 508/169 — an den Herrn Regierungspräsidenten in Münster betr. Kleinsiedlung Peter-Rosegger-Weg 42 — durch Runderlaß vom

gleichen Tage allen Regierungspräsidenten mitgeteilt — sowie meinen Runderlaß vom 15. Februar 1949 — IV C (WB) 736/49 — betr. Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues (Min.Bl. NRW. Nr. 17 vom 26. Februar 1949, Seite 178).

Hinsichtlich der Zuweisung einer Einliegerwohnung an Wohnungsbewerber, die als Siedlerhelfer in Selbst- und Nachbarhilfe an der Errichtung der Siedlerstelle mitgearbeitet haben, findet ebenfalls Nr. 2 des zuletzt erwähnten Runderlasses sinngemäß Anwendung.

Bei der Zumessung des Wohnraumes der Siedlerstelle an die Siedler und der Räume der Einliegerwohnung an die Siedlerhelfer sind dabei aber selbstverständlich die örtlichen Belegungsmaßstäbe zu berücksichtigen.

II. Träger des Verfahrens

1. Zu Nr. 24, Abs. 2 und 3, der KSB:

Mittelbare Siedlungsträger Bürgschaft

oder Gewähr durch Gemeinden (Gemeindeverbände)

Nach dem klaren Wortlaut der KSB (vgl. Nr. 24, Abs. 2, in Verbindung mit Nr. 24, Abs. 3, letzter Satz, und Nr. 39, Abs. 2, zweiter Satz) brauchen die mittelbaren Siedlungsträger nicht unbedingt gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen zu sein. Es kommen vielmehr auch andere geeignete Unternehmen, welche Rechtspersönlichkeit besitzen und sonst die Voraussetzungen nach Nr. 24, Abs. 2, erfüllen (z. B. freie Wohnungsunternehmen), in Frage. Natürliche Personen, namentlich Einzelunternehmer (Bauunternehmer, Architekten usw.), kommen hingegen als Träger nicht in Betracht. Aus siedlungs- und sozialpolitischen Gründen ist aber auch die Überleitung der Trägerschaft auf Industrieunternehmen (Werke) zur Errichtung reiner Werksiedlungen zu vermeiden. Selbstverständlich ist jedoch auf möglichst weitgehende Unterstützung der Kleinsiedlung für Betriebsangehörige von Industrieunternehmen seitens der Arbeitgeber (Werke) nach wie vor größter Wert zu legen. Es ist aber dann darauf Bedacht zu nehmen, daß die Form der sog. „werkgeförderten Kleinsiedlung“ unter Einschaltung eines zugelassenen Siedlungsträgers (Gemeinde, Gemeindeverbandes, gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsunternehmens usw.) gewählt wird, und daß die dafür entwickelten, auf der Anlage V dargestellten „Grundsätze für die Gestaltung der Werkförderungsbedingungen bei Kleinsiedlungen“ sinngemäß eingehalten werden. Im übrigen gibt aber Nr. 24, Abs. 2 und 3, die Möglichkeit, geeignete örtliche Unternehmen bei Übernahme der Bürgschaft oder technischen Gewähr (Aufbaugarantie) der Gemeinden (Gemeindeverbände) als mittelbare Siedlungsträger heranzuziehen und so die in solchen Unternehmen (Siedlungsgenossenschaften usw.) zusammengeschlossenen örtlichen Selbsthilfekräfte unter der verantwortlichen Oberleitung der Gemeinden (Gemeindeverbände) zum Einsatz zu bringen. Der Übernahme einer regelrechten Bürgschaft der Gemeinde, welche also auch die Bürgschaftshaftung für das Landesdarlehen gemäß dem Bank-Träger-Vertrag (Muster 3) einschließt, steht zwar im Augenblick noch die Vorschrift in § 78 der Deutschen Gemeindeordnung in der Fassung der Verordnung Nr. 21 (Amtsblatt der Militärregierung Deutschland, Britisches Kontrollgebiet, Nr. 7, S. 141) entgegen. Doch ist im Rahmen der vorgesehenen Novelle zu der Deutschen Gemeindeordnung mit einer Änderung dieser Vorschrift zu rechnen.

Anlage V

2. Zu Nr. 24, Abs. 4, der KSB:

Ausnahmsweise unmittelbar zugelassene Verfahrensträger

Die bisher schon vom Reichsarbeitsminister auf Grund der Nr. 24, Abs. 2, ausgesprochenen allgemeinen Zulassungen der Organe der staatlichen Wohnungspolitik oder gewisser anderer gemeinnütziger Wohnungs- und Siedlungsunternehmen als unmittelbare Siedlungsträger bleiben bestehen. Darüber hinaus bin ich bereit, in Ausübung der Exekutivbefugnisse des Reichsarbeitsministers weitere bewährte, leistungsfähige und siedlungserfahrene gemeinnützige Wohnungsunternehmen, welche sich nicht nur einmalig auf dem Siedlungsgebiet betätigen wollen, allgemein als unmittelbare Träger zuzulassen, und stelle anheim, mir entsprechende Anträge unter Beifügung von Unterlagen über die wirtschaftliche Lage der Unternehmen

(Geschäftsbericht, Prüfungsbericht usw.) und unter Darlegung der bisherigen Leistungen auf dem Siedlungsgebiet über den zuständigen Prüfungsverband und die Anerkennungsbehörde nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (Bewilligungsbehörde) mit deren Stellungnahme vorzulegen.

III. Bewilligung von Landesdarlehen und Übernahme von Landesbürgschaften

Zu Nr. 26, Abs. 2, der KSB: Vorzeitiger Baubeginn

Nach Mitteilungen und Beobachtungen aus der Praxis sind zahlreiche siedlungsartige Bauvorhaben, namentlich Selbsthilfemaßnahmen, vielerorts schon begonnen und zum Teil schon sehr weit im Bau vorgeschritten. Soweit diese Vorhaben nicht auf Grund der 1. oder 3. Übergangsbeihilfe als Bergarbeiterwohnungen oder auf Grund der 2., 4. oder 5. Übergangsbeihilfe als Kleinwohnungen gefördert sind, können diese Vorhaben ausnahmsweise ungeachtet des schon erfolgten Baubeginns grundsätzlich als Kleinsiedlungen gefördert werden, soweit sie sich in den Rahmen der KSB und dieser Zusatzregelung einfügen lassen. Für die Zukunft ist aber wieder an dem Grundsatz in Nr. 26 Abs. 2 KSB festzuhalten, daß für die Förderung nur Siedlungsvorhaben in Betracht kommen, die vor der Entscheidung noch nicht begonnen sind, es sei denn, daß die Bewilligungsbehörde in dringenden Fällen den vorzeitigen Baubeginn genehmigt hat.

Zu Nr. 27 der KSB: Bewilligungsbehörden

Nach dem Gesetz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 28. November 1948 (Ges.- und VO.BI. für das Land Nordrhein-Westfalen 1948, Nr. 12, S. 95/96) — § 3 — sind die Aufgaben und Befugnisse des Verbandspräsidenten auf die Landesregierung Nordrhein-Westfalen übergegangen, welche bis auf weiteres den Minister für Wiederaufbau als zuständig bezeichnet hat. Demgemäß werden auch die Funktionen der Bewilligungsbehörde im Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk bis auf weiteres durch den Minister für Wiederaufbau — Außenstelle Essen — in Essen, Ruhrallee 55, ausgeübt.

Die Förderungsanträge für Kleinsiedlungen sind aber über den Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk bei meiner Außenstelle in Essen einzureichen. Der Verbandsdirektor prüft die Förderungsanträge, besonders hinsichtlich des Städtebaues, der Siedlungsfrage und der Baugestaltung, vor, wählt die aus Landesmitteln zu fördernden Kleinsiedlungsvorhaben aus und schlägt dementsprechend die Unterverteilung der Landesmittel vor. Weiter entscheidet er über die Aufnahme der Kleinsiedlungsvorhaben in das Bergarbeiterwohnungsbauprogramm.

V. Überlassung der Stellen an die Siedler zur Miete (Pacht) und spätere Übertragung zu Eigentum (Erbbaurecht)

Zu Nr. 36 Abs. 1 der KSB:

Überlassung der Siedlerstellen zur Miete (Pacht) Dreijährige Probezeit

Soweit die Errichtung der Siedlungsgebäude nicht alsbald erfolgen kann, sollen die nach dem Siedlungsplan ausgewiesenen Flächen bereits vorher durch die Siedlungsträger an die Siedleranwärter zur Anlage und wirtschaftlichen Nutzung der Siedlergärten verpachtet werden. Darüber ist ein Träger-Siedler-Vertrag abzuschließen.

Spätestens nach Baubeginn ist dann der regelmäßige Träger-Siedler-Vertrag (gemäß Muster 3a oder 4a) abzuschließen. Als Beginn der dreijährigen Probezeit ist künftig der 1. Januar des auf den Bezug der Siedlerstelle folgenden Jahres festzulegen. Soweit den Siedlern die Siedlergärten schon vor Errichtung der Gebäude zur Bewirtschaftung überlassen waren, kann die Probezeit mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde um die vom Beginn der Bewirtschaftung des Siedlungsgeländes bis zur endgültigen Bezugsfertigkeit des Hauses verstrichene Zeit verkürzt werden, soweit sie sich während dieser Zeit als Siedleranwärter bewährt haben. Steht ihre Siedlereignung zweifelsfrei fest, so können die Siedlungsgrundstücke auch sogleich Eigentum (Erbbaurecht) übertragen, die

Siedler also von vornherein als Eigensiedler im Sinne der Nrn. 41, 42 unter Zugrundelegung der Vertragsmuster 4 und 4a angesetzt werden.

Abschnitt III.

Zu Nr. 41, 42 der KSB:

Sondervorschriften für Eigensiedler

Auch sonst erscheint die erleichterte Form der Eigensiedlung in vielen Fällen besonders zweckmäßig und förderungswürdig. Sie wird vor allem häufig in ländlichen Verhältnissen und bei Siedlern aus ländlichen Berufen (z. B. für Land-, Wald- und Forstarbeiter sowie ländliche Arbeiter und Handwerker) in Frage kommen, welche durchweg mit Bodenbewirtschaftung und Tierhaltung schon voll vertraut und darum regelmäßig ohne eine besondere Probezeit zur Siedlung (Eigensiedlung) geeignet sind.

Ein besonderer verfahrensmäßiger Vorteil der Eigensiedlung liegt noch darin, daß sich die Verpflichtung des Trägers (nach Nr. 42, Abs. 1, Satz 1) auf die Betreuung des Siedlungsvorhabens beschränkt, so daß die Übernahme der Trägerschaft durch Gemeinden (Gemeindeverbände) keine Schwierigkeiten aus § 78 I der Deutschen Gemeindeordnung bereitet und einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung nicht bedarf.

IV

Schlußvorschriften

Soweit durch diese Zusatzregelung (Abschnitt III) keine anderweitigen Verwaltungsbestimmungen und Förderungsbedingungen festgelegt sind, verbleibt es sinngemäß bei den KSB vom 14. September 1937/23. Dezember 1938 in der aus der Anlage I ersichtlichen, noch gültigen Fassung.

Ich ersuche, demgemäß bei Durchführung der Kleinsiedlung nach den — noch anwendbaren — Vorschriften der KSB und den ergänzenden Verwaltungsanweisungen dieser Zusatzregelung zu verfahren, alle beteiligten Stellen, besonders auch die Kreise, Ämter und Gemeinden sowie die Siedlungsträger, mit entsprechender Weisung zu versehen und die Kleinsiedlung (einschließlich der Landarbeiter- und Handwerkersiedlung) auf dieser Grundlage im Rahmen des Möglichen zu fördern.

Über den Verlauf der Maßnahmen ersuche ich, mir erstmals zum 1. Juli 1949 zu berichten.

Wegen der erstmaligen Zuteilung eines Mittelkontingentes für die Kleinsiedlung noch für das Haushaltsjahr 1948, der Führung der Kontingentskontrollen, der Mittelbewirtschaftung usw. ist bereits unter dem 18. März 1949 — I B (1) 612 304 — von mir ein Runderlaß ergangen. Mit Rücksicht auf den kurz bevorstehenden Ablauf des Haushaltsjahres konnten die für dieses Rechnungsjahr noch zuzuteilenden Mittel nur begrenzt sein. Aus diesem Grunde ist auch in dem Erlaß bestimmt, daß diese Mittel grundsätzlich nur für die Endfinanzierung von bereits begonnenen und noch in der Durchführung begriffenen Kleinsiedlungsvorhaben eingesetzt werden sollen. Ich bleibe aber bemüht, möglichst frühzeitig nach Beginn des neuen Haushaltsjahres die Zuteilung weiterer Kleinsiedlungsmittel zu erwirken und damit auch die Förderung neuer Vorhaben sowie die Gewährung von Vorschüssen für den Landerwerb, die Planung, Erschließung und Vorbereitung zu ermöglichen.

M. d. F. b. Steinhoff.

Bezug: Erl. d. Landesregierung über die Förderung des Siedlungswesens v. 5. 3. 1947 u. mein Durchführungserlaß v. 25. 3. 1947 — I A 6/520 — sowie mein RdErl. v. 28. 8. 1948 — I A 612/2550 (MBI. NW. Nr. 32, S. 434 ff.).

An die Regierungspräsidenten in Aachen, Arnsberg, Detmold, Düsseldorf, Köln und Münster, den Minister für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen — Außenstelle Essen — Essen, Ruhrallee 55.

Nachrichtlich an den Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk, Essen, Ruhrallee 55.

Auszugsweise Abschrift

**Bestimmungen
über die Förderung der Kleinsiedlung (KSB)
vom 14. September 1937 / 23. Dezember 1938**

(Deutscher Reichsanzeiger Nr. 214 vom 16. 9. 1937 und Reichsarbeitsblatt vom 5. 10. 1937, I S. 227 ff., und vom 15. 10. 1937, I S. 252 ff., sowie Deutscher Reichsanzeiger Nr. 303 vom 29. 12. 1938 und Reichsarbeitsblatt 1939, Heft 1, vom 5. 1. 1939, I S. 13 ff.)

Inhaltsverzeichnis

	Nr.	Seite
A. Einleitende Bestimmungen. Bedeutung der Kleinsiedlung. Allgemeine Grundsätze	1—3	330
B. Darlehns- und Bürgschaftsbestimmungen		330
Abschnitt I		
Allgemeine Bestimmungen (Siedler, Siedlung und Finanzierung)		
I. Der Siedler	4, 5	330
II. Standort der Siedlungen	6	330
III. Siedlungsland		
a) Auswahl des Siedlungslandes, Beschaffenheit und Kosten	7—9	330, 331
b) Größe der Siedlerstellen	10	331
IV. Siedlungsgebäude	11	331, 332
V. Planung des Gartenbaues und der Tierhaltung. Einrichtung der Siedlerstellen	12	332
VI. Kosten und Belastung der Siedlerstellen		
a) Ermittlung der angemessenen und tragbaren Kosten und Belastungen durch die Bewilligungsbehörden	13	332
b) Höchstkosten einer Kleinsiedlerstelle	14	332
c) Höchstbelastung der Siedler	15	332
VII. Finanzierung		332, 333
a) Allgemeines	16	332
b) Art der Fremdhypotheken	17	333
c) Eigenleistung der Siedler	18, 19	333
d) (Reichs-)Bürgschaften	20	333
e) (Reichs-)Darlehen	21	333
f) Bedingungen für die (Reichs-)Darlehen	22	333
Abschnitt II		
Verfahrensvorschriften		
I. Anträge der Bewerber und Verfahren der Siedlerauswahl	23	333
II. Träger des Verfahrens	24, 25	333, 334
III. Bewilligung von (Reichs-)Darlehen und Übernahme von (Reichs-)Bürgschaften	26—32	334, 335
IV. Auszahlung der (Reichs-)Darlehen, Aushändigung der (Reichs-)Bürgschafts-urkunden	33—35	335, 336
V. Überlassung der Stellen an die Siedler zur Miete (Pacht) und spätere Übertragung zu Eigentum oder Erbbaurecht	36, 37	336
VI. Betreuung, Schulung und Wirtschaftsberatung der Siedler	38	336
VII. Abgaben, Gebühren und Steuern	39	337
VIII. Schlußabrechnung	40	337
Abschnitt III		
Sondervorschriften für Eigensiedler	41, 42	337
C. Anerkennungsbestimmungen		
I. Allgemeines	43	337, 338
II. Anträge	44	338
III. Voraussetzungen für die Anerkennung der Siedlungsvorhaben als Kleinsiedlung	45	338
D. Übergangs- und Schlußbestimmungen	46, 47	338

Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung (KSB)

Vom 14. September 1937/23. Dezember 1938

Auf Grund der Dritten Notverordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 6. Oktober 1931, Viertes Teil, Kap. II (RGBl. I, S. 537, 551) — §§ 21, 22 —, der Ausführungsverordnung zur Kleinsiedlung und Bereitstellung von Kleingärten vom 23. Dezember 1931 (RGBl. I, S. 790)/15. Januar 1937 (RGBl. I, S. 17), der Verordnung über die weitere Förderung der Kleinsiedlung, insbesondere durch Übernahme von Reichsbürgschaften vom 19. Februar 1935 (RGBl. I, S. 341), der Verordnung über die Landbeschaffung für Kleinsiedlungen vom 18. Oktober 1936 (RGBl. I, S. 896) und der Verordnung zur Änderung von Vorschriften über Kleinsiedlungen und Kleingärten vom 26. Februar 1938 (RGBl. I, S. 233) sowie auf Grund des Gesetzes über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 3. Juli 1934 (RGBl. I, S. 568) — §§ 1, 6 —, des Erlasses über das Siedlungs- und Wohnungswesen vom 4. Dezember 1934 (RGBl. I, S. 1225) und des Gesetzes zur Förderung des Wohnungsbaues vom 30. März 1935 (RGBl. I, S. 469) — §§ 1, 4 — wird folgendes bestimmt:

A. Einleitende Bestimmungen

Bedeutung der Kleinsiedlung. Allgemeine Grundsätze

Staats-, wirtschafts- und sozialpolitische Bedeutung der Kleinsiedlung

1. (1) Die Kleinsiedlung (Heimstätten-siedlung) ist die beste Siedlungsform für die werktätige Bevölkerung, weil sie geeignet ist, den deutschen Arbeiter wieder mit dem Heimatboden zu verbinden, und ihn zugleich befähigt, aus dem Wirtschaftsertrag der Stelle eine wesentliche Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu gewinnen.

Kleinsiedlung als Siedlungsmaßnahme zum Unterschied vom Kleinwohnungs- und Eigenheimbau

(2) Bei Durchführung der Bestimmungen ist stets darauf zu achten, daß die Kleinsiedlung nicht als Maßnahme des Kleinwohnungs- und Eigenheimbaues, sondern als Siedlungs- und Wirtschaftsmaßnahme aufgefaßt und verwirklicht werden muß.

Bestimmende Merkmale der Kleinsiedlung

(3) Das Wesensmerkmal der Kleinsiedlung ist vor allem die vorwiegend gartenbaumäßig zu nutzende Landzulage, die im allgemeinen zur Selbstversorgung der Siedlerfamilie mit Garterzeugnissen (Gemüse, Obst, Futtermittel für Kleintiere usw.) und Erträgen der Kleintierzucht (Eier, Milch, Fleisch usw.) dienen soll. Hinreichende Grundstücksgröße, geeigneter und billiger Boden und eine gute wirtschaftliche Einrichtung der Stelle, namentlich die Ausstattung mit einem Kleintierstall, einem Wirtschaftsraum, mit einem ausreichenden guten Keller und möglichst einem Geräteschuppen, sind daher für ein Kleinsiedlungsvorhaben unerlässlich.

Wirtschaftlichkeit der Kleinsiedlung

2. Das wirtschaftliche Ziel der Kleinsiedlung, die Besserung der Lebenshaltung der Arbeiterschaft und ihre Widerstandskraft in ungünstigen Zeiten, kann nur erreicht werden, wenn die Gesamtbelastung der Stellen in einem angemessenen Verhältnis zu dem zu erwartenden Wirtschaftsertrag und zu dem sonstigen dauernden Einkommen der Siedler steht. Die Gesamtkosten der Siedlerstelle sind daher unter Ausschöpfung aller Ersparnis- und Verbilligungsmöglichkeiten so gering, wie nur irgend möglich, zu halten, damit die Tragbarkeit der daraus sich ergebenden Belastung und die Wirtschaftlichkeit der Stelle auf die Dauer gesichert bleiben.

Niedrigste Gesamtkosten

Mitarbeit der Siedler im Wege der Selbst- und Nachbarnhilfe

3. Damit die Siedler von Anfang an mit der Siedlung innerlich verbunden werden, ihren Arbeitswillen und Gemeinschaftsgeist bekunden und zu der notwendigen Verbilligung der Siedlung beitragen, sollen sie, soweit irgend möglich, im Wege der Selbst- und Nachbarnhilfe bei der Errichtung der Siedlung nach Kräften selbst mitarbeiten.

B. Darlehns- und Bürgschaftsbestimmungen

Abschnitt I

Allgemeine Bestimmungen

(Siedler, Siedlung und Finanzierung)

I. Der Siedler

Siedlerische und charakterliche Eignung

4. Die Siedlerfamilien, namentlich auch die Siedlerfrauen, müssen sich zum Siedeln eignen, Gemeinschaftsgeist haben, lebstüchtig, sparsam und strebsam sein. Sie dürfen nicht nennenswert verschuldet sein.

. . . Sonstige Eignung

5. (1) Dies vorausgesetzt, können als Siedlungsanwärter grundsätzlich zugelassen werden alle ehrbaren minderbemittelten Volksgenossen, und zwar vornehmlich gewerbliche Arbeiter und Angestellte, die ebenso wie ihre Ehefrauen deutsche Reichsangehörige sind.

(2)

II. Standort der Siedlungen

Sicherung der Wirtschaftsgrundlage der Siedler

6. (1) Kleinsiedlungen dürfen nur dort errichtet werden, wo der wirtschaftliche Bestand der Siedlungen und die wirtschaftliche Daseinsgrundlage der einzelnen Siedler dauernd gesichert erscheint.

(2)

III. Siedlungsland

Anforderungen an das Siedlungsland

a) Auswahl des Siedlungslandes; Beschaffenheit und Kosten

7. (1) Bei Auswahl des Siedlungslandes sind zu prüfen: Die Verkehrslage, die Schul-, Kirchen- und Gemeindeverhältnisse, die Bebauungs- und Bewirtschaftungsfähigkeit, die Versorgungs- und Entwässerungsmöglichkeit, die Erweiterungsmöglichkeit der Siedlung und der Bodenpreis (Erbbauszins).

Lage des Siedlungslandes

(2) Das Siedlungsland muß verkehrsgünstig liegen, vor allem zu den Arbeitsstätten und öffentlichen Anstalten, wie Schule, Gemeindehaus usw.

Schul-, Kirchen- und Gemeindeverhältnisse, Ansiedlungsgenehmigung

(3) Soweit für die Regelung der Schul-, Kirchen- und Gemeindeverhältnisse besondere Kosten entstehen, sollen die Siedlungsvorhaben nur dann mit (Reichs-)Darlehen oder (Reichs-)Bürgschaften gefördert werden, wenn eine andere Stelle diese Kosten übernimmt, ohne daß die Siedler hierdurch zusätzlich belastet werden. Die Vorschriften über

den zwischengemeindlichen Lastenausgleich im Art. 3 der Ausführungsverordnung zur Kleinsiedlung usw. vom 23. 12. 1931/15. 1. 1937 sind dabei zu beachten.

(4) Die Erteilung einer etwa nach Landesrecht erforderlichen Ansiedlungsgenehmigung ist zu erleichtern und zu beschleunigen.

8. (1) Die Anforderungen an die Breite und die Befestigung der Straßen, Plätze und Wege in Kleinsiedlungen dürfen über das unbedingt notwendige Maß nicht hinausgehen. Die Siedler dürfen nicht mit höheren Kosten für Straßenbau belastet werden, als der Ausbau einfach befestigter Wohnstraßen erfordern würde.

(2) Einfriedigung der Siedlungsgrundstücke, Anschluß an Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elektrizität) und Kanalanlagen dürfen nicht gefordert werden.

(3)

(4)

(5) Eine Kanalanlage kommt grundsätzlich nicht in Frage. Auf jeden Fall müssen alle Abwässer und Abfallstoffe gesammelt und der Siedlerwirtschaft nutzbar gemacht werden.

9. (1) Das Siedlungsland muß geeignet sein und dem Siedler zu angemessenem Preise (Erbbauszins) übertragen werden.

(2) Über die Eignung des Siedlungslandes und die Angemessenheit des Erwerbspreises (Erbbauszinses) ist ein Sachverständigengutachten beizuziehen, soweit sie der Bewilligungsbehörde nicht amtsbekannt sind.

b) Größe der Siedlerstellen

10. (1) Die Größe der einzelnen Siedlerstelle einschließlich etwa zugeteilter Zupachtflächen ist nach dem Grundsatz zu bemessen, daß die Siedlerfamilien ihren Eigenbedarf an Nahrungsmitteln möglichst selbst erzeugen, um so auch in Zeiten geringeren Einkommens weitgehend aus dem Wirtschaftsertrag gegen Not geschützt zu sein. Bei mittlerer Bodengüte und günstigen sonstigen Umständen ist daher einschließlich Pachtland mindestens eine Fläche von 800 qm Nutzland (mithin eine Gesamtstellengröße von rd. 1000 qm) erforderlich. Da die Stellengröße für die Sicherung der Siedlerfamilie von ausschlaggebender Bedeutung ist, hat sich das Bodengutachten (s. Nr. 9 Abs. 2) auch über die erforderliche Mindestgröße auszusprechen. Im übrigen ist bei Bemessung der Größe der einzelnen Stelle auf die verfügbare Arbeitskraft des Siedlers und seiner Familie und auf die Ertragsfähigkeit des Bodens Rücksicht zu nehmen.

(2) Zur Berücksichtigung von Änderungen im Familienstand und in der Beschäftigung der Siedler sowie zum Ausgleich ihrer wechselnden Bedürfnisse kann die Teilung der Siedlerstelle in Hausgrundstück (Stammstelle) und Zusatzland (Zupachtland) ebenso zweckmäßig sein, wie die Ausweisung von Vorratsland und von Weideland zur gemeinsamen Nutzung der Siedler.

(3) Die Größe des Hausgrundstücks (Stammstelle) muß mindestens 600 qm (Eigenland) betragen. Im übrigen bemißt sich dessen Größe nach der Möglichkeit der Verwertung der Abwässer auf dem Grundstück und nach der sparsamen Erschließung bei der Aufteilung des Siedlungslandes.

(4) Soweit den Siedlern Pachtland überlassen wird, ist dies von den Verfahrensträgern in einer zu den Siedlerstellen günstigen Lage zu beschaffen und zu angemessenem Pachtzins langfristig (mindestens auf die Dauer von zwölf Jahren) zur Verfügung zu stellen.

(5) Im ganzen sollen die Stellen in der Regel nicht über 5000 qm groß sein.

IV. Siedlungsgebäude

11. (1) Die Siedlungsgebäude müssen einfach, zweckmäßig, dauerhaft und möglichst billig errichtet werden. In den Raumabmessungen sollen sie möglichst bescheiden, aber von Anfang an ausbau- und erweiterungsfähig gehalten sein.

(2) Die Mindestraumzahl und -raumgröße . . . hat zu betragen:

1. Wohn- und Kochraum . . . 14 qm
2. Elternschlafraum . . . 12 "
3. Kinderschlafraum . . . 8 "
4. Wirtschaftsraum . . . 6 "
5. Keller . . . 8 "
6. Kleintierstall . . . 6 "
7. Futterraum
8. Abort.

Bei Familien ohne Kinder oder mit 1 oder 2 Kindern unter 10 Jahren kann zunächst auf den Ausbau eines Kinderschlafrumes verzichtet werden, sofern die spätere Ausbaumöglichkeit dadurch gesichert ist, daß ein entsprechender ausbaufähiger Raum geschaffen wird. Bei besonderer Begründung kann die Bewilligungsbehörde eine andere Aufteilung der unter 1—3 aufgeführten Räume . . . zulassen.

(3) Die Hausformen (Einzelhaus, Doppelhaus oder Kettenhaus) sind unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung, wirtschaftlicher Bauweise, heimischer Bausitte und städtebaulicher Gestaltung auszuwählen¹⁾.

(4) Wohnlauben, Baracken oder sonstige Primitivbauten dürfen nicht gefördert werden.

(5) An die Ausführung der Bauten dürfen nur die statischen Mindestforderungen gestellt werden. Bauweise und Baustoffe müssen so gewählt werden, daß die Gebäude Dauerwert haben und infolgedessen von öffentlichen und nichtöffentlichen Geldinstituten beliehen sowie von Feuerversicherungsgesellschaften ohne wesentliche Erhöhung der Prämien versichert werden.

Einfachste Aufschließung
Sparsamer Straßenbau

Befreiung von der Forderung
der Einfriedigung des Grund-
stücks und des Anschlusses an
Versorgungsleitungen und
Kananlagen

Abwasserbeseitigung

Beschaffenheit und Preis
des Landes

Bodengutachten

Mindeststellengröße regelmäßig
800 qm Nutzland

Schaffung wechselnder Zusatz-
möglichkeiten

Größe des Eigenlandes

Zupachtland

Höchstgrenze

Gute, aber sparsamste Aus-
führung

Mindestraum

Hausform

Keine Primitivbauten

Bauweise und Baustoffe
Mindestforderungen

¹⁾ Der Einbau einer zweiten abgeschlossenen Wohnung im Dach- oder Obergeschoß (sog. Einliegerwohnung) ist jetzt ebenfalls zulässig. Desgleichen die Förderung von Reihenhäusern, soweit die rückwärtigen Hausgärten von einem besonderen Wirtschaftsweg aus zugänglich sind.

Höhe der Räume	(6) Die lichte Höhe der Erd- und Dachgeschoßräume kann bis auf 2,20 m gesenkt werden.
Erteilung von Befreiungen (Dispensen)	(7) Soweit für die Durchführung der Siedlungsvorhaben Ausnahmen oder Befreiungen (Dispense) von bauaufsichtlichen (baupolizeilichen) Vorschriften des Reichs oder der Länder erforderlich und vertretbar sind, sind sie von den hierfür zuständigen Bauaufsichts- (Baupolizei-) Behörden auszusprechen. Zu diesem Zweck überträgt ihnen der Reichsarbeitsminister die ihm auf Grund der Dritten Notverordnung vom 6. 10. 1931, Vierter Teil, Kap. II, §§ 15, 22 in Verbindung mit § 7 der Verordnung zur Behebung der dringenden Wohnungsnot vom 9. 12. 1919 in dieser Hinsicht zustehenden Befugnisse.
Bauaufsichtliche (baupolizeiliche) Gebrauchsabnahme gilt als Bezugsgenehmigung	(8) Die Bezugsgenehmigung gilt als erteilt, wenn der Bau ohne Beanstandung bauaufsichtlich (baupolizeilich) abgenommen ist.
Heranziehung von Fachleuten für die Wirtschaftsplanung	V. Planung des Gartenbaues und der Tierhaltung. Einrichtung der Siedlerstelle 12. (1) Für die Planung des Gartenbaues und der Kleintierhaltung (Wirtschaftsplanung) sind Fachleute heranzuziehen. Ihre Pläne sollen vor allem Aufschluß geben über Maßnahmen zur Vorbereitung des Bodens, über Aufteilung und Bepflanzung der Gärten, Art und Größe des Tierbestandes und Ausgestaltung der Wirtschaftsanlagen (vergl. jedoch Nr. 42 Abs. 3). (2) Für die erste nachhaltige Düngung des Landes und für die Beschaffung des Arbeitsgeräts, der Pflanzen und Sämereien, der Obstbäume und -sträucher, der Kleintiere und der sonstigen zur Siedlerwirtschaft erforderlichen Anlagen und Einrichtungen — mit Ausnahme der Anlagen, die zum Bau gehören (Stall, Wirtschaftsraum, Zaun, Hühnerauslauf usw.) — soll in den Kostendeckungsplan ein Mindestbetrag von . . . RM ²⁾ eingesetzt werden.
Sicherung einer guten wirtschaftlichen Ausgestaltung der Stelle	VI. Kosten und Belastung der Siedlerstellen a) Ermittlung der angemessenen und tragbaren Kosten und Belastungen durch die Bewilligungsbehörden. 13. Um den Verschiedenheiten der örtlichen Verhältnisse Rechnung tragen zu können und doch die Kosten und Belastungen auf ein wirtschaftlich tragbares Maß zu beschränken, haben die Bewilligungsbehörden ³⁾ in eigener Verantwortung sorgfältig zu ermitteln, welche Gesamtkosten je nach den örtlichen Gegebenheiten und je nach den unterschiedlichen Baustoffpreisen und Baulöhnen bei den einzelnen Siedlungsvorhaben angemessen und vertretbar und welche Belastungen nach der wirtschaftlichen Lage der Siedler für sie voraussichtlich auf die Dauer tragbar sind (vergl. auch Nr. 2). Dabei sind die baren Kosten und Lasten stets auf das denkbar niedrigste Maß zu beschränken. Die Vorschriften in Art. 2 § 3 der Ausführungsverordnung zur Kleinsiedlung usw. vom 23. 12. 1931/15. 1. 1937 über die Tragung der Unfallkosten durch . . . Gemeinden oder Gemeindeverbände (Gemeindeunfallversicherungsverbände) sind dabei zu beachten ⁴⁾ . b) Höchstkosten einer Kleinsiedlerstelle. 14. (1) Die Gesamtkosten für Aufbau und Einrichtung einer Kleinsiedlerstelle dürfen den Betrag von äußerstenfalls 7 000 RM ⁵⁾ nicht überschreiten, sie sollen sich jedoch im Regelfall soweit als möglich unterhalb dieser Grenze halten. (2) Bei Berechnung dieser Höchstkosten (Abs. 1) bleiben unberücksichtigt: a) die Kosten für das Land und für seine Erschließung (Baureifmachung), b) der Wert der Mitarbeit, die von den Siedlern und den von ihnen gestellten Mitarbeitern unentgeltlich geleistet wird (Selbst- und Nachbarnhilfe), c) . . . d) . . . c) Höchstbelastung der Siedler. 15. (1) Die monatliche Gesamtbelastung der Siedler einschließlich der für Grund und Boden — auch als Pachtzins — zu zahlenden Beträge und eines angemessenen Ansatzes für Bewirtschaftungskosten ⁶⁾ darf den Betrag von 30 RM ⁷⁾ , in Ausnahmefällen äußerstenfalls 35 RM ⁷⁾ , nicht übersteigen. Dabei bleiben freiwillige höhere Tilgungsbeträge außer Betracht. Voraussetzung ist stets, daß die Gesamtbelastung nach pflichtmäßiger Prüfung aller in Betracht kommenden Umstände für die Siedler auf die Dauer tragbar erscheint. (2) In keinem Falle darf die Gesamtbelastung der Siedler höher sein als ein Viertel des voraussichtlich dauernd gesicherten baren Reineinkommens der Siedlerfamilie aus Arbeit, Rentenbezügen und dergleichen.
Ermittlung der notwendigen und tragbaren Kosten und Belastungen durch die Bewilligungsbehörden im Einzelfalle	VII. Finanzierung a) Allgemeines. 16. (1) Die Dauerfinanzierung des Siedlungsvorhabens muß gesichert sein. (2) Grundsätzlich sollen die Gesamtkosten möglichst weitgehend aus Mitteln des privaten Kapitalmarktes und durch Eigenleistungen der Siedler gedeckt werden. (3) Soweit Fremddarlehen im Range nach der für erststellige Hypotheken üblichen Beleihungshöhe dinglich gesichert werden, können hierfür auf Antrag (Reichs-) Bürgschaften im Rahmen bis zu 75 v. H. des Bau- und Bodenwertes ⁸⁾ , außerdem — soweit noch erforderlich — nachstellig zu sichernde (Reichs-) Darlehen zur Verfügung gestellt werden. Der Bau- und Bodenwert im Sinne dieser Bestimmungen entspricht den
Höchstzulässige Kostengrenze	
Feste Belastungsgrenze	
Belastung und Einkommen	
Sicherung der Finanzierung	
Finanzierungsgrundsatz	
(Reichs-)Hilfe bei der Finanzierung. (Reichs-)Bürgschaften für zweitstellige Beleihung. Bürgschaftsgrenze 75 v. H. Nachstellige (Reichs-)Darlehen	

²⁾ Künftig: 400 DM.

³⁾ Vergl. Nr. 27.

⁴⁾ Die Rechnungen der Unternehmer sind also um die Unfallversicherungsbeiträge zu kürzen.

⁵⁾ Nur zum Vergleich angegeben, um eine Vorstellung von den damaligen Höchstgrenzen zu vermitteln; heute wegen der Baukostenübersteigerung nicht mehr anwendbar.

⁶⁾ Diese Fassung entspricht dem Runderlaß vom 3. Februar 1942 — II b 1 Nr. 2424/22 — Abschnitt D Nr. 1 (vergl. Anlage III zu der Zusatzregelung vom 23. 3. 1949 — S. S. 338).

⁷⁾ Künftig 40, äußerstenfalls 50—55 DM.

⁸⁾ Künftig Landesbürgschaften bis zu 90 Prozent des Dauer-Beleihungswertes.

von der Bewilligungsbehörde genehmigten Gesamtkosten der Stelle abzüglich der Einrichtungskosten.

(4)

b) Art der Fremdhypotheken.

17. (1) Die den (Reichs-)Darlehen oder den vom (Reich) zu verbürgenden Darlehen grundbuchlich im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypotheken müssen mit mindestens 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen getilgt werden und während der Tilgungsdauer durch den Gläubiger nur aus den in Nr. 12 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von (Reichs-)Bürgschaften für Kleinsiedlungen“ — Anlage A — aufgeführten Gründen oder zu Zwecken der Zinsregelung kündbar sein oder fällig werden. Soweit sie von Geldinstituten gewährt werden, deren allgemein feststehende, von der zuständigen Aufsichtsbehörde gebilligte Vertragsbedingungen weitere besondere Kündigungsgründe vorsehen, bleibt dem Reichsarbeitsminister⁹⁾ einzuweilen die Entscheidung vorbehalten.

(2) Auch alle sonstigen zur Begründung der Siedlerstellen etwa noch erforderlichen, nachrangig einzutragenden Hypotheken sollen in der Regel ebensolche Tilgungshypotheken sein.

(3) Die für die Hypotheken geforderten Leistungen müssen nach der jeweiligen Kapitalmarktlage angemessen und für die Siedler tragbar sein und den darüber erlassenen Bestimmungen entsprechen.

c) Eigenleistung der Siedler.

18. (1) Der Siedler muß jeweils mindestens 15—20 v. H. des Bau- und Bodenwertes der Siedlerstelle heisteuern (vergl. Nr. 16, Abs. 3 Satz 2).

(2) In besonders liegenden Fällen, namentlich bei kinderreichen Familien¹⁰⁾ sowie in Not- oder Grenzgebieten, kann die Bewilligungsbehörde sich mit einer Eigenleistung der Siedler von 10 v. H. des Bau- und Bodenwertes begnügen¹⁰⁾.

19. Die Eigenleistung kann sowohl durch Beibringung eigener Barmittel (echtes Eigengeld) wie sonstiger Vermögenswerte, (z. B. des Siedlungsgrundstücks) wie auch durch den Wert der im Wege der Selbst- und Nachbarhilfe geleisteten Arbeit aufgebracht werden (echtes Eigenkapital). Endlich kann dieser Betrag auch durch Bereitstellung solcher Mittel gedeckt werden, die dem Siedler im Vertrauen auf seine persönliche Tüchtigkeit von anderer Seite (Verwandten, Bekannten, Betrieben usw.) zu angemessenen Zins- und Tilgungsbedingungen ohne dingliche Sicherheit oder gegen letztrangige Sicherung zur Verfügung gestellt werden (unechtes Eigenkapital). Unter den gleichen Voraussetzungen können ihnen auch nachrangige, langfristig tilgbare Restkaufgelder, Aufschließungskosten und dgl. gleichgestellt werden (Stundungen).

d) (Reichs-) Bürgschaften¹¹⁾

20. Die (Reichs-)Bürgschaft¹¹⁾ wird als gewöhnliche Bürgschaft unter den anliegenden „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von (Reichs-)Bürgschaften¹¹⁾ für Kleinsiedlungen“ — Anlage A — übernommen.

e) (Reichs-) Darlehen

21.

f) Bedingungen für die (Reichs-)Darlehen.

22.

Abschnitt II Verfahrensvorschriften

I. Anträge der Bewerber und Verfahren der Siedlerauswahl

23. (1) Anträge auf Zuteilung von Kleinsiedlerstellen sind bei der zuständigen Gemeindebehörde (Oberbürgermeister, Bürgermeister)¹²⁾ einzureichen. Die Gemeindebehörden haben den Bewerbern jede sachdienliche Auskunft zu erteilen. . . . Bewerber, die offensichtlich zur Kleinsiedlung ungeeignet sind und zweifelsfrei die Voraussetzungen nach Nrn. 4 und 5 nicht erfüllen, sind von der Gemeindebehörde sogleich entsprechend zu bescheiden. Anderenfalls haben die Bewerber einen ihnen von der Gemeindebehörde auszuhändigenden Fragebogen nach dem beiliegenden Muster F auszufüllen und eine Einkommensbescheinigung über ihr Einkommen (Roh- und Reineinkommen) während der letzten 12 Monate beizubringen.

(2) Die Gemeindebehörde prüft die Siedlungsanträge vor und holt, soweit erforderlich, auf schnellstem Wege Auskünfte bei der Polizeibehörde (Leumund, Vorstrafen usw.) und etwa noch beteiligten Stellen (Fürsorgestellen usw.) ein. . . . Wird ein Siedlungsvorhaben, bei dem Belegschaftsmitglieder eines Werkes angesiedelt werden sollen, maßgeblich von dem Werk unterstützt, so ist stets auch der Betrieb zu hören; seinen Wünschen ist, soweit es angeht, Rechnung zu tragen.

(3)

(4)

II. Träger des Verfahrens

24. (1) Träger der Siedlungsvorhaben sind Gemeinden und Gemeindeverbände.

(2) Die Träger sind im Einverständnis mit der Bewilligungsbehörde berechtigt, die Trägerschaft auf Unternehmen, die Rechtspersönlichkeit besitzen, zuverlässig, fachlich und geldlich hinreichend leistungsfähig, kreditwürdig und siedlungserfahren sind, als mittelbare Träger zu übertragen.

Grundsätzlich unkündbare
Tilgungshypotheken

Anlage A

Angemessenheit
der Hypothekenleistungen

Umfang der Eigenleistung
Grundsätzlich 15—20 v. H.

Ermäßigung der Eigenleistung
auf 10 v. H. in Sonderfällen

Aufbringung der Eigenleistung

Anrechnung von Stundungen

Art der (Reichs-)Bürgschaft¹¹⁾

Anlage A

Höhe der (Reichs-)Darlehen

Unverzinsliche (Reichs-)Dar-
lehen bis zur Abdeckung der
Vorlasten

Bewerbungen
um Kleinsiedlerstellen

Muster F

Vorprüfung
durch die Gemeindebehörden

. . . .

. . . .

Unmittelbare (ursprüngliche)
Siedlungsträger
Mittelbare (abgeleitete)
Siedlungsträger

⁹⁾ Jetzt: dem Minister für Wiederaufbau.

¹⁰⁾ Dies gilt jetzt namentlich auch bei Vertriebenen, Flüchtlingen, Kriegssachgeschädigten, Evakuierten, anderen Lastenausgleichsberechtigten und dergl.

¹¹⁾ Künftig: Landesbürgschaft(en).

¹²⁾ Jetzt: Oberstadtdirektor, Stadt-, Amts-, Gemeindedirektor.

**Bürgschaft oder Gewähr durch
... Gemeinden (Gemeinde-
verbände)**

**Verzicht darauf bei gemein-
nützigen Wohnungs- oder
Siedlungsunternehmen**

**Ausnahmsweise unmittelbar zu-
gelassene Verfahrensträger**

**Hilfswise Übernahme der
Trägerpflichten durch die
ursprünglichen Träger**

Aufgaben der Träger

Pflichten der Träger

**Entschädigung
privatrechtlicher Träger**

a) Regiekosten

b) Verwaltungskosten

**Ersatz barer Auslagen an Ge-
meinden (Gemeindeverbände)**

**Aufstellung und Vorlage
der Anträge**

Muster 1

(3) Die Bewilligungsbehörde hat ihr Einverständnis davon abhängig zu machen, daß die in Betracht kommenden ... Gemeinden (Gemeindeverbände) — als ursprüngliche Verfahrensträger — entweder die Bürgschaft für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag mit der Deutschen Bau- und Bodenbank AG.¹³⁾ (Bank-Träger-Vertrag — Muster 3 ... und 4 ...) oder, wo dies ausreichend erscheint, die Gewähr für die Durchführung und die Fertigstellung des Siedlungsvorhabens nach Maßgabe des Bewilligungsbescheides (Bürgschaftsvorbescheides) und der genehmigten Pläne sowie für die ordnungsmäßige Verwendung und dingliche Sicherstellung der (Reichs-)Darlehen oder der vom (Reich) zu verbürgenden Darlehen übernehmen. Bei gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsunternehmen können die Bewilligungsbehörden hiervon absehen, wenn die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des im Einzelfalle in Frage kommenden Unternehmens außer Zweifel steht und die ordnungsmäßige Durchführung des Vorhabens unbedingt gewährleistet erscheint.

(4) Auf Antrag kann der Reichsarbeitsminister¹⁴⁾ gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen gleich den ... Gemeinden und Gemeindeverbänden allge-
mein auch als unmittelbare Siedlungsträger zulassen.

(5) In den Fällen der Absätze 2—4 sind die in Betracht kommenden ... Gemein-
den oder Gemeindeverbände stets verpflichtet, die den Trägern nach Nr. 25 Abs. 2 b obliegenden Verpflichtungen auf Verlangen des Reichsarbeitsministers¹⁵⁾ oder der von ihm bestimmten Stelle unentgeltlich zu übernehmen, namentlich für den Fall, daß der Träger zu bestehen aufhört oder mit der Erfüllung dieser Verpflichtungen wiederholt in Verzug kommt (§ 9 Abs. 2 der Dritten Notverordnung vom 6. Oktober 1931, Viertes Teil, Kap. II). Nach Ablauf der dreijährigen Probezeit und Übertragung der Siedlerstellen auf die Siedler zu Eigentum oder Erbbaurecht (vergl. Nrn. 36, 37) sind die Aufgaben nach Nr. 25 Abs. 2 b auf Wunsch der Träger in jedem Falle auf die in Betracht kommende ... Gemeindebehörde überzuleiten.

25. (1) Aufgabe der Träger ist es, die einzelnen Siedlungsvorhaben zu organisieren, die nötigen Mittel und, soweit erforderlich, geeignetes Land zu beschaffen, die Siedlungs- und Baupläne aufzustellen, die bauaufsicht-(baupolizei-)lichen und sonstigen Genehmigungen zu besorgen und das Siedlungsvorhaben durchzuführen.

(2) Die Träger sind verpflichtet,

- a) mit der ... Bank ... und mit den Siedlern Verträge nach den vorgeschriebenen Mustern (vergl. Nrn. 31 Abs. 4 und 42 Abs. 4) abzuschließen und die dingliche Sicherstellung der (reichs-)verbürgten Darlehen zu regeln,
- b) die Einhaltung der Verträge durch die Siedler zu überwachen, gegebenenfalls die danach sich ergebenden Rechte (Vorkaufsrecht, Heimfallanspruch, Wiederkaufsrecht, Ankaufrischt usw.) wahrzunehmen, die Mieten (Pachten), ferner die Zins- und Tilgungsbeträge der (reichs-)verbürgten Darlehen und (oder) der (Reichs-)Darlehen sowie auf Wunsch der Geldgeber nach näherer Vereinbarung mit ihnen auch die Zins- und Tilgungsbeträge der sonstigen Darlehen einzuziehen und an die Gläubiger der Fremddarlehen und gegebenenfalls an die ... Bank ... abzuführen, sowie die Siedler zu betreuen und für die erforderliche Schulung und Wirtschaftsberatung nach Maßgabe der besonderen Bestimmungen in Nr. 38 zu sorgen.

(3) ¹⁶⁾ Trägern, die nichtöffentliche Körperschaften sind, kann von der Bewilligungs-
behörde eine angemessene Vergütung

- a) für die Vorbereitung und Durchführung des Siedlungsvorhabens (Bauvorhabens) einschließlich der Stellenübertragung, Ausgabe als Reichsheimstätte usw. (Regie-
kosten)
- b) für die laufende weitere Verwaltung der Siedlung nach Fertigstellung (Ver-
waltungskosten) zugebilligt werden, soweit sie in dem Antrag eingesetzt ist
und die Belastung der Siedler gleichwohl das zulässige Maß (vergl. Nr. 15)
nicht übersteigt.

(4) ¹⁶⁾ Unter den gleichen Voraussetzungen kann die Bewilligungsbehörde in ent-
sprechend ermäßigtem Umfange auch Gemeinden und Gemeindeverbänden für die Auf-
gaben nach Abs. 3 a) zu Lasten der Baukosten (der Siedler) Ersatz für notwendige bare
Auslagen zuerkennen.

III. Bewilligung von (Reichs-)Darlehen und Übernahme von (Reichs-)Bürgschaften

26. (1) Die Aufstellung der Anträge nach dem vorgeschriebenen Formblatt — Muster 1
— und ihre Vorlage bei der Bewilligungsbehörde mit den erforderlichen Unterlagen ist
Sache der Träger. Die Vorlage gilt zugleich als Anzeige nach §§ 1 und 3 der Durch-
führungsverordnung zum Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen
Siedlungswesens vom 5. Juli 1934 — RGBl. I, S. 582 —/23. Oktober 1935 — RGBl. I, S. 1253.

(2) Für eine Förderung kommen nur Siedlungsvorhaben in Betracht, die vor der
Entscheidung über den Antrag noch nicht begonnen und für die Arbeiten noch nicht ver-
geben sind. In dringenden Fällen kann die Bewilligungsbehörde den vorzeitigen Bau-
beginn genehmigen.

27. Bewilligungsbehörden sind:

- a) die Regierungspräsidenten,
- b) der Verbandspräsident des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk in Essen¹⁷⁾.

¹³⁾ Ihre Aufgaben werden bis auf weiteres wahrgenommen im Landesteil Nordrhein von der Rheinischen
Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf, im Landesteil Westfalen von der Landesbank (Giro-
zentrale) für Westfalen in Münster (weiterhin „Bank“ genannt).

¹⁴⁾ Jetzt: der Minister für Wiederaufbau.

¹⁵⁾ Jetzt: des Ministers für Wiederaufbau.

¹⁶⁾ Die Fassung der Absätze 3 und 4 entspricht dem sog. Kodifikationserlaß vom 8. August 1941 — II b
Nr. 2200 —.

¹⁷⁾ Die Aufgaben und Befugnisse des Verbandspräsidenten sind durch das Gesetz des Landes Nordrhein-
Westfalen vom 28. November 1947 über die Abänderung des Gesetzes betr. Verbandsordnung für den
Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 5. Mai 1920 — GS. S. 286 — usw. (Gesetz- und VO.-Bl. für das
Land Nordrhein-Westfalen 1948, Nr. 12, S. 95/96) — § 3 — auf die Landesregierung Nordrhein-West-
falen übergegangen, welche bis auf weiteres den Minister für Wiederaufbau als zuständig bezeichnet hat.

28. (1) Die Bewilligungsbehörde prüft die Anträge, namentlich auch daraufhin, ob
- a) die Siedlungsvorhaben im Einzelfalle den siedlungs- und wirtschaftspolitischen Absichten der Regierung oder sonst den öffentlichen Interessen widersprechen (§ 2 der Durchführungsverordnung zum Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 5. Juli 1934/23. Oktober 1935),
 - b) die Voraussetzungen für die Förderung durch (Reichs-)Darlehen oder (Reichs-)Bürgschaften nach diesen Bestimmungen¹⁸⁾ vorliegen.
- Sie leitet die etwa erforderlich werdenden weiteren Verhandlungen. Bestehen unter den am Verfahren beteiligten Stellen, namentlich auch mit Bauaufsichts-(Baupolizei-)Behörden, Gemeindebehörden, Ansiedlungsbehörden usw., Meinungsverschiedenheiten, so soll die Bewilligungsbehörde zur beschleunigten Klärung eine mündliche Verhandlung möglichst an Ort und Stelle unter Zuziehung aller Beteiligten anberaumen.
- (2) Zur Erleichterung und Beschleunigung des Siedlungsverfahrens werden den für den Ort der Ansiedlung zuständigen Bewilligungsbehörden übertragen
- a) die Befugnisse, die dem Reichsarbeitsminister nach §§ 10, 11, 12, 13, 14, 15, 22 der Dritten Notverordnung des Reichspräsidenten vom 6. Oktober 1931, Viertes Teil, Kap. II, und nach der Verordnung vom 19. Februar 1935 in Verbindung mit § 7 der Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 sowie nach der Verordnung über die Landbeschaffung für Kleinsiedlungen vom 17. Oktober 1936 und nach der Verordnung zur Änderung von Vorschriften über Kleinsiedlungen und Kleingärten vom 26. Februar 1938 zustehen; (vergl. auch Nr. 11, Abs. 7),
 - b) die Befugnis, Vorhaben auf Grund des Art. 1 der Ausführungsverordnung zur Kleinsiedlung usw. vom 23. Dezember 1931/15. Januar 1937 als Kleinsiedlung anzuerkennen.

Verfahren
vor der Bewilligungsbehörde

Mündliche Verhandlung
vor der Bewilligungsbehörde

Erweiterte Befugnisse
der Bewilligungsbehörden

29. (1) Sobald die Anträge spruchreif sind, entscheidet die Bewilligungsbehörde im Rahmen der bestehenden Bestimmungen in eigener Zuständigkeit und Verantwortung.

(2) Die Bewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden.

(3) Zweifelsfälle sind dem Reichsarbeitsminister¹⁹⁾ zur grundsätzlichen Entscheidung vorzulegen¹⁹⁾.

Bewilligung von (Reichs-)Darlehen und Übernahme von (Reichs-)Bürgschaften.

Eigenverantwortlichkeit der
Bewilligungsbehörden
Bedingungen und Auflagen
Vorlage von Zweifelsfällen

30.

31. (1) Die Bewilligung von (Reichs-)Darlehen und (oder) die Übernahme von (Reichs-)Bürgschaften erfolgt nach anliegendem Muster 2

(2) Sie gilt zugleich als Anerkennung im Sinne des Art. 1 der Ausführungsverordnung zur Kleinsiedlung usw. vom 23. Dezember 1931/15. Januar 1937 und als Erklärung, daß gegen die beabsichtigten Maßnahmen Bedenken im Hinblick auf § 2 der Durchführungsverordnung zum Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 5. Juli 1934/23. Oktober 1935 nicht bestehen.

(3) Zwei²⁰⁾ Ausfertigungen des Bewilligungsbescheides (Bürgschaftsvorbescheides) nebst zwei²⁰⁾ Durchschlägen der Siedlerliste sind der Bank zu übersenden. Spätere Änderungen sind der Bank ebenfalls anzuzeigen; desgleichen die Fertigstellung der Siedlungen.

Erteilung der Bewilligungs-
bescheide und Bürgschafts-
vorbescheide
Muster 2

Abschriften der Bewilligungs-
bescheide und der Bürgschafts-
vorbescheide

(4) Die Bank hat alsbald mit dem Träger einen Vertrag (Bank-Träger-Vertrag) nach anliegendem Muster 3, der Träger mit dem Siedler einen Vertrag (Träger-Siedler-Vertrag) nach anliegendem Muster 3a abzuschließen. Die Bewilligungsbehörden sind berechtigt, Änderungen des Vertragsmusters 3a zuzulassen, soweit dadurch die Rechte des Reichs²¹⁾ nicht beeinträchtigt werden und die Rechtsstellung der Siedler nicht unbillig verschlechtert wird. Eine Änderung des Vertragsmusters 3 ist nicht zulässig²²⁾.

Bank-Träger-Vertrag
Muster 3

Träger-Siedler-Vertrag
Muster 3 a

32. (1) Die weitere Durchführung und Verwaltung (vergl. Nr. 25, 2b) der Siedlungsvorhaben liegt den Trägern ob (vergl. auch Nr. 24 Abs. 5). Die Bewilligungsbehörden haben sie laufend zu beaufsichtigen und gewissenhaft zu überwachen. Neben den in erster Reihe verantwortlichen Trägern haben sie dem Reich²³⁾ gegenüber dafür einzustehen, daß die Siedlungen ordnungsgemäß durchgeführt und verwaltet und daß die bestehenden Bestimmungen beachtet werden.

Überwachung der Durchführung
der Kleinsiedlung durch die
Bewilligungsbehörden

(2) Der Reichsarbeitsminister²⁴⁾ behält sich die Befugnis vor, die Durchführung und Verwaltung nach jeder Richtung nachzuprüfen und, soweit erforderlich, einzugreifen, namentlich bestimmungswidrige Bescheide aufzuheben oder abzuändern, nötigenfalls die Auszahlung der (Reichs-)Darlehnsraten durch die Bank auszusetzen, bis die beanstandeten Mängel behoben sind.

Nachprüfungsrecht
des Reichsarbeitsministers²⁴⁾

IV. Auszahlung der (Reichs-)Darlehen. Aushändigung der (Reichs-)Bürgschaftsurkunden

33. (1) Die bewilligten (Reichs-)Darlehen werden in Teilbeträgen gezahlt, und zwar die erste Rate mit 60 v. H. bei Abschluß des Bank-Träger-Vertrages, die zweite Rate mit 40 v. H. nach bauaufsicht-(baupolizei-)licher Gebrauchsabnahme (Bezugsfertigkeit des Siedlungshauses und Bescheinigung der Bewilligungsbehörde über die fach- und sachgerechte Ausführung der Arbeiten nach den genehmigten Plänen.

Darlehnsraten

(2) Die (Reichs-)Darlehen dürfen jedoch erst dann gezahlt werden, wenn sie nach Weisung der Bank sichergestellt sind. Zum Nachweis der dinglichen Sicher-

Dingliche Sicherstellung der
(Reichs-)Darlehen

¹⁸⁾ und künftig nach der Zusatzregelung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 23. 3. 1949 nebst Ergänzungsbestimmungen.

¹⁹⁾ Jetzt: dem Minister für Wiederaufbau; desgleichen Anträge auf Ausnahme genehmigung bei Abweichungen von zwingenden Vorschriften (Mußvorschriften) — vergl. Nr. 47 KSB —.

²⁰⁾ Künftig genügt ein Stück.

²¹⁾ Jetzt: des Landes.

²²⁾ Wohl eine Anpassung bei Vorfinanzierung von Notsiedlungshäusern (Kernhäusern, Bauzeitwohnungen).

²³⁾ Jetzt: dem Land.

²⁴⁾ Jetzt: Der (des) Minister(s) für Wiederaufbau.

**Vorrangseinräumung.
Rang des (Reichs-)Darlehens**

**Zahlbarmachung
der Darlehnsraten**

Muster 5

**Aushändigung
der Bürgschaftsurkunde**

Anlage A

**Verwaltung der (Reichs-)Dar-
lehen und der (Reichs-)Bürg-
schaften**

**Überlassung der Siedlerstellen
zur Miete (Pacht)**

Dreijährige Probezeit

**Rechtzeitige Entfernung
ungeeigneter Siedler**

**Übertragung der Siedlerstellen
bei erwiesener Eignung**

**Sicherung der Erhaltung der
Siedlerstelle und Schutz der
Siedler**

Muster 6a, b, c, d

**Erfordernis fachlicher Schulung
und Wirtschaftsberatung**

stellung und zur Prüfung der Rang- und Belastungsverhältnisse sind der Bank beglaubigte Grundbuchblatt-Abschriften und die sonst von der Bank für erforderlich gehaltenen Unterlagen zu übersenden. Die Bank kann, falls dadurch das (Reichs-)Darlehen nicht gefährdet wird, ausnahmsweise von der dinglichen Sicherstellung der (Reichs-)Darlehen bis zur Auszahlung der Schlußrate absehen, namentlich dann, wenn andere gleichwertige Sicherheiten gestellt werden.

(3) Soweit Gemeinden (Gemeindeverbände) Verfahrensträger, Darlehnschuldner und Grundstückseigentümer sind, kann die Bank auf die dingliche Sicherstellung der (Reichs-)Darlehen bis zur Übertragung der Stellen auf die Siedler verzichten.

34. (1) Das (Reichs-)Darlehen ist an bereitetester Stelle, jedenfalls vor den auf die Eigenleistung angerechneten Fremddarlehen, Restkaufgeldern usw. einzutragen. Auf Antrag kann für die Kosten des Grunderwerbs, den Erbbauzins und das vom Träger oder von dritter Seite gewährte Baugeld, das nicht auf die Eigenleistung angerechnet wird, in der dinglichen Belastung des Grundstücks oder Erbbaurechts der Vorrang vor dem Darlehn des (Reichs-)Darlehens²⁵⁾ eingeräumt werden. Dabei sollen aber Grundstücksrestkaufgelder oder Erbbauzinsen im Range hinter das Baugeld zurücktreten. Bei Forderungen von Gemeinden (Gemeindeverbänden) aus langfristig gestundeten Restkaufgeldern, Ansiedlungs- und Anliegerleistungen und bei Werkdarlehen ist darauf hinzuwirken, daß sie noch hinter dem (Reichs-)Darlehen gesichert werden.

(2) Über die Vorrangseinräumung entscheidet die Bank auf der Grundlage des Bewilligungsbescheides (Bürgschaftsvorbescheides).

35. (1) Die Teilzahlungen sind von dem Träger durch Vermittlung der Bewilligungsbehörde bei der Bank zu beantragen.

(2) Die Bewilligungsbehörde hat zu dem Antrag unter Verwendung des anliegenden Musters 5 Stellung zu nehmen und bei der zweiten Rate zu bescheinigen, ob die Voraussetzungen für die Zahlungen (vergl. Nr. 33) erfüllt sind.

(3) Für die Aushändigung der Bürgschaftsurkunde gilt Anlage A zu A II.

(4) Die weitere Verwaltung der (Reichs-)Darlehen und (Reichs-)Bürgschaften liegt der Bank ob. Sie ist ermächtigt, alle Rechte des (Reichs-)Darlehens²⁶⁾ aus der Bewilligung von (Reichs-)Darlehen und der Übernahme von (Reichs-)Bürgschaften wahrzunehmen, namentlich soweit sie sich aus den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von (Reichs-)Bürgschaften für Kleinsiedlungen“ ergeben.

V. Überlassung der Stellen an die Siedler zur Miete (Pacht) und spätere Übertragung zu Eigentum oder Erbbaurecht

36. (1) Soweit die Siedler nicht als Eigensiedler angesetzt sind (vergl. Nr. 41 ff.), sind die Träger verpflichtet, ihnen die Siedlerstellen nach Abschluß der Bau- und Einrichtungsarbeiten zunächst miet (pacht-)weise zu überlassen und ihnen einen Anspruch auf Übertragung der Grundstücke zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter angemessener Anrechnung des Wertes der geleisteten Arbeit (Selbst- und Nachbarhilfe) und eingebrachter, auf die Eigenleistung angerechneter Vermögenswerte für den Fall einzuräumen, daß sie vom Beginn der Tilgung des (Reichs-)Darlehens²⁷⁾ an ihren Verpflichtungen drei Jahre hindurch pünktlich nachgekommen sind, ihre Stellen ordnungsmäßig bewirtschaftet haben und daß darüber hinaus keine Umstände bekannt geworden oder eingetreten sind, die der Zulassung als Siedler gemäß Nrn. 4 und 5 entgegenstehen. Soweit der Träger nicht Eigentümer der Siedlungsgrundstücke ist und das Siedlungsgelände sich nicht im Eigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts befindet, ist zugunsten der Siedler der künftige bedingte Anspruch der Siedler auf Übertragung des Eigentums oder Einräumung des Erbbaurechts möglichst durch Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch zu sichern.

(2) Ungeeignete Siedler sind schon während des Laufes der dreijährigen Probezeit rechtzeitig von ihren Stellen zu entfernen und durch besser geeignete Siedler zu ersetzen.

37. (1) Haben die Siedler ein Recht zur Übernahme der Siedlerstellen nach Nr. 36 Abs. 1 erworben, so sind ihnen die Stellen auf Antrag von den Trägern zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu übertragen, je nach der Rechtsform, in der das Land von den Eigentümern zur Verfügung gestellt worden ist. Ein Erbbaurecht ist mindestens auf die Dauer der Laufzeit des (Reichs-)Darlehens, jedoch auf nicht weniger als 60 Jahre zu bemessen.

(2) Zur Erhaltung der Stelle als Kleinsiedlung und Sicherung ihrer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung, zur Verhinderung gewinnstüchtiger Veräußerung und zum Schutze ordentlicher Siedler gegen Zwangsvollstreckungen aus persönlichen Forderungen sollen die Stellen möglichst als Reichsheimstätten (Erbbauheimstätten) ausgelegt werden. Sind die Träger nicht als Ausgeber von Reichsheimstätten (Erbbauheimstätten) zugelassen, so haben die zuständigen Gemeinden (Gemeindeverbände) als Ausgeber aufzutreten (§ 9 Abs. 2 der Dritten Notverordnung vom 6. 10. 1931, Viertes Teil, Kap. II; vergl. auch § 25 des Reichsheimstättengesetzes vom 10. 5. 1920)²⁸⁾. Wo die Ausgabe als Reichsheimstätte (Erbbauheimstätte) nicht tunlich erscheint, ist vertraglich ein Vorkaufs- und Wiederkaufs- (Ankaufs-)Recht — bei Erbbaurechten ein entsprechender Heimfallanspruch — mit gleichem Inhalt festzulegen und durch Eintragung einer Vormerkung dinglich zu sichern. Den abzuschließenden Verträgen sind die beiliegenden Muster 6a, b, c oder d zugrunde zu legen.

VI. Betreuung, Schulung und Wirtschaftsberatung der Siedler

38. Zur Sicherung des siedlerischen Erfolges der Kleinsiedlung ist eine sorgfältige Betreuung, fachliche Schulung und Wirtschaftsberatung der Kleinsiedler erforderlich. Um ihnen diese zu vermitteln, sollen sie angehalten werden, sich einer vom Reichsarbeitsminister²⁹⁾ anerkannten Siedlervereinigung als Mitglieder anzuschließen

²⁵⁾ Jetzt: des Landes.

²⁶⁾ Jetzt: des Landes.

²⁷⁾ Künftig: vom 1. Januar des auf den Bezug der Siedlerstelle folgenden Jahres.

²⁸⁾ In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 1937 (RGBl. I, S. 1291).

²⁹⁾ Jetzt: dem Minister für Wiederaufbau.

VII. . . . Gebühren und Steuern

39. (1) Alle Geschäfte und Verhandlungen, die zur Durchführung der Siedlungsvorhaben dienen, sind, soweit sie nicht innerhalb eines ordentlichen Rechtsstreites vorgenommen werden, von allen Gebühren und Steuern des Reichs, der Länder und der sonstigen öffentlichen Körperschaften befreit.

(2) Die Gebühren- oder Steuerfreiheit ist durch die zuständige Behörde ohne weitere Nachprüfung zuzugestehen, wenn der Träger versichert, daß ein bestimmtes Vorhaben als Kleinsiedlung im Sinne dieser Bestimmungen anzusehen ist und daß der Antrag oder die Handlung, für welche die Befreiung von Gebühren oder Steuern in Anspruch genommen wird, zur Durchführung des Vorhabens erfolgt. Tritt ein nicht gemeinnütziges, privatrechtliches Unternehmen als Träger auf, so ist die Versicherung von der Bewilligungsbehörde abzugeben. Die Versicherung unterliegt nicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden.

Befreiung der Kleinsiedlung von Gebühren und Steuern des Reichs, der Länder und sonstigen öffentlichen Körperschaften

Versicherung des Trägers Voraussetzung für die Befreiung

VIII. Schlußabrechnung

40. Spätestens bis zum Ablauf von sechs Monaten nach der bauaufsicht- (baupolizei-) lichen Gebrauchsabnahme (Bezugsfertigkeit) ist von dem Träger über jedes durchgeführte Siedlungsvorhaben eine übersichtliche, ordnungsmäßige, mit Rechnungsbelegen versehene Schlußabrechnung aufzustellen und zur Nachprüfung durch die Bewilligungsbehörde aufzubewahren. Auf Verlangen sind die Schlußabrechnungen dem Reichsarbeitsminister³⁰⁾ oder dem Rechnungshof vorzulegen.

Aufstellung und Nachprüfung der Schlußabrechnung

Abschnitt III

Sondervorschriften für Eigensiedler

41. (1) Die Träger sind berechtigt, mit vorheriger Zustimmung der Bewilligungsbehörde das (Reichs-)Darlehn oder das vom Reich³¹⁾ zu verbürgende Darlehen ganz oder teilweise weiterzugeben an Siedler, die spätestens im Zeitpunkt der Antragstellung Eigentümer geeigneter Siedlungsgrundstücke sind oder über ein Erbbaurecht an solchen mindestens für die Tilgungsdauer des (Reichs-)Darlehns, jedoch für nicht weniger als 60 Jahre, verfügen (Eigensiedler).

Begriff des Eigensiedlers Weitergabe der Darlehen an Eigensiedler

(2) Die Weitergabe ist nur statthaft, wenn

- a) die Eignung des Bewerbers zweifelsfrei feststeht,
- b) das Grundstück oder Erbbaurecht zu angemessenen Bedingungen erworben ist.

Bedingungen der Weitergabe

42. (1) In diesem Falle ist der Siedler selbst Bauherr, die Verpflichtung des Trägers beschränkt sich auf die gewissenhafte Betreuung der Siedlungsvorhaben bis zur Fertigstellung und zum Bezug der Stellen. Nr. 25 Abs. 1 und 2a und Abs. 3 finden sinngemäß Anwendung. Die zuständige Gemeinde (Gemeindeverband) ist verpflichtet, die Ausgabe der Stelle als Reichsheimstätte (Erbbausiedlung) oder die Festlegung eines Vorkaufs- und Ankaufs-(Wiederkaufs-)Rechts sowie die weiteren Verpflichtungen nach Nr. 25 Abs. 2b zu übernehmen (§ 9 Abs. 2 der Dritten Notverordnung vom 6. 10. 1931, vierter Teil, Kap. II).

Stellung des Siedlers und Aufgaben des Trägers bei der Eigensiedlung

(2) Bei einem privatrechtlichen Siedlungsunternehmen, das vom Reichsarbeitsminister³²⁾ nach Nr. 24 Abs. 4 allgemein als unmittelbarer Träger und zugleich gemäß § 1 des Reichsheimstättengesetzes als Ausgeber von Reichsheimstätten (Erbbausiedlungen) zugelassen ist, kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Trägers zulassen, daß er (der Träger) an Stelle der Gemeinde (des Gemeindeverbandes) die Aufgaben nach Abs. 1 Satz 3 übernimmt. Ebenso kann sie dem Unternehmen dafür eine angemessene Verwaltungsgebühr (gemäß Nr. 25 Abs. 3b) zubilligen. Auch in diesem Falle ist die zuständige Gemeinde (Gemeindeverband) jedoch verpflichtet, die hiernach dem Träger obliegenden Aufgaben auf Verlangen des Reichsarbeitsministers³³⁾ oder der von ihm bestimmten Stelle unentgeltlich zu übernehmen, namentlich für den Fall, daß der Träger zu bestehen aufhört oder mit der Erfüllung dieser Verpflichtungen wiederholt in Verzug kommt (§ 9 Abs. 2 der Dritten Notverordnung vom 6. 10. 1931, Vierter Teil, Kap. II).

Erleichterungen für Eigensiedlungen

(3) Im übrigen sind Eigensiedlern bei der Durchführung der Siedlungsvorhaben alle vertretbaren Erleichterungen zu gewähren. Liegen die Voraussetzungen für die Zulassung als Kleinsiedler gemäß Nrn. 4 und 5 zweifelsfrei vor oder erscheint die ordnungsmäßige Planung des Gartenbaues und der Tierhaltung auch ohne Mitwirkung besonderer Sachverständiger unbedingt gewährleistet, so können die Bewilligungsbehörden bei Eigensiedlern von der Mitwirkung der örtlichen Prüfungsausschüsse (vergl. Nr. 23 Abs. 3),³⁴⁾ gegebenenfalls auch von der Einhaltung der Vorschriften der Nr. 12 Abs. 1 über die Planung der Gartenwirtschaft und der Tierhaltung absehen. Gehört das Eigentum oder das Erbbaurecht an dem Siedlungsgrundstück der Familie des Siedlers bereits länger als drei Jahre, so kann endlich auch von der Ausgabe der Stelle als Reichsheimstätte (Erbbausiedlung) oder von der Festlegung eines Vorkaufs- und Ankaufs- (Wiederkaufs-)Rechts abgesehen werden (Nr. 37 Abs. 2).

(4) Bei Eigensiedlungen ist der Bank-Träger-Vertrag nach Muster 4, der Träger-Siedler-Vertrag nach Muster 4a abzuschließen. Nr. 31 Abs. 4 findet sinngemäß Anwendung.

Vertragsmuster
Muster 4
Muster 4a

C. Anerkennungsbestimmungen

I. Allgemeines

43. (1) Zur nachdrücklichen Förderung der Kleinsiedlung ist es erforderlich, die Vergünstigungen und Erleichterungen steuerlicher, bauaufsicht- (baupolizei-) licher, ortsatzungsmäßiger und sonstiger Art, die den mit (Reichs-)Darlehen oder (Reichs-)Bürgschaften geförderten Kleinsiedlungen zukommen, weitestgehend auch solchen Siedlungsvorhaben zuzuwenden, für die (Reichs-)Darlehen oder (Reichs-)Bürgschaften nicht in Anspruch genommen werden, die aber nach der Art ihrer Ausführung als Kleinsiedlung anzusehen sind.

Mittelbare Förderung sonstiger Kleinsiedlungen durch Anerkennung steuerlicher, bauaufsicht- (baupolizei-) licher und sonstiger Vergünstigungen und Erleichterungen

³⁰⁾ Jetzt: dem Minister für Wiederaufbau.

³¹⁾ Künftig: vom Land.

³²⁾ Oder jetzt: vom Minister für Wiederaufbau.

³³⁾ Jetzt: des Ministers für Wiederaufbau.

³⁴⁾ Jetzt: des Gemeinde-(Orts-)Siedlungsausschusses.

Muster für die Anerkennung

Muster 8

(2) Voraussetzung hierfür ist, daß die Bewilligungsbehörde (Anerkennungsbehörde) das in Betracht kommende Siedlungsvorhaben als Kleinsiedlung nach beiliegendem Muster 8 anerkennt, die in Nr. 39 Abs. 2 vorgesehene Versicherung zur Erlangung der Befreiung von Gebühren . . . oder Steuern abgibt und die sonstigen Vergünstigungen bezeichnet, die für das Vorhaben eingeräumt werden (vergl. Nr. 28 Abs. 2).

II. Anträge

Anträge, Antragsunterlagen

44. Die Anträge auf Anerkennung sollen unter Angabe der Einkommensverhältnisse des Bewerbers und Beifügung der erforderlichen Unterlagen (Bau-, Lage-, Kostendeckungsplan) bei der für den Ort der Ansiedlung zuständigen Gemeindebehörde (Oberbürgermeister, Bürgermeister)³⁵⁾ angebracht werden, die sie mit ihrer Stellung unverzüglich an die Bewilligungsbehörde (Anerkennungsbehörde) weiterzuleiten hat. Nr. 26 Abs. 2 gilt sinngemäß.

III. Voraussetzungen für die Anerkennung der Siedlungsvorhaben als Kleinsiedlung

Sachliche Voraussetzungen für die Anerkennung

45. (1) Ob ein Siedlungsvorhaben als Kleinsiedlung anerkannt werden kann, richtet sich grundsätzlich danach, ob das Vorhaben nach Land- und Raumgröße sowie Kostenaufwand³⁶⁾ und Verhältnis des Einkommens zur Höhe der Belastung die Merkmale der Kleinsiedlung aufweist (vergl. Nrn. 10, 11, 13, 14, 15 Abs. 2)³⁷⁾.

Über- oder Unterschreitung der Höchst- und Mindestgrenzen

(2) Um den Verschiedenheiten der örtlichen Verhältnisse Rechnung zu tragen, wird jedoch zugelassen, daß die Anerkennung als Kleinsiedlung auch dann ausgesprochen werden kann, wenn die hiernach für Land- und Raumgröße vorgesehenen Höchst- und Mindestgrenzen in mäßigem Umfange über- oder unterschritten werden.

Ausbau eines zweiten Vollgeschosses oder einer Einliegerwohnung

(3) Der Ausbau eines zweiten Vollgeschosses für die eigenen Bedürfnisse des Siedlers oder der Einbau einer zweiten abgeschlossenen Wohnung im Dach- oder Obergeschoß (sog. Einliegerwohnung) schließen im Einzelfalle die Anerkennung eines Bauvorhabens als Kleinsiedlung nicht aus, sofern nur die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind.

(4) Entscheidend bleibt aber in jedem Falle, daß das Siedlungsvorhaben die Wesensart als Kleinsiedlung wahrt (vergl. Nr. 1 Abs. 2 und 3 und Nr. 2), das Siedlungsgrundstück (Stammstelle — Nr. 10 Abs. 3 —) mindestens 600 qm groß ist und dem Siedler spätestens nach Ablauf einer dreijährigen Probezeit zu Eigentum (Erbbaurecht) übertragen wird (vergl. Nrn. 36, 37). Die Erfüllung der letzten Bedingung ist zu überwachen.

D Übergangs- und Schlußbestimmungen

46. (1)

(2) Die Vorschriften der Nrn. 37 Abs. 2, 38 und 40 gelten sinngemäß auch für die Siedlungen aus den rückliegenden Siedlungsabschnitten. Desgleichen die Bestimmungen der Nrn. 4 und 5 bei der Einweisung von Ersatzsiedlern in alte Siedlungen.

(3)

Zulassung von Abweichungen

47. Abweichungen von diesen Bestimmungen kann, soweit Mußvorschriften³⁸⁾ in Betracht kommen, nur der Reichsarbeitsminister³⁹⁾ zulassen

Berlin, den 14. September 1937/23. Dezember 1938.

Der Reichs- und Preußische Arbeitsminister

³⁵⁾ Jetzt: Oberstadtdirektor, Stadt-, Amts-, Gemeindedirektor.

³⁶⁾ Jetzt: Wohnfläche (vergl. III B I, VI der Zusatzregelung vom 23. 3. 1949).

³⁷⁾ Die Einhaltung der sonstigen Bestimmungen, z. B. über das Siedlerauswahlverfahren (Nr. 23), die Einschaltung eines Siedlungsträgers (Nr. 24), ist bei der lediglich mittelbaren Förderung durch bloße „Anerkennung“ aber nicht erforderlich.

³⁸⁾ Also Vorschriften zwingenden Charakters (ist, muß, darf usw.), nicht dagegen bei Soll- und Kannvorschriften.

³⁹⁾ Jetzt: der Minister für Wiederaufbau.

Anlage A

(Zu den KSB vom 14. 9. 1937/23. 12. 1938)

**Allgemeine Vertragsbedingungen
für die Übernahme von (Reichs-)Bürgschaften¹⁾ für Kleinsiedlungen**

A

I. Inkrafttreten der (Reichs-)Bürgschaft¹⁾

1. Die (Reichs-)Bürgschaft¹⁾ wird mit der Aushändigung der Bürgschaftsurkunde, frühestens mit dem Zeitpunkt der bauaufsicht- (baupolizei-) lichen Gebrauchsabnahme (Bezugsfertigkeit) wirksam. Schuldverpflichtungen der öffentlichen Hand werden nicht verbürgt. Soweit ... Gemeinden oder Gemeindeverbände Träger des Siedlungsvorhabens und zunächst persönliche Schuldner des zu verbürgenden Darlehns sind, tritt die (Reichs-)Bürgschaft daher frühestens mit dem Zeitpunkt in Kraft, in dem die Stellen auf die einzelnen Siedler zu Eigentum oder in Erbbaurecht übertragen werden und in dem die einzelnen Siedler die auf sie entfallenden Anteile der Darlehnschuld unter Befreiung der Träger von der anteiligen Haftung übernehmen.

II. Aushändigung der Bürgschaftsurkunden

2. Ist durch Vorbescheid der Bewilligungsbehörde die Übernahme der (Reichs-)Bürgschaft¹⁾ zugesagt, so wird die durch die . . . Bank . . nach anliegendem Muster 7 auszustellende Bürgschaftsurkunde erst ausgehändigt, sobald nachgewiesen ist, daß

- a) die Bauvorhaben gebrauchsfertig von der Bauaufsichts-(Baupolizei-)Behörde abgenommen und die Stellen nach Maßgabe des Bescheides und der von der Bewilligungsbehörde mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Baupläne unter Berücksichtigung etwa vorgesehener Änderungen oder Ergänzungen einwandfrei ausgeführt sind,
- b) die beliehenen Bauten zum vollen Zeitwert (Ersatzwert) oder nach den besonderen landesgesetzlichen Bestimmungen gegen Brandschaden versichert sind,
- c) die Hypothek für das zu verbürgende Darlehn im Grundbuch eingetragen worden ist,
- d) der Schuldner und der Darlehnsgeber die in diesen „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von (Reichs-)Bürgschaften¹⁾ für Kleinsiedlungen“ auferlegten Verpflichtungen übernommen haben, namentlich der Schuldner, die nach Teil B Nr. 18 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ zu zahlende Gebühr entrichtet hat

und im Falle zu I Nr. 1, Satz 3

- e) die Siedlerstellen unter gleichzeitiger Übernahme der auf den einzelnen Siedler entfallenden Darlehnsanteile auf die Siedler zu Eigentum oder in Erbbaurecht übertragen worden sind und der Träger von der Haftung für diese Darlehnsanteile freigeworden ist.

Der Nachweis ist zu führen

- zu a): durch eine Bescheinigung der Bewilligungsbehörde; aus der Bescheinigung muß die endgültige Höhe der Gesamtkosten der Stelle abzüglich der Einrichtungskosten sowie der zu verbürgenden Hypothek erkennbar sein,
- zu b): durch Vorlage des Versicherungsscheins und ggf. des Hypothekensicherungsscheins,
- zu c): durch Vorlage einer beglaubigten Grundbuchblatt-Abschrift und aller sonstigen von der Bank für erforderlich gehaltenen Unterlagen,
- zu d): durch Vorlage der durch Unterschrift anerkannten „Allgemeinen Vertragsbedingungen“,
- zu e): durch Vorlage der Heimstättenverträge (Kauf- und Übereignungsverträge) oder Erbbauheimstättenverträge (Erbbauverträge) und beglaubigter Grundbuchblatt-Abschriften, aus denen die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch zu ersehen ist.

B

1. Erhaltung der Bauten und Einrichtungen der Siedlerstellen

3. Die Baulichkeiten sind fortwährend zum vollen Zeitwert (Ersatzwert) oder nach den besonderen landesgesetzlichen Bestimmungen versichert zu halten. Sie sind ferner stets in einem guten Zustande zu halten. Der Darlehnsnehmer ist verpflichtet, die vom Reichsarbeitsminister²⁾ geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen innerhalb der gesetzten Frist vorzunehmen.

4. Wird ein verpfändetes Bauwerk durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Darlehnsnehmer verpflichtet, es nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die der Reichsarbeitsminister²⁾ genehmigt hat, innerhalb einer angemessenen Frist wiederherzustellen.

5. Wesentliche Änderungen der Baulichkeiten, insbesondere auch ein gänzlicher oder teilweiser Abbruch, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Reichsarbeitsministers²⁾.

6. Die Betriebsmittel (Inventar) und sonstige wirtschaftliche Einrichtungen der Stelle sind in ordnungsmäßigem Zustande zu erhalten. Das Land ist durch pflegliche Behandlung ertragsreicher zu gestalten.

II. Sicherheiten

7. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, Belastungen, welche der vom (Reich)³⁾ verbürgten Hypothek im Range vorgehen oder gleichstehen, löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum oder dem Erbbaurecht in einer Person vereinigen, eine dieser Verpflichtungen entsprechende Vormerkung zugunsten des Darlehnsgebers in das Grundbuch eintragen zu lassen und die Eintragung sowie die Erfüllung der sich daraus ergebenden Verpflichtungen dem Reichsarbeitsminister²⁾ nachzuweisen.

8. Die Forderungen des Darlehnsgebers gehen, soweit er durch das (Reich)³⁾ befriedigt wird, mit Einschluß der Sicherheiten und Nebenrechte gemäß § 774 BGB auf das (Reich)³⁾ über.

9. Der Darlehnsgeber ist weiter verpflichtet, im Falle des Übergangs des Eigentums an den Siedlerstellen auf die Siedler die verbürgte Hypothek und, wenn er auch die Vorhypothek gewährt hat, auch diese stehen zu lassen. Die gleiche Verpflichtung obliegt ihm auch im Falle der Zwangsversteigerung der Gesamtsiedlung oder einzelner Siedlerstellen, es sei denn, daß er gegen die Person des Erwerbers des Grundstücks Einwendungen erhebt, die von der Bewilligungsbehörde als berechtigt anerkannt werden.

¹⁾ An die Stelle der Reichsbürgschaft tritt künftig die Landesbürgschaft.

²⁾ Die Aufgaben des Reichsarbeitsministers werden jetzt von dem Minister für Wiederaufbau wahrgenommen, wobei Nr. 35 Abs. 4 der KSB. zu beachten ist.

³⁾ An Stelle des Reiches tritt jetzt das Land Nordrhein-Westfalen.

III. Prüfungs- und Besichtigungsrecht

10. Der Reichsarbeitsminister²⁾ und der Rechnungshof . . . sind berechtigt, das Unternehmen des Darlehnsnehmers jederzeit einer Buch- und Betriebsprüfung zu unterziehen zur Ermittlung der Umstände, die für die Verpflichtungen des (Reichs)³⁾ von Bedeutung sein können, insbesondere zur Feststellung, ob eine Haftung des (Reichs)³⁾ in Frage kommen kann oder die Voraussetzungen für eine solche vorliegen oder vorgelegen haben.

11. Der Reichsarbeitsminister²⁾ und der Rechnungshof . . . sind befugt, das Grundstück und die Baulichkeiten zu jeder angemessenen Tageszeit durch Beauftragte besichtigen und untersuchen zu lassen.

IV. Kündigungspflicht des Darlehnsgebers

12. Der Darlehnsgeber ist auf Verlangen des Reichsarbeitsministers²⁾ verpflichtet, das Darlehen zur Rückzahlung zu kündigen, und zwar

A mit dreimonatiger Kündigungsfrist

wenn die Zins- und Tilgungsbeträge nicht fristgemäß bezahlt werden;

B ohne Kündigungsfrist,

- a) wenn der Darlehnsnehmer den im Darlehnsvertrag und in Nr. 3—6 geregelten Verpflichtungen nicht nachkommt,
- b) wenn die Beschlagnahme des Grundstücks ganz oder teilweise zum Zwecke der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung eingeleitet wird oder erfolgt, oder wenn die Rechtsgültigkeit oder der Rang der verbürgten Hypothek bestritten wird,
- c) wenn das Grundstück ohne Zustimmung des Reichsarbeitsministers²⁾ zu Zwecken verwendet wird, die mit der Eigenart des Vorhabens als Kleinsiedlung nicht vereinbar sind.
- d) wenn der Darlehnsnehmer in Konkurs gerät, das Vergleichsverfahren über sein Vermögen eröffnet wird oder wenn er auch nur außergerichtlich die Zahlungen einstellt,
- e) wenn bei einem Verkauf des Grundstücks die Übernahme der persönlichen Schuld durch den Erwerber nicht zustande kommt,
- f) wenn die Grundstückserträge ohne Zustimmung des Reichsarbeitsministers²⁾ abgetreten oder gepfändet werden.

13. Das Recht des Reichsarbeitsministers²⁾, die Kündigung zu verlangen, erlischt, wenn es nicht innerhalb von 6 Monaten nach Feststellung des Kündigungsgrundes ausgeübt wird.

V. Erlöschen der Bürgschaftsverpflichtung

14. Unterläßt es der Darlehnsgeber, zu einer Vereinbarung über eine für ihn nachteilige Veränderung des Schuldverhältnisses oder der bestellten Sicherheiten die Zustimmung des Reichsarbeitsministers²⁾ einzuholen, so tritt die Bürgschaftshaftung für einen hierdurch verursachten Ausfall nicht ein.

15. Kommt der Darlehnsnehmer mit der Zahlung von Zins- und Tilgungsbeträgen in Verzug, so wird das (Reich)³⁾ von der Bürgschaftsverpflichtung für die rückständigen Beträge befreit, wenn der Darlehnsgeber dem Reichsarbeitsminister²⁾ innerhalb dreier Monaten seit Fälligkeit den Verzug des Schuldners unter Angabe der Höhe der verfallenen Summe nicht schriftlich mitgeteilt hat. Steht der Darlehnsgeber fällige Zins- und Tilgungsbeträge ohne schriftliche Einwilligung des Reichsarbeitsministers²⁾ länger als drei Monate, so wird das (Reich)³⁾ von seiner Bürgschaftsverpflichtung hinsichtlich der gestundeten Beträge befreit.

16. Kommt der Darlehnsgeber den in Nr. 12 festgesetzten Verpflichtungen nach Aufforderung durch den Reichsarbeitsminister²⁾ nicht nach, so erlischt die Bürgschaftsverpflichtung des (Reichs)³⁾.

VI. Kosten

17. Die durch den Abschluß, die Erfüllung und die Abwicklung des Bürgschaftsvertrages jetzt oder in Zukunft entstehenden Kosten trägt der Darlehnsnehmer.

VII. Gebühr

18. Für die Ausstellung der Bürgschaftsurkunde und die Verwaltung der Bürgschaft erhebt die . . . Bank . . . eine Gebühr von 0,5 v. H. des verbürgten Darlehns, mindestens jedoch 20 RM⁴⁾ je Fall.

VIII. Rechtsnachfolger

19. Im Falle der Schuldübernahme gilt die (Reichs-)Bürgschaft zugunsten des neuen Schuldners nur dann, wenn der Reichsarbeitsminister²⁾ der Schuldübernahme vorher schriftlich zugestimmt hat. Das gleiche gilt von der Abtretung der Darlehnsforderung.

20. Darlehnsnehmer und Darlehnsgeber haben ihre Verpflichtungen dem (Reich)³⁾ gegenüber ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, daß diese gehalten sind, ihre jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

IX. Erbbaurechte

21. Auf Erbbaurechte finden diese „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sinngemäß Anwendung.

⁴⁾ Jetzt: DM.

Anlage II

Auszugsweise Abschrift

Runderlaß

(Veröffentlicht im Reichsarbeitsblatt 1940, I, S. 174 ff.)

Der Reichsarbeitsminister.

IV a 4 Nr. 3156—17/39

Berlin, den 31. März 1940.

An die Herren Regierungspräsidenten in Preußen usw.

Betrifft: Kleinsiedlung.

A. Vergütung für Verfahrensträger.

B.

C.

I.

II.

III.

IV.

A. Vergütung für Verfahrensträger bei Kleinsiedlungen

Durch meine Erlasse vom 27. Mai 1939 — IV b 4 Nr. 5303/11/39 —, vom 18. Oktober 1939 — IV b 3 Nr. 5303/19/39 — und vom 7. März 1940 — IV b 4 Nr. 5303—46/40 —¹⁾ habe ich eine Neuregelung der Wirtschaftsberechnung im gemeinnützigen Wohnungswesen eingeführt. Wenn auch das neue Muster zur Wirtschaftsberechnung bei entsprechender Anpassung im allgemeinen nur für die Kleinsiedlungen während der Probezeit in Frage kommen wird, und wenn auch darüber hinaus für die Berechnung der Miete (Pacht) und der Belastung sowie für die Wertbemessung im Verhältnis zu den Siedlern, den Bewilligungsbehörden und der Deutschen Bau- und Bodenbank A. G. nach wie vor die KSB und die ihnen als Anlage beigefügten Formblätter und Musterverträge maßgebend sind, so müssen doch für die Vergütung der Träger und die Rentabilitätsprüfung vom Standpunkt der Gemeinnützigkeit die neuen, allgemein anerkannten Wirtschaftlichkeitsgrundsätze künftig auch bei der Kleinsiedlung zugrunde gelegt werden, soweit nicht in den Erläuterungen Nr. 15²⁾ und 17²⁾ des Musters zur Wirtschaftsberechnung Ausnahmen vorgesehen sind. Damit ist die Sonderregelung bei der Kleinsiedlung nach meinem Runderlaß vom 24. Januar 1938 — IV a 4 Nr. 3156/4 — (Reichsarbeitsblatt I S. 31) weitgehend gegenstandslos geworden. Unter Aufhebung des Runderlasses vom 24. Januar 1938 bestimme ich daher für die Kleinsiedlung zugleich zur weiteren Vereinfachung, Vereinheitlichung und Verminderung der Verwaltungsarbeit nunmehr folgendes:

I. Vergütung für gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen bei Kleinsiedlungen, welche künftig gefördert werden.

a) Regiekosten.

Die Regiekosten sind künftig auch für die Kleinsiedlung entsprechend der Erläuterung Nr. 5 des neuen Musters zur Wirtschaftsberechnung im Rahmen und unter Beachtung meiner Runderlasse vom 18. Oktober 1939 — IV b 4 Nr. 5303/19/39 — und vom 7. März 1940 — IV b 4 Nr. 5303 — 46/40 — festzusetzen.

Die Regiekosten umfassen alle Unkosten des Trägers (ausschließlich der Verwaltungskosten für die laufende weitere Verwaltung — vgl. b), welche auf den Zeitraum der Vorbereitung und Durchführung eines Siedlungsvorhabens entfallen. Sie umschließen also nicht nur die Verwaltungskosten des Trägers, sämtliche Unkosten für die Inanspruchnahme von Betreuungsstellen (z. B. auch des Deutschen Siedlerbundes bei der Planung des Gartenbaues und der Tierhaltung und der Einrichtung der Siedlerstellen) sowie die Unkosten, welche bislang durch die Betreuungsgebühr (Nr. 25, Abs. 3a KSB) abgegolten wurden (vgl. Ziff. I, Abs. 1, des Runderlasses

¹⁾ Die vorgenannten drei Erlasse sind im Reichsarbeitsblatt 1940, Heft 10 Teil I, S. 132, 133 ff. veröffentlicht.

²⁾ Der Vorbehalt in Nr. 17 Abs. 4 der Wirtschaftsberechnung bezüglich der Berechnung der Instandhaltungskosten bei der Kleinsiedlung ist durch die Angleichung der Nr. 15 Abs. 1 an die Wirtschaftsberechnung durch den Runderlaß vom 3. 2. 42 — II b 1 2424/22 — Abschn. D Nr. 1 (vergl. Anlage III zu der Zusatzregelung) überholt. Dagegen gelten bezüglich der Verwaltungskosten (vergl. Nr. 15, Abs. 1, Satz 3 der Wirtschaftsberechnung) nach wie vor die Sondervorschriften für die Kleinsiedlung gemäß Abschn. A Ziff. I Buchst. b dieses Runderlasses.

vom 24. Januar 1938 — Organisierung und Fertigstellung des Siedlungsvorhabens, Aufstellung der Pläne, Entwurfsbearbeitung, Beschaffung der erforderlichen Genehmigungen, Abschluß der Verträge, dingliche Sicherstellung der Darlehen, Architektenhonorar, Vergütung für Geldbeschaffung, Bauleitung und Bauüberwachung usw.), sondern umfassen auch die einmaligen Aufwendungen anlässlich der Übertragung der Siedlerstelle auf den Siedler zu Eigentum (Erbbaurecht) nach Ablauf der Probezeit und der Eintragung des Siedlers als Eigentümer (Erbbauberechtigter, Heimstatter usw.), da die Durchführung des Vorhabens bei der Kleinsiedlung erst mit diesem Zeitpunkt als abgeschlossen zu gelten hat. Neben den Regiekosten ist daher künftig für die Festsetzung besonderer Gebühren (Auflassungsgebühr, Heimstättengebühr) für die Verwaltungsarbeiten der Wohnungsunternehmen anlässlich der Stellenübertragung, der Ausgabe der Stellen als Reichsheimstätten usw., kein Raum.

Den Wohnungsunternehmen bleibt es jedoch unbenommen, sich die Erstattung der ihnen hierdurch entstehenden, nachweisbaren, von dritter Seite in Rechnung gestellten Auslagen von den Siedlern vertraglich auszubedingen. Auch ist nichts dagegen einzuwenden, daß für diese bei der Übertragung usw. voraussichtlich anfallenden Auslagen ein Pauschbetrag bereits in die Baunebenkosten eingesetzt wird, welcher aber dann später ordnungsgemäß abzurechnen ist.

b) Verwaltungskosten (Verwaltungsgebühr)

Die laufende weitere Verwaltung der Kleinsiedlungen (Nr. 25, Abs. 3b KSB) umfaßt wie bisher die Überwachung der Einhaltung der Verträge durch die Siedler und Wahrnehmung der Rechte gegen die Siedler aus den Verträgen, die Einziehung der Zins- und Tilgungsbeträge der (reichs-)verbürgten Darlehen und (oder) der (Reichs-)Darlehen³⁾, ferner die Einziehung der Zins- und Tilgungsbeträge der sonstigen Darlehen auf Wunsch der Geldgeber nach näherer Vereinbarung mit ihnen und die Abführung der eingezogenen Beträge an die Gläubiger der Fremddarlehen und an die . . . Bank . . . sowie die Betreuung der Siedler und die Sorge für die erforderliche Wirtschaftsberatung.

1. In Anlehnung an das neue Muster zur Wirtschaftsberechnung (Erläuterung Nr. 15) kann hierfür künftig für die Dauer der Probezeit eine Verwaltungsgebühr bis zu 25 RM⁴⁾ jährlich je Siedlerstelle bewilligt werden. Erhält der Träger von den Gläubigern der Fremddarlehen für das Inkasso der Fremddarlehen eine zusätzliche Vergütung, so ist diese bei Festsetzung der Verwaltungsgebühr zu berücksichtigen.

2. Für die Zeit nach Ablauf der Probezeit ist eine geringere Verwaltungsgebühr ausreichend; sie darf höchstens 18 RM⁴⁾ jährlich je Siedlerstelle betragen.

3. Für Eigensiedlungen ist von vornherein höchstens eine Verwaltungsgebühr bis zu 18 RM⁴⁾ jährlich je Siedlerstelle zulässig (vgl. Nr. 42, Abs. 2 KSB).

Eine laufende Reichsheimstättengebühr ist neben der Verwaltungsgebühr nicht zulässig, da die Verwaltung der Kleinsiedlungen und die Ausgeberschaft als Reichsheimstätte (Erbbausiedlung) — oder die Überwachung bei Festlegung eines Vorkaufs- und Wiederkaufs- (Ankaufs-) Rechts — stets in eine Hand zu legen sind (vgl. Nr. 37 Abs. 2, Nr. 2, Nr. 42, Abs. 1 und 2 KSB) und da die Aufgaben aus der Verwaltung und der Ausgeberschaft (Überwachung) sich weitgehend decken.

II.

III. Vergütung für andere Siedlungsträger

a) Für privatrechtliche Träger anderer Art finden die unter I und II aufgestellten Grundsätze entsprechende Anwendung.

b) Für die öffentlichen Körperschaften (. . . Gemeinden, Gemeindeverbände) verbleibt es bei Nr. 25, Abs. 3 und 4 KSB sowie Nrn. 24, Abs. 5, und 42, Abs. 1 und 2 KSB.

Dieser Erlaß wird im Reichsarbeitsblatt veröffentlicht.

Im Auftrage: (gez.) Unterschrift.

³⁾ Jetzt: der Landesdarlehen.

⁴⁾ Jetzt: DM.

Anlage III

Auszugsweise Abschrift
aus dem Runderlaß vom 3. Februar 1942 — II b 1 Nr. 2424/22 — betr. Übergangsregelung für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Festsetzung der Mietrichtsätze, Berechnung der Mieten usw.

Im Nachgang zu der Übergangsregelung vom 4. April 1941 — IV 1 Nr. 4000—94—41 — und dem Runderlaß vom 8. August 1941 — II b 1 Nr. 2200 —.

Aus mir vorliegenden Berichten habe ich ersehen, daß über die Bestimmungen der Mietrichtsätze sowie über den Umfang der Leistungen, die durch die genormte Miete (Last) und die in ihr enthaltenen Bewirtschaftungskosten abgegolten werden, Unklarheiten bestehen. Zur Beseitigung dieser Unklarheiten und zur Erreichung der von mir erstrebten einheitlichen Miet- (Lasten-) gestaltung bestimme ich daher folgendes:

A. Bestimmung der Richtsätze für die Miete (Belastung)

1. Bei der Festsetzung der Miet- (Belastungs-) Richtsätze sind die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse der Gemeinde, namentlich auch die Miethöhe vergleichbarer Altwohnungen (Altsiedlungen), zu berücksichtigen. Über die örtliche Miethöhe sind die zuständigen Preisbehörden unterrichtet. Es empfiehlt sich daher, sich mit diesen in Verbindung zu setzen.
Die Richtsätze brauchen nicht für alle Orte sondern zunächst nur für diejenigen Gemeinden festgesetzt zu werden, in denen in nächster Zeit mit der Durchführung von Bauvorhaben zu rechnen ist.
2. Im allgemeinen wird es genügen, für eine Gemeinde einen einheitlichen Richtsatz für die Miete (Belastung) im Rahmen der nach der Übergangsregelung für die einzelnen Ortsklassen vorgesehenen Spannen festzusetzen. Es bestehen jedoch keine Bedenken, innerhalb dieser Spannen unterschiedliche Richtsätze festzusetzen, auch verschiedene Zonen mit verschiedenen Richtsätzen auszuweisen, wenn dies nach Lage der Verhältnisse geboten erscheint. Namentlich gilt dies für größere Städte, in denen einzelne Ortsteile (Bezirke) eine stark voneinander abweichende Struktur aufweisen, vor allem auch, wenn gewisse Außenbezirke oder nachträglich eingemeindete Ortsteile noch stark ländliches Gepräge tragen und wegen ihrer Lage erhebliche Mehrausgaben für Verkehrsmittel verursachen
3.
4. Grundsätzlich ist es nicht angängig, für einzelne Bevölkerungskreise oder Berufsgruppen (z. B. Ziegelei- oder Textilarbeiter) einen besonderen Mietrichtsatz festzusetzen, weil andernfalls der Grundgedanke einer einheitlichen objektiven Miet- (Lasten-) Gestaltung verlassen und man zu einer subjektiven Miet- (Lasten-) Bemessung je nach den individuellen Verhältnissen der einzelnen Gruppen kommen würde.
5.

B. Miet- (Lasten-) Berechnung

Der einheitlichen nach der Übergangsregelung genormten Miete (Last) — Normalmiete — muß auch eine entsprechende Normalleistung gegenüberstehen. Es bedarf deshalb, namentlich auch mit Rücksicht darauf, daß in den einzelnen Gebieten erhebliche Unterschiede in der Bewirtschaftung des Wohnraumes und des Zubehörs bestehen, zu einigen Positionen der Mietberechnung (Lastenberechnung) noch einer näheren Regelung, welche Leistungen durch die Normalmiete als abgegolten anzusehen und welche Leistungen nicht in die Normalmiete einbezogen sind.

Hierzu bestimme ich folgendes:

1. Das Wassergeld ist in der Normalmiete (-last) enthalten, und zwar mit einem den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Anteil, höchstens jedoch mit einem Ansatz für 60 cbm Wasser jährlich. In Fällen eines durch diesen Betrag nicht abgegoltenen Mehrverbrauchs an Wasser können die entsprechenden Mehrkosten umgelegt werden.

Soweit das Wassergeld namentlich bei Kleinsiedlungen und anderen Einfamilienhäusern unmittelbar an das Wasserwerk entrichtet wird, ist eine tatsächliche Miete (Last) zu erheben, die, um den nach vorstehendem Absatz zu ermittelnden Betrag unter der Normalmiete (-last) liegt.

Das Wassergeld ist aber in den Betriebskosten bei der Miet- (Lasten-) Berechnung und folglich auch bei der Berechnung des Reichsdarlehns¹⁾ mit einzusetzen.

Die Bestimmung im Abschn. A I, Abs. 3, des Runderlasses vom 8. August 1941 — II b 1 Nr. 2200 —, wonach für den Wasserverbrauch ein Betrag von 3 v. H. der Normalmiete (-last) in Abzug zu bringen ist, wird hierdurch entsprechend geändert.

2. Die Kosten der Treppenhausebeleuchtung sind in der Miete enthalten.

Dies gilt jedoch nicht für Einfamilienhäuser.

3. Die Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung sind in der Miete (Last) nicht einbegriffen²⁾. Auch Reinigungskosten (für Treppen und Hausflur) sind in der Miete nicht enthalten. Diese Kosten dürfen daher bei der Berechnung des Reichsdarlehns³⁾ nicht mit eingerechnet werden.

Für diese zusätzlichen Leistungen kann neben der Normalmiete (-last) ein entsprechender Zuschlag, ggf. auch pauschal, erhoben werden.

4.

5.

6. Gartenanteil:

Bei Mehrfamilienhäusern sind die Kosten für die Benutzung eines besonderen Gartenanteils nicht in der Miete enthalten, sondern besonders zu vergüten, da bei solchen Wohnungen nicht in allen Fällen Gärten zur Verfügung gestellt werden.

Bei Einfamilienhäusern mit oder ohne Einliegerwohnung, namentlich Kleinsiedlungen . . . , wird dagegen das Entgelt für die Landzulage als Bestandteil der Stelle durch die aufzubringende Last (Miete) mit umfaßt. Ausgenommen ist der Pachtzins für etwaiges Zupachtland.

7. Die Kosten für Schönheitsreparaturen sind — entsprechend den Vorschriften des BGB (§§ 536, 548) — in der Normalmiete (-last) enthalten; sie sind auch bei der Berechnung der Instandhaltungskosten und folglich auch bei der Bemessung des Reichsdarlehns³⁾ gemäß der Wirtschaftsberechnung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen mit 0,30 RM (jetzt: DM) je qm zu berücksichtigen. In den Fällen, in denen Schönheitsreparaturen vom Mieter (Siedler⁴⁾) übernommen werden, ist eine tatsächliche Miete zu erheben, die um den angegebenen Betrag gegenüber der Normalmiete (-last) zu ermäßigen ist, da der Mieter (Siedler) alsdann diesen Betrag selbst aufzubringen hat. Die Bestimmung im Abschnitt A I, Abs. 3, des Runderlasses vom 8. August 1941 — II b 1 Nr. 2200 —, wonach für Schönheitsreparaturen ein Betrag von 4 v. H. der Normalmiete (-last) vorgesehen ist, wird hierdurch entsprechend geändert.

8. Kommunale Abgaben sind in der Normalmiete (-last) enthalten.

C. Berechnung des Reichsdarlehns⁵⁾

1. Bei dieser Gelegenheit habe ich auch das Muster für die Berechnung des Reichsdarlehns⁵⁾ nach der Übergangsregelung in mehreren Punkten geändert. Die Änderungen sind auf der Anlage zusammengestellt.

Besonders wesentlich ist die Änderung in dem Muster zur Berechnung des Reichsdarlehns⁵⁾, wonach künftig bei der Berechnung der Gesamtfläche und des Gesamtmietaufkommens die Wirtschaftsfläche nurmehr mit 20 v. H. (statt mit bisher 50 v. H.) in Ansatz ge-

¹⁾ Jetzt: Landesdarlehns.

²⁾ Kommt für Kleinsiedlungen nicht in Betracht.

³⁾ Jetzt: des Landesdarlehns.

⁴⁾ Dies ist bei der Kleinsiedlung nach dem amtlichen Muster 3a — Träger-Siedler-Vertrag — § 6 — regelmäßig der Fall.

⁵⁾ Jetzt: des Landesdarlehns.

bracht wird. Daraus ergibt sich eine fühlbare Senkung der Belastung, namentlich auch bei Kleinsiedlungen.

Ferner weise ich besonders darauf hin, daß nach der Neufassung der Erläuterung 5 zur Berechnung des Reichsdarlehns⁶⁾ abweichend von der bisherigen Regelung künftig auch bei Kleinsiedlungen für das echte Eigenkapital (Nr. 19 Satz 1 der KSB) des Siedlers eine Verzinsung bis zu 4 v. H.⁷⁾ eingesetzt werden darf. Die Zinsen für das echte Eigenkapital können demnach bei Berechnung des Reichsdarlehns⁸⁾ und bei der Berechnung der Normalmiete (-last) — rechnerischen Monatslast — berücksichtigt werden. Es ist jedoch eine tatsächliche Miete (-last) zu erheben, die um den Zinsbetrag für das Eigenkapital des Siedlers gegenüber der Normalmiete (rechnerischen Monatslast) zu ermäßigen ist, da eine Zahlung dieses Zinsbetrages durch den Siedler nicht in Betracht kommt. Diese Neuregelung fördert den Sparsinn und das gesunde Bestreben der Siedler, möglichst viel echtes Eigenkapital⁹⁾ für die Errichtung seiner Kleinsiedlerstelle beizusteuern, und trägt zugleich dazu bei, das Reichsdarlehn¹⁰⁾ entsprechend zu ermäßigen.

2. Zur Erleichterung der Mittelverwaltung (Zins- und Tilgungsberechnungen) bestimme ich endlich, daß die Reichsdarlehen¹¹⁾ im Bewilligungsbescheid auf volle hundert Reichsmark (jetzt: DM), und zwar bei Endbeträgen bis zu 50 RM (DM) nach unten, sonst nach oben abzurunden sind. Etwa erforderliche Ausgleichs sind bei den sonstigen Finanzierungsbeträgen, besonders dem Eigenkapital vorzunehmen.

D. Änderung der Kleinsiedlungsbestimmungen

1. Im Hinblick auf die Neufassung der Erläuterung 9 des Musters zur Berechnung des Reichsdarlehns (vgl. An-

⁶⁾ Jetzt: des Landesdarlehns.

⁷⁾ Künftig: 3 v. H.

⁸⁾ Jetzt: des Landesdarlehns.

⁹⁾ Namentlich auch Selbsthilfe.

¹⁰⁾ Jetzt: Landesdarlehen.

¹¹⁾ Jetzt: Landesdarlehen.

lage: Änderung zu IIe) wird Nr. 15, Abs. 1, der mit Runderlaß vom 8. August 1941 — II b 1 Nr. 2200 — mitgeteilten „Zusammenstellung der bis auf weiteres noch geltenden Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung (KSB)“ für die künftig auf Grund der Übergangsregelung neu zu fördernden Kleinsiedlungen dahin geändert, daß an Stelle der Worte: „eines Betrages von mindestens 1 v. H. der Gesamtbau- und Einrichtungskosten für Betriebs- und Unterhaltungskosten usw.“ gesetzt wird: „eines angemessenen Ansatzes für Bewirtschaftungskosten“.

2. Im Hinblick auf die Bestimmungen in Abschnitt B 1 und 7 dieses Erlasses und die Neufassung der Erläuterung 5 des Musters zur Berechnung des Reichsdarlehns (vgl. die Anlage: Änderung zu II c) —, wird das mit Runderlaß vom 8. August 1941 — II b 1 Nr. 2200 — mitgeteilte neue Muster 1 — Antrag auf Bewilligung von Reichsdarlehen und (oder) Übernahme der Reichsbürgschaft für Kleinsiedlungen — wie folgt geändert:

- a) im Abschnitt IV — Belastung — wird hinter Ziff. 7 folgende Ziff. 7a eingefügt:

„Zinsen für echtes Eigenkapital von RM (s. Nr. 19, Satz 1 KSB)“

- b) Fußnote 13 erhält folgende Fassung:

„z. B. den Ansatz für Wassergeld (höchstens den Betrag für 60 cbm Wasser), von 0,30 RM je qm der unter I 7 c angegebenen Fläche für Schönheitsreparaturen, den Zinsbetrag für echtes Eigenkapital des Siedlers (Ziff. IV 7a der Lastenberechnung) usw.“

3.

Ich bitte, künftig hiernach zu verfahren

. . . .

Dieser Erlaß ergeht im Einvernehmen mit dem Reichskommissar für die Preisbildung.

In Vertretung: (gez.) Unterschrift.

Anlage IV.

Bewilligungsbehörde.....

KSB = 14. 9. 1937/23. 12. 1938
und Zusatzregelung WAM NRW
vom 23. 3. 1949.

Vordruck

zur Berechnung des Landesdarlehens für die Abdeckung der unrentierlichen Kosten bei Kleinsiedlungen

für das Siedlungsvorhaben des.....

(Bauherr/Träger)

in zum Antrag vom.....

(Bauort)

über Kleinsiedlerstellen ¹⁾).

A. Objektiver Nutzungswert (Vergleichsbelastung)

1. a) Wohnfläche ²⁾ qm
 b) 20 v. H. der Wirtschaftsfläche ³⁾
 Gesamtfläche qm
2. Objektiver Nutzungswert je qm Gesamtfläche (Monatslast vergleichbarer Kleinsiedlungen) DM
3. Gesamtaufkommen monatlich ($1a \div b \times 2$) . . . = DM jährlich DM

B. Gesamtkosten des Siedlungsvorhabens

1. Grundstückskosten DM
2. Erschließungskosten ⁴⁾ DM
3. Herstellungskosten (Baukosten einschließlich Außenanlagen und Nebenkosten) DM
4. Einrichtungskosten (Kosten für die wirtschaftliche Ausgestaltung der Kleinsiedlung — Nr. 12 (2) KSB) DM
5. Gesamtkosten DM

C. Belastung

1. v. H. Zinsen für echtes Eigenkapital des Siedlers in Höhe von DM ⁵⁾ (vergl. Siedlerliste Spalten 15, 16, 17 u. 18), dazu 1 v. H. Tilgung als Rechnungsfaktor an Stelle der Abschreibung ⁷⁾ = zus. DM
2. v. H. Zinsen für unechtes Eigenkapital, besonders Arbeitgeberdarlehen, Darlehen von Verwandten usw. in Höhe von DM (vergl. Siedlerliste Spalten 19 u. 20) dazu v. H. Tilgung ⁷⁾ = zus. DM
3. v. H. Zinsen für nachstellig zu sicherndes Landesdarlehn (vgl. Zusatzregelung zu f zu Nr. 22 KSB bb)*) dazu 1 v. H. Tilgung = zus. DM
4. v. H. Zinsen für Grundstücksrestkaufgeld, gestundete Aufschließungskosten (soweit nicht unter C 2) als unechtes Eigenkapital eingesetzt — vergl. Siedlerliste Spalte 20)
 dazu 1 v. H. Tilgung = zus. DM
 g. F. Erbbauzins, Anliegerrenten DM
5. Tilgung auf Darlehen, soweit sie die einprozentige Abschreibung übersteigt ⁸⁾ DM
6. Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten, Mietausfall) ⁹⁾ DM
- Zusammen DM
7. Von dem Gesamtaufkommen (A 3) bleiben somit noch
 für die Verzinsung von Fremdgeld; das entspricht bei einem Zinssatz von v. H. und einem Tilgungssatz von 1 v. H. einem Hypothekenkapital von DM

Berechnungsformel: $\text{Betrag C 7} \times 100$ $\frac{\text{Zinssatz} + \text{Tilgungssatz des Fremdgeldes}}{100}$

D. Aufbringung der Gesamtkosten (B 5)

DM

1. echtes Eigenkapital (C 1) DM
2. unechtes Eigenkapital, besonders Arbeitgeberdarlehen usw. (C 2) ⁶⁾ DM
3. Verlorene Zuschüsse, evtl. auch Landeszuschuß für Ersteinrichtung ¹⁰⁾ DM
4. Grundstücks-Restkaufgeld, gestundete Erschließungskosten usw., soweit nicht unter D 2 eingesetzt DM
5. Etwaiges nachstelliges Landesdarlehn (vgl. C 3) DM
6. Fremdhypothen (C 7) aufgerundet auf volle Hunderte DM

zusammen

DM

Mithin wird als Landesdarlehn zur Abdeckung der unrentierlichen Kosten beantragt

DM

Geprüft und festgestellt

(Bewilligungsbehörde)

^{*)} Nur einzusetzen, wenn ohne ein nachstelliges verzinsliches Landesdarlehen sonst auf keine andere Weise eine bestehende Finanzierungslücke im rentierlichen Teil geschlossen werden kann.

Erläuterungen

¹⁾ Die Ansätze sind je Stelle anzugeben. Werden innerhalb eines Siedlungsvorhabens verschiedene Typen mit verschiedenen Flächenmaßen, verschiedenen Baukosten oder verschiedenen Finanzierungen errichtet, so sind für jeden Typ besondere Berechnungen aufzustellen.

²⁾ Wohnfläche ist:

- a) die gesamte überbaute Grundfläche des Erdgeschosses des Siedlungshauses und eines etwaigen vollen Obergeschosses abzüglich der Stärke der verputzten Wände und der Wirtschaftsfläche — vgl. Erläuterung ³⁾ — sowie abzüglich Hochkeller und Treppen,
- b) in den Dachgeschossen die Bodenfläche einer etwaigen Einliegerwohnung sowie einzelner ausgebauter Wohn- und Schlafräume. In Räumen mit schrägen Dachwänden ist nur die Bodenfläche anzurechnen, die innerhalb eines senkrechten Dachabstandes von 1 m liegt.

³⁾ Wirtschaftsfläche ist: die gesamte überbaute Grundfläche freistehender Wirtschaftsgebäude oder an- oder eingebauter Wirtschaftsteile (Waschküche, Kleintierstall, Wirtschaftsraum — in der Regel zugleich Wasch- und Futterküche —, Abstellraum für Gartengeräte, Fahrräder und Handwagen; Holzlegen, im Wirtschaftsteil liegende Flure und Aborte), abzüglich der Stärke der verputzten Wände. Die Wirtschaftsfläche ist mit 20 v. H. ihrer Fläche anzusetzen.

Zu ²⁾ und ³⁾:

Kellerräume und nichtausgebaute Dachbodenräume (auch Futterböden) werden nicht in die Flächenberechnung einbezogen. In Kellergeschossen von Siedlungshäusern ausgebaute Wohn- oder Wirtschaftsflächen (Hanggelände) sind zu den Wohn- und Wirtschaftsflächen zu rechnen.

Für eine Gruppe von Siedlungshäusern gemeinschaftliche Waschküchen, Baderäume usw. bleiben außer Ansatz.

⁴⁾ Als Erschließungskosten dürfen keinesfalls die üblichen Anliegerbeiträge für Wohnungsbauten an voll ausgebauten, kanalisierten Pflasterstraßen angenommen werden. Einfachste Aufschließung, sparsamster Straßenbau, grundsätzlich keine Kanalanlagen, evtl. Befreiung von der Forderung der Einfriedigung und des Anschlusses an Versorgungsleitungen und Kanalanlagen sind vielmehr für Kleinsiedlungen Voraussetzung.

⁵⁾ Für echtes Eigenkapital des Siedlers (eigenes Geld des Siedlers, Wert der Selbst- und Nachbarhilfe, Grundstück — soweit es bezahlt ist —, Wert sonstiger beigebrachter Gegenstände — Baustoffe, Inventar usw.) — vgl. Nr. 19, Satz 1 KSB) darf eine Verzinsung bis zu 3 v. H. eingesetzt werden (wegen Abschreibung vgl. 7).

⁶⁾ Für unechtes Eigenkapital (Personalkredit von Verwandten, Bekannten, Arbeitgebern usw., Stundungen — vgl. Nr. 19, Satz 2 und 3 KSB —) sind die aufzuwendenden Zinsen einzusetzen.

⁷⁾ Eine Abschreibung von den Herstellungskosten im üblichen Sinne kann bei der Errechnung des Landesdarlehens nicht eingesetzt werden, weil die Herstellungskosten weitgehend unrentierlich sind.

Wohl kann bei allen zur Abdeckung der rentierlichen Kosten bestimmten Finanzierungsmitteln eine Tilgung von 1 v. H. (vgl. auch Erläuterung 8) in Ansatz gebracht werden. Dazu rechnet auch das echte Eigenkapital (Erläuterung 5), also einschließlich des Wertes der Selbst- und Nachbarhilfe usw. — (vgl. Spalten 15, 16, 17 und 18 der Siedlerliste).

Ebenso kann auch das nach C 7) zu berechnende Fremddarlehen mit einem Tilgungssatz von 1 v. H. eingesetzt werden. Dagegen bleibt die Tilgung der zur Abdeckung der unrentierlichen Kosten dienenden Landesdarlehen bei dieser Berechnung außer Betracht, da sie erst nach Abtilgung der anderen Lasten in Höhe der jeweils freiwerdenden Beträge einsetzt. Desgleichen sind verlorene Zuschüsse (Arbeitgeberzuschüsse, Landeszuschüsse für Vertriebene und Flüchtlinge und dergl.), die zur Erleichterung der Finanzierung gewährt werden, außer Betracht zu lassen.

⁸⁾ Soweit nichtabschreibungsfähige Grundstücks- und Erschließungskosten mit tilgbaren Darlehen finanziert werden, können diese Tilgungsbeträge berücksichtigt werden. Werden Darlehen höher als mit 1 v. H. getilgt, so ist der erhöhte Tilgungssatz nur insoweit zu berücksichtigen, als er durch eine entsprechende Ermäßigung des Zinssatzes gerechtfertigt erscheint.

⁹⁾ Es ist das durch Erlass des früheren Reichsarbeitsministers vom 27. Mai 1939 — IV b Nr. 5503/11/39 — gebilligte „Wirtschaftsberechnung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen“ (abgedruckt in Nr. 10, S. 134, des Reichsarbeitsblattes, Teil I von 1940) anzuwenden, und zwar bei nichtgemeinnützigen Verfahrensträgern sinngemäß (vgl. Zusatzregelung vom 23. März 1949 — VII zu Nr. 16 Abs. 1 und 2 KSB).

Bei der Berechnung der Instandhaltungskosten (vgl. Erläuterung 17 der „Wirtschaftsberechnung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen“) können neben der Wohnfläche (s. vorstehende Erläuterung 2) 20 v. H. der Wirtschaftsfläche (s. vorstehende Erläuterung 3) angesetzt werden.

¹⁰⁾ Nur einzusetzen, soweit lt. Siedlerliste die Ersteinrichtung nicht vom Siedler beigebracht und damit bereits in D 1, mithin in dem echten Eigenkapital enthalten ist.

Grundsätze für die Gestaltung der Werkförderungsbedingungen bei Kleinsiedlungen

Die nachdrückliche Förderung der Kleinsiedlung für Betriebsangehörigen durch die Arbeitgeber (Werke) durch Zurverfügungstellung von Land, Baustoffen, Transportmitteln, insbesondere aber durch Werkförderungsbeiträge (Werkzuschüsse, Werkdarlehen) als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (— unechtes Eigenkapital — vergl. Nr. 19, Satz 2, und Nr. 39, Abs. 1, Satz 3 der KSB) ist nach wie vor dringend erwünscht. Dabei kann den Werken in den Werkförderungsverträgen zugesichert werden, daß die Kleinsiedlerstellen grundsätzlich mit Betriebsangehörigen besetzt werden, welche die Arbeitgeber (Werke) vorschlagen, vorausgesetzt, daß die Siedlungsanwärter im Siedlerauswahlverfahren (Nr. 23 KSB) als geeignet befunden werden (vergl. RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau vom 15. 2. 1949 — IV (WB) 735/49 — betr. Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues — MBl. NW. Nr. 17, S. 178/179 — Nrn. 1, 2, 3). Im übrigen dürfen die Werkförderungsbedingungen aber nicht so gestaltet werden, daß das Siedlungsverhältnis und die Werkförderungsbedingungen mit dem Arbeitsverhältnis derart eng verquickt werden, daß die Siedlerstelle einer Werkwohnung gleichkommt und daß das Eigentum (Erbbaurecht) von der Beschäftigung bei einem bestimmten Werk abhängig ist. Dies würde dem Siedler nicht nur die Möglichkeit seines weiteren beruflichen Fortkommens erschweren, sondern auch mit dem Zweck und Wesen der Kleinsiedlung und den in erster Reihe maßgebenden KSB (vgl. auch Nr. 37, Abs. 2) und den amtlichen Musterverträgen unvereinbar sein. Denn nach den KSB und den amtlichen Musterverträgen, namentlich dem Bank-Träger-Vertrag, sind die Siedlungsträger primär verpflichtet, die Siedlerstelle den Siedlern nach erwiesener Eignung zu Eigentum (Erbbaurecht) zu übertragen und einen Heimfallanspruch (Wiederverkaufsrecht) nur unter den dort festgelegten Voraussetzungen geltend zu machen.

Im einzelnen haben danach für die Gestaltung der Werkförderungsbedingungen folgende Grundsätze zu gelten:

I. Regelmäßiger Kapitaldienst des Werkdarlehens

Die Höhe der regelmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen aus dem Werkdarlehen muß sich nach Nr. 15 der KSB innerhalb der absoluten Höchstbelastungsgrenze von jetzt 40 DM, höchstens 50 bis 55 DM monatlich und vor allem auch innerhalb der $\frac{1}{4}$ -relativen Höchstbelastungsgrenze (Nr. 15, Abs. 2 KSB) halten. Eine darüber hinausgehende Tilgung des Werkdarlehens kann jedoch schließlich in Kauf genommen werden, soweit es sich um eine freiwillige Mehrleistung handelt und hierdurch die Gesamtbelastung des Siedlers nicht höher wird als $\frac{1}{4}$ des voraussichtlich dauernd gesicherten Reineinkommens der Siedlerfamilie aus Arbeit, Rentenbezügen u. dergl. (vgl. Nr. 15, 2 KSB). Dies entspricht auch der Vorschrift in Nr. 15, Abs. 1, Satz 2 KSB. In die Musterverträge 3a, 4a, 6a—d (Anlagen zu den KSB) wäre dementsprechend eine Bestimmung etwa folgenden Inhalts aufzunehmen:

„Der Siedler erklärt sich bereit, freiwillig über die im Finanzierungsplan vorgesehene Tilgung des Werk-

darlehens hinaus zunächst eine zusätzliche Tilgung in der Höhe zu entrichten, daß die gesamte Tilgung des Werkdarlehens jährlich . . . v. H. beträgt. Diese freiwillig übernommene Tilgung gilt so lange, als die Belastung höchstens $\frac{1}{4}$ des gesamten baren Einkommens des Siedlers ausmacht. Bei geringerem Einkommen verringert sich dieser freiwillig übernommene Tilgungsbetrag entsprechend.“

II. Besondere Rechte des Werkes

1. Während der Probezeit

Während der Probezeit, solange der Siedler noch nicht Eigentümer (Erbbauberechtigter, Heimstatter) der Siedlerstelle geworden ist und deshalb die feste Verbindung mit dem Grund und Boden noch fehlt, kann allenfalls zugestanden werden, daß der Träger (Heimstättenausgeber) auf Verlangen des Werkes, welches ein Darlehen zur Finanzierung der Kleinsiedlung gewährt, die Siedlerstelle dem Siedler kündigt, wenn (während der Probezeit)

- a) der Siedler freiwillig seine Arbeitsstelle aufgibt,
- b) dem Siedler aus wichtigem Grunde auf Grund eigenen Verschuldens das Arbeitsverhältnis gekündigt wird. Es bestehen daher keine Bedenken dagegen, daß sich der Träger dem Werk gegenüber zu einer Kündigung des Träger-Siedler-Vertrages bei Eintritt der genannten Voraussetzungen verpflichtet und ferner der Träger sich in dem Träger-Siedler-Vertrag dieses Kündigungsrecht dem Siedler gegenüber einräumen läßt.

2. Nach Ablauf der Probezeit

- a) Für den Fall, daß der Siedler selbst freiwillig das Arbeitsverhältnis kündigt oder daß ihm aus wichtigem Grunde auf Grund eigenen Verschuldens gekündigt wird, kann allenfalls eine Erhöhung des Zins- und Tilgungssatzes insoweit zugelassen werden, als nicht die in den KSB festgelegte relative Höchstbelastungsgrenze von $\frac{1}{4}$ des Einkommens überschritten wird (vgl. Nr. 15, Abs. 2 KSB). Ausnahmsweise kann die Bewilligungsbehörde auch eine Überschreitung dieser Grenze zulassen, wenn und solange eine höhere Belastung nach dem Einkommen und der Gesamtwirtschaftslage des Siedlers für diesen noch tragbar erscheint.
- b) Dagegen ist der Träger (Heimstättenausgeber) nicht berechtigt, in dem Übertragungsvertrag (Muster 6a bis d zu den KSB) mit dem Siedler ein besonderes Rückkaufsrecht oder einen erweiterten Heimfallanspruch (§ 12, Abs. 2 des Reichsheimstättengesetzes) für den Fall zu vereinbaren, daß der Siedler sein Arbeitsverhältnis freiwillig aufgibt und daß dem Siedler das Arbeitsverhältnis (aus wichtigem Grunde auf Grund eigenen Verschuldens) gekündigt wird. Er darf eine entsprechende Verpflichtung dem Werk gegenüber nicht eingehen, da dies mit dem Wesen der Kleinsiedlung und den Trägerpflichten auf Grund der KSB nicht vereinbar sein würde.

— MBl. NW. 1949 S. 313.