

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

2. JAHRGANG

DÜSSELDORF, DEN 24. JUNI 1949

NUMMER 49

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.

RdErl. 9. 5. 1949, Förderung von Wohnungsneubauten — I. Abschnitt 1949. S. — RdErl. 9. 5. 1949, Wohnungsinstandsetzungen 1949 — I. Abschnitt. S.

K. Landeskanzlei.

1949 S. 573
teilaufgeh.
1956 S. 1781

J. Ministerium für Wiederaufbau

Förderung von Wohnungsneubauten — I. Abschnitt 1949

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 9. 5. 1949 —
III B 2 — (50) Tgb.-Nr. 3919/49

Nach der Währungsreform war eine große Zahl von Bauvorhaben, die vor der Währungsreform begonnen worden waren, infolge finanzieller Schwierigkeiten liegen geblieben. Dieser Umstand bot die Möglichkeit, mit geringem Aufwand an öffentlichen Mitteln zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen. Die Wohnungspolitik des Landes war deshalb bisher darauf ausgerichtet, durch Gewährung von Übergangsbeihilfen die Fertigstellung dieser Vorhaben zu ermöglichen. Da die zur Förderung von Kleinwohnungen zur Verfügung stehenden Mittel nur gering waren, mußte die Einleitung von Neubaumaßnahmen einstweilen noch zurückgestellt werden.

Von den im Rechnungsjahr 1949 für den Wohnungsbau vorgesehenen Mitteln steht nunmehr der erste Betrag bereit.

Wenn diese Mittel auch nicht ausreichend sind, um den vorhandenen Bedarf zu befriedigen, so geben sie doch die Möglichkeit, in diesem Jahre erstmalig wieder den sozialen Wohnungsbau aufzunehmen. Ich stelle Ihnen deshalb zur Förderung von Wohnungsneubauten für Ihren Bezirk, hiermit aus Haushaltsmitteln bei der Rhein. Girozentrale bzw. der Landesbank für Westfalen einen Betrag von

. DM
i. W.: DM

zur Verfügung.

Für die Ausgabe der Mittel gelten die Bestimmungen über die Förderung von Volkswohnungen, die in der Anlage I beigelegt sind.

Bei der Festsetzung der Mietsätze ist folgendes zu berücksichtigen: Zu niedrige Mieten haben den Nachteil, daß durch sie der Bedarf an unverzinslichen Landesdarlehen je Bauvorhaben in unangemessener Weise erhöht wird. Sie erschweren auch eine künftige Anpassung des Mietenniveaus an die Kostenlage, da nicht zu erwarten ist, daß die Baukosten und Zinslasten so weit zurückgehen, daß bei Mieten etwa auf dem Vorkriegsniveau die Kosten gedeckt werden können. Auf der anderen Seite ist zu berücksichtigen, daß es sich um soziale Wohnungsbaumaßnahmen handelt, die Arbeitern und Angestellten zugute kommen sollen. Mit diesem Charakter der Maßnahme ist es nicht vereinbar, unangemessene

hohe Mieten zu erheben. Zu hohe Mieten schwächen außerdem in unerwünschter Weise das Interesse des Bauherren an der Senkung der Baukosten und an der Aufhebung der billigsten Finanzierungsquellen. Dies gilt besonders für diejenigen Bauvorhaben, bei denen ohnehin der Höchstbetrag des Landesdarlehens bewilligt werden muß. Ferner erschweren zu hohe Mieten die Verwirklichung des wohnungspolitischen Ziels, daß die unverhältnismäßig niedrigen Mieten der älteren Wohnungen an die heute angemessenen Neubaumieten angeglichen werden.

Größere Abweichungen von den in den Bestimmungen aufgestellten Richtsätzen bedürfen daher meiner vorherigen Genehmigung.

Um bald einen Überblick über den Stand der Maßnahmen zu haben, bitte ich ferner, mir zum 1. Juli und 15. Dezember 1949 nach dem in der Anlage V beigelegten Formblatt zu berichten.

An die Regierungspräsidenten in Aachen, Arnsberg, Detmold, Düsseldorf, Köln und Münster,
die Außenstelle des WAM in Essen,
den Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk in Essen.

Anlage I

Bestimmungen über die Förderung von Volkswohnungen

I. Allgemeines

Zum Bau von Volkswohnungen werden vom Lande Darlehen gewährt. Volkswohnungen sind billige Kleinwohnungen (Mietwohnungen), die für Bevölkerungskreise mit geringem Einkommen bestimmt sind.

Die vom Land geförderten Volkswohnungen sollen in erster Linie Flüchtlingen, Ausgebombten, politisch, rassistisch oder religiös Verfolgten und sonstigen Lastenausgleichsberechtigten zugute kommen.

II. Art der Bauvorhaben

1. Planung

Volkswohnungen sind bevorzugt auf Gelände zu errichten, auf welchem keine oder nur geringfügige Aufschließungsarbeiten erforderlich sind. Die Kosten für das Grundstück und seine Erschließung sowie die Kosten für die Regelung der Schul-, Kirchen- und Gemeindeverhältnisse nach dem Ansiedlungsrecht und die von den Gemeinden an die Aufschließung zu stellenden Anforderungen sind möglichst niedrig zu halten. Das Baugrundstück soll deshalb möglichst im Erbbaurecht erworben werden. Von der Befugnis in § 7 der Verordnung zur Behebung

der dringendsten Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 (RGBl. I S. 1968) ist erforderlichenfalls Gebrauch zu machen. Zur Ersparung von Erschließungskosten sollen die Hauszeilen möglichst quer zur Straße gestellt und durch Wohnwege zugänglich gemacht werden. Die Ausfüllung von Baulücken ist besonders zu fördern.

2. Hausformen

Die Volkswohnungen sollen entweder als zweigeschossige Reihenhäuser mit einer Bruttogrundstücksfläche von höchstens 600 qm je Hauseinheit oder im mehrgeschossigen Wohnblock mit ausreichender Freifläche ausgeführt werden. Gruppenhäuser sollen nur zugelassen werden, wenn besondere Verhältnisse es erfordern.

3. Wohnungsgrößen

Die Wohnflächen dürfen folgende Höchstgrenzen nicht überschreiten:

Einraumwohnungen	= 25 qm
Anderthalbraumwohnungen	= 35 qm
Zweiraumwohnungen	= 40 qm
Zweieinhalbraumwohnungen	= 45 qm
Dreiraumwohnungen	= 50 qm

Ein Fünftel der im Zuge einer Maßnahme ausgeführten Wohnungen können folgende Höchstgrenzen erreichen:

Dreieinhalbraumwohnungen	= 55 qm
Vierraumwohnungen	= 60 qm

Wegen der Bestimmung der Begriffe wird auf den Erlaß „Wohn- und Wirtschaftsfläche“ — I A 204 (12) vom 23. Mai 1949 verwiesen.

Die Geschobhöhe (Konstruktionshöhe) soll im Flachbau bis zu zwei Vollgeschossen sowie bis zu zwei Wohnungen an einem Treppenhaus 2,60 m und im Geschobwohnungsbau mit zwei und mehr Geschossen sowie wenigstens vier Wohnungen an einem Treppenhaus 2,60 m oder 2,79 m betragen.

4. Ausführung

Die geförderten Bauten sollen Ausdruck werkgerechter Durchbildung und anständiger Baugesinnung sein.

Bei der Anordnung der Häuser ist darauf zu achten, daß keine Wohn- und Schlafräume überwiegend Nordlage (Orientierung zwischen Nordwest und Nordost) aufweisen.

Balkentragende Wände sollen durchlaufend oder als konstruktionstragende Querwände vorgesehen werden.

Die Installation soll weitgehend vereinfacht werden. Die Verwendung von vorfabrizierten Einheiten ist erwünscht.

Barackenwohnungen oder sonstige behelfsmäßig ausgeführte Wohnungen dürfen nicht gefördert werden. Das gleiche gilt für die Errichtung von Dachgeschobwohnungen in Neubauten.

Im Bedarfsfalle empfiehlt es sich, für die Mieter von Volkswohnungen Kleingärten nach den „Bestimmungen über die Förderung von Kleingärten“ vom 22. März 1948/11. Oktober 1939 und einer Zusatzregelung vom 8. Februar 1949 — IB/612 — 3210 — (MBL. Nr. 19, S. 190 ff.) anzulegen.

III. Träger

Träger der Maßnahmen können nur Gemeinden, Gemeindeverbände und gemeinnützige Wohnungsunternehmen sein. Andere Wohnungsunternehmen können zugelassen werden, wenn ihre Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit nachgeprüft ist. Die Zulassung wird von der Bewilligungsbehörde ausgesprochen.

IV. Preisbildungsvorschriften.

Um die Herstellungskosten (Kosten der Bauten, Kosten für Außenanlagen und Nebenkosten) auf das Mindestmaß zu beschränken, muß die Vergabe durch Ausschreibung erfolgen. Zur Verbilligung sind weitgehend genormte Bauelemente oder Typenpläne zu verwenden. Die Unternehmer sind auf die Beachtung der geltenden Preisbestimmungen ausdrücklich hinzuweisen. Die Träger sind gehalten, die Unternehmer unter Hinweis auf § 10 der Verordnung des Reichskommissars für die Preisbildung über die Preisbildung bei öffentlichen Aufträgen (VPO. vom 11. August 1943 RGBl. I S. 482) in Verbindung mit § 7 der Anordnung über Preisbildung und Preisüber-

wachung nach der Währungsreform vom 25. Juni 1948 (G. u. VBl. des Wirtschaftsrates 1948 S. 61 ff.) vertraglich zu verpflichten, ihrerseits bei Vergebung von Teilaufträgen an Nachunternehmer (mittelbare Aufträge mit öffentlichen Mitteln arbeitender Bauherren) die Beachtung der geltenden Baupreisvorschriften vertraglich zu vereinbaren.

V. Vermietung

Die Bewilligungsbehörde kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften bestimmen, daß die Wohnungen nur an bestimmte Personen oder Angehörige eines bestimmten Personenkreises vermietet oder überlassen werden dürfen.

Die Mieten (Mietwert) müssen dem objektiven Nutzungswert der Wohnungen entsprechen. Dieser bestimmt sich nach der ortsüblichen Miete für Wohnungen gleicher Lage, Art, Größe und Ausstattung. Als Anhaltspunkt gelten nachstehende Richtsätze je qm Gesamfläche (Wohnfläche und 20 Prozent der Wirtschaftsfläche)

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

VI. Finanzierung

1. Finanzierungsgrundsätze

Die Finanzierung der Gesamtkosten muß gesichert sein.

Die Gesamtkosten (Normblatt DIN 276—277) bestehen aus:

- a) Grundstücks- und Erschließungskosten,
- b) Kosten der Bauten,
- c) Kosten für die Außenanlagen,
- d) Nebenkosten.

In den Gesamtkosten sind die rentierlichen und den unrentierlichen Kosten zu unterscheiden.

Rentierliche Kosten sind der Teil der Gesamtkosten der aus der nach dem objektiven Nutzungswert errechneten Miete nach Deckung aller Betriebs-, Verwaltung, Instandhaltungs- und sonstigen Kosten sowie der Abschreibung verzinst und getilgt werden kann. Unrentierliche Kosten sind der Teil der Gesamtkosten, dessen Verzinsung und Tilgung darüber hinaus nicht mehr möglich ist.

Der Finanzierung ist eine Wirtschaftsberechnung nach dem dem Antragsmuster als Anlage beigefügten Vordruck zugrunde zu legen. Für die Berechnung der Bewilligungskosten sind die durch die Erlasse des früheren Reichsarbeitsministers (RAM) vom 27. Mai 1939 — IV F Nr. 5303/11/39, vom 18. Oktober 1939 — IV B 4 5303/19 vom 7. März 1940 — IV B 4 5303/46/40, vom 8. August 1941 — II B 1 — 2200 und vom 3. Februar 1942 — IV Nr. 2424/22 getroffenen Bestimmungen sinngemäß anzuwenden.

In Abweichung von den durch diese Erlasse getroffenen Regelungen ist jedoch für die dem Antrag auf Bewilligung eines Landesdarlehens zugrunde liegende Wirtschaftsberechnung die Abschreibung nur in Höhe der tatsächlich für die Tilgung aufgewendeten Beträge zuzüglich ein Prozent der zur Deckung des rentierlichen Teiles der Kosten erbrachten Eigenleistungen anzusetzen.

2. Finanzierung der rentierlichen Kosten

Die Finanzierung der rentierlichen Kosten soll in der Weise erfolgen, daß diese aus Mitteln des Kapitalmarktes und Eigenleistungen der Bauherren gedeckt werden.

a) Fremdkapital

Die zur Finanzierung der rentierlichen Kosten aufzunehmenden Darlehen müssen Tilgungsraten sein. Sie sollen in der Regel mit 1 v. H. unter Zuwachs der sparten Zinsen getilgt werden. Sie dürfen während der Tilgungsdauer nur aus den allgemeinen für langfristige Kredite geltenden Bedingungen oder zu Zwecken der Zinsregelung kündbar sein oder fallieren.

Die Zinsen und Auszahlungsbedingungen müssen nach der jeweiligen Kapitalmarktlage angemessen sein. Eine Aussetzung der Tilgung ist nur zulässig, soweit sie zum Ausgleich eines Disagios erforderlich ist und bedarf bei anderen Gründen der Genehmigung durch die Bewilligungsbehörde.

j) Verzinsliche Darlehen aus Landesmitteln

Landesmittel sollen im rentierlichen Teil grundsätzlich nicht eingesetzt werden. Es muß gefordert werden, daß die Träger sich diese Beträge auf dem Kapitalmarkt beschaffen. Nur in den Fällen, in denen das aus besonderen Gründen nicht möglich ist, können verzinsliche Landesdarlehen gewährt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß dem Lande nur beschränkte Mittel zur Verfügung stehen. Der Träger ist zu verpflichten, für eine Ablösung des Landesdarlehens zu sorgen, sobald der Kapitalmarkt es zuläßt. Die Landesdarlehen dürfen 30 Prozent der rentierlichen Kosten und den Betrag von 2000 DM je Wohnung nicht überschreiten, wobei das Vorhandensein der ersten Hypothek nachzuweisen ist. Sie sind mit $4\frac{1}{2}$ Prozent einschließlich eines Verwaltungskostenbeitrages jährlich zu verzinsen und mit 1 Prozent unter Zuwachs der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Sie sind ferner grundbuchlich durch Eintragung einer Hypothek sicherzustellen. Bei den im Range vorgehenden Rechten ist eine Löschungsvormerkung gemäß § 1179 in Verbindung mit § 1163 BGB einzutragen. Eine Kündigung dieser Darlehen ist nur aus den aus § 12 (Muster A) bzw. § 10 (Muster B) der Darlehensverträge sich ergebenden Gründen und zum Zwecke der Zinsregulierung und der Umschuldung zulässig. In den beiden letztgenannten Fällen kann die Kündigung unter Einhaltung der vierteljährlichen Kündigungsfrist nur zum 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres erfolgen.

k) Eigenleistung

Die Eigenleistungen müssen mindestens 10 Prozent der Gesamtkosten betragen. In Ausnahmefällen können sie bis auf 5 Prozent herabgesetzt werden. Die Eigenleistung kann in baren Mitteln, sonstigen Vermögenswerten (Baugrundstück, Baustoffe) oder in Selbst- und Nachbarhilfe erbracht werden. Als Eigenleistung gilt auch die Bereitstellung solcher Mittel, die dem Bauherrn von anderer Seite ohne dingliche Sicherung oder gegen letztrangige Sicherung zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt entsprechend für langfristig gestundete Kaufgelder, Anliegerbeiträge usw. Eine Erhöhung der Eigenleistungen durch weitgehende Heranziehung der Selbst- und Nachbarhilfe der Mieteranwärter ist bei allen Bauvorhaben anzustreben.

Für die Verzinsung des nachgewiesenen echten Eigenkapitals kann in der Wirtschaftsberechnung ein Zinssatz bis zu 3 Prozent zugelassen werden. Für an Stelle von Eigenkapital ersatzweise hereingenommene Darlehen kann in der Wirtschaftsberechnung ausnahmsweise ein höherer Zinssatz zugelassen werden.

3. Finanzierung der unrentierlichen Kosten

Zur Deckung der unrentierlichen Kosten, soweit sie nicht durch zusätzliche Selbsthilfeleistungen, Zuschüsse von Arbeitgebern oder sonstigen Dritten aufgebracht werden können, gewährt das Land Darlehen.

Die Darlehen dürfen die vom Minister für Wiederaufbau festgesetzten Höchstbeträge nicht überschreiten. Sie sind grundsätzlich unverzinslich und müssen nach Abdeckung der anderen bei Festsetzung der Belastung berücksichtigten Verpflichtungen in Höhe der jeweilig freiwerdenden Beträge getilgt werden.

Ergibt sich eine Steigerung der Grundstücksreinerträge bis zu 10 Prozent, so ist der Bauherr zu verpflichten, dies der mit der Verwaltung der Landesdarlehen beauftragten Stelle anzuzeigen und den Mehrertrag für die vorzeitige Tilgung des Landesdarlehens einzusetzen. Beträgt die Steigerung mehr als 10 Prozent, so kann das Land die Aufstellung einer neuen Wirtschaftsberechnung und eine Verzinsung und Tilgung des Darlehens nach den für das letzte im rentierlichen Raum gewährte Darlehen geltenden Bedingungen verlangen.

Ergibt sich bei einer ganzen oder teilweisen Ablösung rentierlicher Darlehen, die unmittelbar oder mittelbar vom Lande gegeben worden sind, eine Erhöhung des Schuldendienstes für die Fremddarlehen, so ist ebenfalls eine neue Wirtschaftsberechnung aufzustellen und ein entsprechender Teil des verzinslichen Landesdarlehens in ein unverzinsliches Landesdarlehen umzuwandeln.

Die unverzinslichen Landesdarlehen müssen durch Eintragung einer Buchhypothek gesichert sein. Bei den im Range vorgehenden Rechten ist eine Löschungsvormerkung nach § 1179 BGB in das Grundbuch einzutragen.

VII. Werkgeförderter Wohnungsbau

Wohnungsbauten für Angehörige eines wirtschaftlichen Unternehmens können gefördert werden, wenn sie im Eigentum oder Erbbaurecht eines zugelassenen Trägers errichtet werden, und sich das wirtschaftliche Unternehmen an der Finanzierung der Kosten nennenswert beteiligt, insbesondere Zuschüsse zur Deckung der unrentierlichen Kosten bereitstellt. Die Beteiligung an der Finanzierung darf nicht davon abhängig gemacht werden, daß der Träger berechtigt oder dem Unternehmen gegenüber verpflichtet ist, bei Auflösung des Dienstverhältnisses die Kündigung auszusprechen. Dies gilt nicht, wenn der Angehörige des Unternehmens durch sein Verhalten einen gesetzlich begründeten Anlaß zur Auflösung des Arbeits- oder Dienstverhältnisses gegeben hat. Wird ein Zuschuß bereitgestellt, so muß dieser mindestens 10 Prozent der Gesamtkosten betragen. Wird an Stelle des Zuschusses ein Darlehen gewährt, so muß dieses mindestens 20 Proz. der Gesamtkosten decken und zu erleichterten Bedingungen bereitgestellt werden. Hierbei ist im allgemeinen eine Annuität von nicht mehr als 2 Prozent zuzulassen. Wenn das Werk nach den Feststellungen der Bewilligungsbehörde zu dieser Werkbeteiligung nicht in der Lage ist, kann eine geringere Beteiligung zugelassen werden. Auch bei Wohnhäusern, die später an Angehörige des wirtschaftlichen Unternehmens übertragen werden sollen, ist auf eine angemessene Werkbeteiligung hinzuwirken.

VIII. Übertragung auf den Wohnungsinhaber

Volkswohnungen, die in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet worden sind, können den jeweiligen Wohnungsinhabern mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde übertragen werden. Bei der Übertragung soll der Erwerber ein Erbbaurecht erhalten und das Grundeigentum auf die Gemeinde übergehen. Im Übertragungsvertrage ist eine Sicherung gegen eine ungerechtfertigte gewinnbringende Veräußerung nach § 8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 29. Februar 1940 (RGBl. I S. 437) zu treffen; auf § 12 der hierzu ergangenen Durchführungsverordnung vom 23. Juli 1940 (RGBl. I S. 1012) wird hingewiesen. Soweit möglich, sollen die Gebäude als Reichsheimstätten (Erbbaureichsheimstätten) ausgegeben werden. Die Übertragung setzt voraus, daß der Erwerber sich während einer Zeit von 3 Jahren als geeignet erwiesen hat, vor allem den Verpflichtungen aus seinem Mietverhältnis pünktlich nachgekommen ist.

Der Erwerber hat in Anrechnung auf den Kaufpreis die Verpflichtungen aus dem Landesdarlehen zu übernehmen. Der bisherige Darlehensschuldner wird aus der Schuldhaft entlassen. Ferner hat der Erwerber die mit dem bisherigen Schuldner bereits festgelegten Bedingungen zu übernehmen und sich zu verpflichten, das Haus nebst Garten dem Bestimmungszweck zu erhalten und eine Wohnung selbst zu nutzen. Nur in dringenden Ausnahmefällen kann die Bewilligungsbehörde dem Erwerber gestatten, das Haus nicht selbst zu bewohnen, wenn zwingende Gründe dies notwendig machen. Kommt der Erwerber den von ihm übernommenen Verpflichtungen nicht nach, so wird das Landesdarlehen zur sofortigen Rückzahlung fällig.

Der Erwerber hat bei Abschluß des Kaufvertrages 40 Prozent der restlichen für sein Haus bewilligten Landesdarlehen zurückzuzahlen. Der Rückzahlungsbetrag ist so zu bemessen, daß die Restschuld auf volle 100 DM lautet. (Bei Endbeträgen bis zu 50 DM ist die Restschuld nach unten, sonst nach oben abzurunden.) Der Erwerber kann die Hälfte des Rückzahlungsbetrages durch Selbsthilfeleistungen bei der Erstellung der Wohnung erbringen. Ist der Erwerber nicht sofort in der Lage zurückzuzahlen, so kann ihm ein Kaufanwartschaftsrecht eingeräumt werden. Die spätere Übertragung setzt voraus, daß der Bewerber die außerplanmäßige Tilgung des Landesdarlehens mit mindestens 40 Prozent des vor Einräumung des Anwartschaftsrechtes noch vorhandenen Darlehensrestes geleistet hat. Der Zins- und Tilgungsdienst für das Landesdarlehen ist nach der verbleibenden Restschuld zu berechnen.

Der Veräußerer hat die Einhaltung der Verträge durch die Erwerber zu überwachen. Der Veräußerer hat ferner die Zins- und Tilgungsbeträge für das Landesdarlehen und

gegebenenfalls für verbürgte Darlehen einzuziehen und an den Gläubiger oder an eine von ihm zu bezeichnende Stelle kosten- und spesenfrei abzuführen.

Der mit der Verwaltung der Mittel beauftragten Stelle ist eine Abschrift der von der Bewilligungsbehörde genehmigten Verträge einzureichen.

IX. Verfahren

1. Anträge

Anträge auf Bewilligung von Landesdarlehen sind unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters an die für den Bauort zuständigen Gemeinden bzw. Gemeindeverbände zu richten. Die Gemeinde prüft den Antrag und legt ihn mit ihrer Stellungnahme der Bewilligungsbehörde vor. Bewilligungsbehörden sind die Regierungspräsidenten. Im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk sind die Förderungsanträge für Volkswohnungen über den Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk bei meiner Außenstelle in Essen einzureichen. Der Verbandsdirektor prüft die Förderungsanträge insbesondere hinsichtlich des Städtebaues und der Hausformen, wählt die aus Landesmitteln zu fördernden Wohnungsbauvorhaben aus und schlägt dementsprechend die Unterverteilung der Landesmittel vor. Weiter entscheidet er über die Aufnahme der Volkswohnungen in das Bergarbeiterwohnungsbauprogramm.

2. Bewilligungen

Sofern die Voraussetzungen für die Förderung von Wohnungsneubauten gegeben sind, erteilt die Bewilligungsbehörde dem Antragsteller einen Bewilligungsbescheid. Der Bewilligungsbescheid kann sowohl hinsichtlich der Erstellung von Wohnungen, wie auch zur Sicherstellung der ordnungsmäßigen Verwendung der Mittel sowie der Bewirtschaftung der erstellten Bauten besondere Bedingungen und Auflagen enthalten. Eine Ausfertigung des Bescheides erhält die Gemeinde. Eine weitere Ausfertigung ist der Rheinischen Girozentrale und Provinzialbank oder der Westfälischen Landesbank zu übersenden.

3. Abschluß der Verträge und Auszahlung

Auf Grund des Bewilligungsbescheides schließen die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank oder die Westfälische Landesbank die Darlehensverträge zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und dem Träger ab. Für die verzinslichen Darlehen ist das Muster A, für die unverzinslichen Darlehen das Muster B anzuwenden.

Die Auszahlung der Darlehen soll möglichst in drei Raten erfolgen, und zwar:

- a) in Höhe von 50 Prozent nach Abschluß des Darlehensvertrages (Baubeginn),
- b) in Höhe von 40 Prozent nach Fertigstellung und
- c) in Höhe von 10 Prozent nach Vorlage der Schlußabrechnung.

Voraussetzung für die Auszahlung der ersten Rate ist, daß die Eintragungen im Grundbuch erfolgt sind. Hat die

Bank die Bewilligung eingereicht und den Antrag auf Eintragung gestellt, so kann die Auszahlung schon vorher erfolgen, wenn sichergestellt ist, daß der Eintragung der Hypothek mit dem vorgesehenen Rang keine Hinderungsgründe entgegenstehen. Bei Gemeinden und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen kann in besonders begründeten Fällen von diesem Erfordernis abgesehen werden.

4. Schlußabrechnung

Spätestens bis zum Ablauf von 6 Monaten vom Tage der bauaufsichtlichen Gebrauchsabnahme an ist über jedes durchgeführte Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und zur Nachprüfung durch die Bewilligungsbehörde bereitzuhalten. Die Fertigstellung der Schlußabrechnung ist der Bewilligungsbehörde anzuzeigen.

Die Abrechnung muß alle für das Vorhaben entstandenen Auslagen in übersichtlicher Form nachweisen. Es muß ferner sichergestellt sein, daß für alle Auslagen ordnungsmäßige Rechnungsbelege vorhanden sind. Wird die Bauabrechnung der Bewilligungsbehörde nicht innerhalb der Frist von 6 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude angezeigt, so kann sie das Darlehen bis zur Höhe der letzten Rate kürzen.

5. Widerruf und Änderungen des Bewilligungsbescheides

Wurden vom Antragsteller oder dem von ihm Beauftragten zur Erlangung der Darlehen unrichtige Angaben gemacht, so kann der Bewilligungsbescheid widerrufen werden. Ergeben sich nach der Bewilligung Änderungen in den Finanzierungsgrundlagen, oder werden die Mittel aus anderen Gründen nicht in voller Höhe zur Deckung der Herstellungskosten benötigt, so ist das gewährte Darlehen zur Deckung der unrentierlichen Kosten entsprechend zu kürzen, ohne daß es einer Kündigung bedarf. Überzahlte Beträge sind zurückzuzahlen.

6. Überwachung

Die Bewilligungsbehörde hat die ordnungsgemäße Durchführung der Bauvorhaben, sowie die Verwendung der zur Verfügung gestellten Mittel zu überwachen. Ergeben sich hierbei Beanstandungen, so kann die weitere Auszahlung bis zur Behebung der Mängel ausgesetzt werden. Die Weiterveräußerung der Wohnungsbauten darf nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde erfolgen.

X. Schlußbestimmungen

Vorstehende Bestimmungen treten mit dem Tage ihrer Veröffentlichung im Ministerialblatt des Landes Nordrhein-Westfalen in Kraft. Sie gelten nicht für den Landarbeiterwohnungsbau und die Kleinsiedlung. Abweichungen von zwingenden Vorschriften bedürfen meiner Genehmigung.

Düsseldorf, den 9. Mai 1949.

Der Minister für Wiederaufbau
des Landes Nordrhein-Westfalen:
gez. Steinhoff.

Antrag **auf Bewilligung von Darlehen für Volkswohnungen**

Ort: Kreis: Straße: Nr., eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch¹⁾ von Band Blatt des Amtsgerichts in Flur Flurstück mit einer Gesamtgröße von qm Eigentümer/Erbbauberechtigter¹⁾ Beruf Wohnung Nr.

Das Gebäude²⁾ enthält nach der Fertigstellung: Geschosse mit insgesamt Wohnungen, davon
..... Wohnungen mit je Räumen, Wohn- und Nutzfläche je Wohnung qm
..... Wohnungen mit je Räumen, Wohn- und Nutzfläche je Wohnung qm
..... Wohnungen mit je Räumen, Wohn- und Nutzfläche je Wohnung qm

Der Bau ist/wird¹⁾ begonnen am:

Der Bau ist voraussichtlich bezugsfertig am:

Beigefügt sind die untenstehend aufgeführten Unterlagen.

Nachgereicht wird:
.....
.....

Es wird beantragt:

1. ein verzinsliches Landesdarlehen in Höhe von DM
2. ein unverzinsliches Landesdarlehen in Höhe von DM

Ich/Wir¹⁾ erkläre(n), daß ich/wir¹⁾ nicht den Beschränkungen der Gesetze Nr. 52 und Nr. 53 des Kontrollrates unterliege(n) und daß die vorstehend gemachten Angaben richtig sind.

....., den

.....
(Unterschrift des Grundstückseigentümers/Erbbauberechtigten³⁾
(Vor- und Zuname)

Anlagen:

1. Grundbuchblattabschrift (unbeglaubigt)
2. Katasterunterlagen (Handzeichnungen, Liegenschaftsbuchauszug)
3. Anliegerbeiträgebescheinigung
4. Baupläne 1 : 100⁴⁾ mit Genehmigungsbescheid des Stadt- oder Kreisbauamtes
5. Baubeschreibung und Berechnung nach umbautem Raum und der bebauten Fläche des bauleitenden Architekten — der ausführenden Baufirma
6. Wirtschaftsberechnung (in doppelter Ausfertigung beifügen)
7. Nachweise über Fremdfinanzierung und Eigenleistung.

Bemerkungen:

Unvollständige Angaben und fehlende Unterlagen machen Rückfragen notwendig und verzögern die Bearbeitung.

¹⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

²⁾ Für jedes Gebäude ist ein besonderer Antrag einzureichen. Bei mehreren gleichartig gebauten oder zur Errichtung kommenden Gebäuden genügt die Beifügung der unter 1—3 aufgeführten Unterlagen. Im übrigen kann auf die bereits vorliegenden Bauzeichnungen und Berechnungen Bezug genommen werden.

³⁾ Bei mehreren Eigentümern sind die Unterschriften sämtlicher Eigentümer erforderlich. Unterschriften von Ehefrauen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Ehemannes.

⁴⁾ Auf den Grundrissen ist die Himmelsrichtung anzugeben. Ferner sind bei sämtlichen Räumen die Grundflächen in Quadratmeter sowie die wichtigsten Möbel und Installationsobjekte zur Darstellung der Wohnfunktion anzugeben.

Wirtschaftsberechnung

(Kostengliederung, Finanzierung, Lasten- und Rentabilitätsberechnung)

für den Neubau von Volkswohnungen in, Straße

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch von Band Blatt
des Amtsgerichts in**I. Kostengliederung****1. Grundstücks- und Erschließungskosten****A I Kosten des Erwerbs des Grundstückes**
(vgl. DIN 276 neu)

- a) Wert des Grundstückes, Kaufpreis
(Enteignungsentschädigung)
einschl. Nebenleistungen DM
(Gesamtfläche ohne Straßenland
..... qm, je qm DM)
Erbbauzins je qm DM

- b) Grundstücksnebenkosten
(Gerichts-, Notar- und Maklergebühren, Steuern,
Vermessungskosten, Bodenuntersuchung usw.) DM

(Grundstückspreis je qm rohes Land DM) zus. = DM

A II Kosten der Erschließung (Bäureifmachung) des Grundstückes
(vgl. DIN 276 neu)

- a) Trümmerbeseitigungskosten DM
b) Abfindungen und Entschädigungen, Kosten der
Freimachung (Abholzungen, Rodungen usw.) DM
c) Anliegerleistungen, Beiträge zu öffentlichen Ver-
sorgungsleistungen, Kosten der Herstellung son-
stiger Verkehrsflächen, Entwässerungen und Ver-
sorgungsleitungen (vgl. DIN 276 A II b) DM
d) einmalige Abgaben neben den Anliegerleistun-
gen (z. B. Bauabgaben, Ansiedlungsgebühren,
-leistungen usw.) DM

Grundstücks- und Erschließungskosten
(Summe A I und A II) DM**2. Kosten der Bauten (Herstellungskosten)**Kosten der Gebäude, Kosten der Außenanlagen und
Baunebenkosten**B I Kosten der Gebäude (vgl. DIN 276 neu B I)**

- a) Wohngebäude cbm
..... DM/cbm DM
Wirtschafts- und Nebengebäude
..... cbm DM/cbm DM
b) Sonstige Nebenleistungen für die Bauausführung
(vgl. DIN 276 B I b 1—4) DM
c) Besonders zu berechnende Lohnzulagen DM

zus. = DM

B II Kosten der Außenanlagen (vgl. DIN 276 neu B II)

- a) Kosten sämtlicher Bauleistungen für Anlagen
außerhalb der Gebäude (Hausanschlüsse an das
öffentliche Versorgungsnetz und an das Entwäs-
serungsnetz, Brunnen, Abortgruben usw. (vgl.
DIN B II a) DM
b) Kosten für sonstige Nebenleistungen für die
Bauausführung außerhalb der Bauten
(vgl. DIN B II b) DM

zus. = DM

B III Baunebenkosten (vgl. DIN 276 neu B III)

- a) Kosten der Architektenleistung (Planung, Bau-
ausschreibung, Bauleitung, Bauüberwachung,
Bauabrechnung usw.) DM
b) Kosten der Behördenleistung (Prüfungen und
Genehmigungen der Bauaufsichtsbehörden usw.) DM
c) Kosten der Beschaffung und Verzinsung der
Mittel für die Bauausführung (Notariats- und
Gerichtskosten für Hypothekeneintragungen),
Geldbeschaffungskosten (Disagio), Bauzinsen usw. DM
d) Sonstige Nebenkosten (Bauversicherung während
der Bauzeit, Richtfeier) DM

zus. = DM

Kosten der Bauten DM

..... DM

Übertrag

..... DM

4. Zinsen- und Tilgungsdienst

- a) 1. Darlehen
Zinsen = DM Tilgung DM
- b) 2. Darlehen
Zinsen = DM Tilgung DM
- c) 3. Arbeitgeberdarlehen
Zinsen = DM Tilgung DM
- d) Gestundete Ansiedlungs- und Anliegerleistungen
Zinsen = DM Tilgung DM
- e) Verzinsliches Landesdarlehen
Zinsen = DM Tilgung DM
- f) Eigenkapital
Zinsen = DM Tilgung DM
(als Rechnungsfaktor
an Stelle der Abschrei-
bung für den rentier-
lichen Teil des Eigen-
kapitals)
- g) Unverzinsliches Landesdarlehen
Tilgung DM
(nach Abdeckung der anderen Lasten in Höhe der
jeweils freiwerdenden Beträge)
- h) Gestundetes Kaufgeld oder Erbbauzins
Zinsen = DM Tilgung DM
-
- Summe = DM DM
(Zinsen) (Tilgung)
- Summe der Zinsen DM
- Summe der Tilgung (an Stelle der Abschreibung) DM

Die Belastung beträgt jährlich

monatlich

..... DM

..... DM

..... DM

..... DM

IV. Rentabilitätsberechnung

1. Erträge

- a) Mieten (einschl. Mietwert der eigenen Wohnung) DM
- b) Gebühren und Umlagen DM
- c) Mietzuschüsse von Arbeitgebern usw. DM
- d) Zinszuschüsse DM
- e) Sonstige Erträge DM

2. Aufwendungen

Lastenberechnung siehe Summe zu III)

Reinertrag

Zus. = DM

..... DM

..... DM

Ort und Datum

(Unterschrift)

Anlage III

Bewilligungsbescheid Nr.

I. Auf Grund des Antrages vom
bewillige ich Ihnen nach Maßgabe der Bestimmungen des
Ministers für Wiederaufbau über die Förderung von
Volkswohnungen vom 9. Mai 1949 zur Errichtung von
..... Wohnungen auf dem Grundstück

1. Ein verzinsliches Landesdarlehen in Höhe von
..... DM

2. Ein unverzinsliches Landesdarlehen in Höhe von
..... DM

Das Darlehen zu 1. ist mit $4\frac{1}{2}$ Prozent einschließlich
eines Verwaltungskostenbeitrages zu verzinsen und mit
1 Prozent unter Zuwachs der ersparten Zinsen zu tilgen.
Das Darlehen zu 2. ist nach Abtragung der Vorlasten in
Höhe der jeweilig freiwerdenden Beträge zu tilgen.

Der Darlehensgewährung liegt die in der Anlage bei-
gefügte Wirtschaftsberechnung zugrunde.

II. Die Bewilligung erfolgt unter folgenden Auflagen:
.....
.....
.....

III. Ich behalte mir vor, die Bewilligung aufzuheben
oder das Darlehen zurückzufordern, wenn

a) die Darlehensverträge nicht alsbald abgeschlossen und
mit den Bauarbeiten nicht unverzüglich innerhalb der
festgesetzten Frist begonnen wird,

- b) das Vorhaben nicht bestimmungsgemäß zur Durchfüh-
rung gelangt,
c) die Darlehen nicht ordnungsgemäß verwendet oder
dinglich sichergestellt werden,
d) höhere Mieten bzw. Nutzungsgebühren erhoben wer-
den als nach dem Antrage genehmigt sind,
e) die Schlußabrechnung nicht spätestens bis zum Ab-
lauf von drei Monaten nach der baupolizeilichen Ge-
brauchsabnahme (Bezugsfertigkeit) aufgestellt und der
Bewilligungsbehörde vorgelegt ist,
f) den mit diesem Bescheid erteilten Auflagen nicht
Folge geleistet wird,
g) zur Erlangung der Bewilligung unrichtige Angaben
gemacht worden sind.

IV. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die zur Finan-
zierung der rentierlichen Kosten gegebenen Mittel abzu-
lösen, sobald die Lage auf dem Kapitalmarkt es gestattet.

Der Abschluß der Darlehensverträge und die Auszah-
lung der Darlehen erfolgt durch die Rhein. Girozentrale/
Westf. Landesbank. Die Rhein. Girozentrale/Westf. Lan-
desbank erhält Abschrift des Bewilligungsbescheides.

....., den 1949.

Der Regierungspräsident

Anlage: Wirtschaftsberechnung.

Anlage IV A

Muster A

Darlehnsvertrag

Zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen (im folgenden „Land“ genannt),
vertreten durch die Rheinische Girozentrale/Westfälische Landesbank

und dem
(im folgenden „Träger“ genannt), wird auf Grund des
Bewilligungsbescheides Nr. des/der
..... vom
(Bezeichnung des Reg.-Präs.)

nachstehender Vertrag geschlossen:

§ 1

Der Träger verpflichtet sich, auf dem in seinem Eigentum stehenden Grundstück/Erbbauerecht in
..... Straße Nr.
eingetragen im Grundbuch von
Erbbaugrundbuch Band
Blatt Wohnungen nach den mit dem Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidenten Nr. vom genehmigten Plänen zu erstellen.

§ 2

1. Zu diesem Zweck gewährt das Land dem Träger ein Darlehen in Höhe von

..... DM

(i. W.: Deutsche Mark).

2. Das Darlehen ist vom 1. des auf die Auszahlung der einzelnen Darlehnsraten folgenden Monats mit 4½ v. H. jährlich zu verzinsen und vom 1. Januar des auf die Auszahlung der letzten Darlehnsrate folgenden Jahres an mit 1 v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen. In den Fällen des § 12 Ziff. a) bis c) und e) beträgt der Zinssatz 8 Prozent.

3. Die Zins- und Tilgungsbeträge sind am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres für das vorausgegangene Halbjahr fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach dem Fälligkeitstage kostenfrei zu zahlen. Die Aufrechnung ist ausgeschlossen.

§ 3

1. Das Darlehen ist seitens des Landes nur in den in § 12 vorgesehenen Gründen sowie zu Zwecken der Zinsregelung und Umschuldung kündbar. In den beiden letztgenannten Fällen ist die Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres zulässig.

2. Erhöhen sich durch die Ablösung des Darlehens infolge einer Kündigung seitens des Landes die Zinsen, so wird das Land für einen entsprechenden Teil des Darlehens die Zinsen erlassen und die Tilgung bis zur Abdeckung der Vorlasten, sowie des verzinslichen Teils des Darlehens, jedoch spätestens bis zu dem Zeitpunkt, an welchem die Vorlasten und das Darlehen im Rahmen der planmäßigen Tilgung hätten abgedeckt sein müssen, aussetzen. Als dann ist der zins- und tilgungsfreigestellte Teil des Darlehens derartig beschleunigt zu tilgen, daß die gesamte Jahresleistung auf die vom Lande gewährten zinslosen Darlehen dem Betrage gleichkommt, der bis dahin für den Zinsendienst und die Tilgung der Vorlasten aufgewendet worden ist.

§ 4

Der Träger ist verpflichtet, das Darlehen abzulösen, sobald die Lage auf dem Kapitalmarkt es gestattet.

§ 5

Zur Sicherung der Darlehnsforderungen des Landes ist auf dem (den) in § 1 näher bezeichneten Grundstück(en)/Erbbauerecht zugunsten des Landes eine Buchhypothek einzutragen. Der Träger ist auf Verlangen des Landes verpflichtet, nachträglich die Bildung eines Hypothekbriefes und dessen Aushändigung an das Land zu billigen. Dem Darlehen dürfen keine anderen als die nachstehend aufgeführten Lasten im Range vorgehen:

In Abt. II

In Abt. III

.....
.....

Der jeweilige Eigentümer/Erbbauberechtigte des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, die der Hypothek des Landes im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypotheken auf dessen Verlangen löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum am Grundstück/Erbbauerecht in einer Person vereinigen, und zur Löschung dieses Anspruches eine Vormerkung gemäß § 1179 in das Grundbuch eintragen zu lassen. Unbeschadet der hypothekarischen Sicherung haftet der Träger dem Land für das in § 2 bezeichnete Darlehen bis zu seiner völligen Tilgung in jedem Falle mit seinem gesamten sonstigen Vermögen.

§ 6

Der Träger ist verpflichtet, die auf dem Pfandgrundstück / verpfändeten Erbbauerecht errichteten Gebäude bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt spätestens bei Fertigstellung des Rohbaues zu ihrem vollen Zeitwert (Ersatzwert) gegen Brandschaden zu versichern und dauernd versichert zu halten. Der Versicherungsabschluß ist durch Vorlage des Versicherungsscheines oder, soweit es nach den geltenden Bestimmungen angängig ist, des Hypothekensicherungsscheines nachzuweisen.

§ 7

Der Träger hat die mit Hilfe des Darlehens fertiggestellten Wohnungen stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen, sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Umständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück oder ein gänzlicher oder teilweiser Abbruch von Baulichkeiten dürfen nur nach vorher einzuholender schriftlicher Genehmigung des Landes vorgenommen werden. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Träger verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die der Genehmigung des Landes bedürfen, in der von diesem festgesetzten den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

§ 8

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in Höhe von 50 % bei Baubeginn (Abschluß des Darlehnsvertrages), 40 % bei Fertigstellung, 10 % nach Vorlage der Bauabrechnung.

Voraussetzung für die Auszahlung der 1. Rate ist ferner, daß die sich aus diesem Vertrag ergebenden grundbuchlichen Eintragungen bewirkt sind, oder daß das Land die Bewilligung eingereicht sowie den Antrag auf Eintragung gestellt hat und sichergestellt ist, daß der Eintragung der Hypothek mit dem vorgesehenen Rang keine Hinderungsgründe entgegenstehen. Außerdem ist vor Auszahlung der letzten Rate dem Land gegenüber der Nachweis zu führen, daß das Gebäude bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder einer der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Feuerversicherungsgesellschaft zum vollen Wiederherstellungswert versichert ist.

§ 9

Bis zur völligen Rückzahlung des Darlehens ist der Träger verpflichtet, dem Land, dem Landesrechnungshof oder einer vom Land bezeichneten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des Darlehens zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzugs oder bei Nichterfüllung nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten.

§ 10

Spätestens bis zum Ablauf von 6 Monaten vom Tage der bauaufsichtlichen Gebrauchsabnahme ist über jedes durchgeführte Vorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und zur Nachprüfung durch die vom Land beauftragte Stelle oder den Landesrechnungshof bereitzuhalten. Die Fertigstellung der Schlußabrechnung ist der Bewilligungsbehörde anzuzeigen. Die Abrechnung muß alle

für das Vorhaben entstandenen Ausgaben in übersichtlicher Form nachweisen. Es muß ferner sichergestellt sein, daß für alle Ausgaben ordnungsmäßige Rechnungsbelege vorhanden sind. Die Rechnungsbelege für die Verwendung des Darlehens sind von dem Träger gesondert von den übrigen Rechnungsbelegen zu sammeln. Auf Grund der Schlußabrechnung wird ein endgültiger Finanzierungsplan aufgestellt.

§ 11

Der Träger ist verpflichtet, alle Bedingungen dieses Vertrages seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten.

§ 12

Das Land ist berechtigt, das Darlehen sofort ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn

- a) der Träger oder der von ihm Beauftragte in seinem Antrage oder in seinen sonstigen Unterlagen, die er im Zusammenhang mit der Darlehensgewährung vorlegt, unrichtige Angaben gemacht hat,
- b) festgestellt wird, daß der Träger das Darlehen nicht zu den Arbeiten verwendet hat, zu deren Durchführung es beantragt und bewilligt worden ist,
- c) der Träger entgegen einer entsprechenden Auflage die neuerrichteten Wohnungen an andere als die in dem Bewilligungsbescheid bezeichneten Personen vermietet, verpachtet oder in sonstiger Weise überläßt,
- d) der Träger mit einer Zins- und Tilgungsrate länger als einen Monat ganz oder teilweise im Rückstand bleibt,
- e) der Träger den auf Grund dieses Darlehensvertrages übernommenen Verpflichtungen, den Auflagen des Bewilligungsbescheides oder den Bestimmungen über die Förderung von Volkswohnungen zuwiderhandelt,
- f) über das Vermögen des Trägers das Konkursverfahren oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren eröffnet, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wurde oder wenn die zur Sicherung des Darlehens verpfändeten Grundstücke beschlagnahmt werden,
- g) der Träger mit Steuern, öffentlichen Lasten und Zinsen, die dem Darlehen im Range vorgehen, länger als sechs Monate rückständig ist,
- h) der Träger das beliehene Grundstück ohne Genehmigung des Landes veräußert oder belastet
- i) das beliehene Erbbaurecht erlischt.

Macht das Land vom Recht der fristlosen Kündigung Gebrauch, so ist das Darlehen in den Fällen a) bis c) und e) von diesem Zeitpunkt mit 8 Prozent zu verzinsen.

§ 13

Sämtliche Kosten aus diesem Vertrage übernimmt der Träger. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen ist Düsseldorf/Münster (Westf.). Im übrigen gelten die Bestimmungen des Ministers für Wiederaufbau über die Förderung des Baues von Volkswohnungen vom 9. Mai 1949. Diese Bestimmungen sowie die dazu noch ergehenden Ergänzungsbestimmungen werden Inhalt des Vertrages.

§ 14

Die Vertragsabschließenden beantragen und der Träger bewilligt bei dem im § 1 genannten Grundstück/Erbbaurecht, in das Grundbuch von Band Blatt Parz. Nr. Kartenblatt Nr. einzutragen:

1. DM (i. W.: Deutsche Mark) zu Gunsten des Landes Nordrhein Westfalen.

Das Darlehen ist vom 1. 19... mit jährlich 4 1/2 v. H. unter Umständen mit 8 v. H. in halbjährlichen Zahlungen nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember zu verzinsen und vom 1. 19... ab mit jährlich 1 v. H. in gleichbleibenden Raten unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Auf Ausfertigung eines Hypothekenbriefes wird verzichtet. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom (Datum des vorliegenden Vertrages)

2. bei allen dieser Hypothek im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypotheken:

Vormerkung: Auf Verlangen des Landes Nordrhein-Westfalen zu löschen, wenn und soweit die Hypothek mit dem Eigentum (Erbbaurecht) in einer Person vereinigt ist.

....., den

Rheinische Girozentrale/Westfälische Landesbank

Träger

Anlage IV B

Muster B

Darlehensvertrag

Zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen, im folgenden „Land“ genannt, vertreten durch die Rheinische Girozentrale/Westfälische Landesbank und dem im folgenden „Träger“ genannt, wird auf Grund des Bewilligungsbescheides Nr. des Regierungspräsidenten in vom nachstehender Vertrag geschlossen:

§ 1

Der Träger verpflichtet sich, auf dem in seinem Eigentum stehenden Grundstück/Erbbaurecht in Straße Nr. eingetragen im Grundbuch von/Erbbaugrundbuch Band Blatt Wohnungen nach den mit Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidenten in Nr. vom genehmigten Plänen zu erstellen.

§ 2

1. Zu diesem Zweck gewährt das Land dem Träger ein Darlehen in Höhe von

..... DM

(i. W.: Deutsche Mark)

2. Das Darlehen wird seitens des Landes zinslos gewährt. In den Fällen des § 10 Abs. a—c und e beträgt der Zinssatz 8 Prozent.

Es ist nach Abdeckung der anderen bei der Festsetzung der Belastung berücksichtigten Verpflichtungen in Höhe der jeweils freiwerdenden Beträge zu tilgen.

§ 3

Zur Sicherung der Darlehensforderungen des Landes ist auf dem (den) in § 1 näher bezeichneten Grundstück(en)/Erbbaurecht zugunsten des Landes eine Buchhypothek einzutragen. Der Träger ist auf Verlangen des Landes verpflichtet, nachträglich die Bildung eines Hypothekenbriefes und dessen Aushändigung an das Land zu bewilligen. Dem Darlehen dürfen keine anderen als die nachstehend aufgeführten Lasten im Range vorgehen:

In Abt. II

In Abt. III

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

Der jeweilige Eigentümer/Erbbauberechtigte des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, die der Hypothek des Landes im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypotheken auf dessen Verlangen löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum am Grundstück/Erbbaurecht in einer Person vereinigen, und zur Löschung dieses Anspruches eine Vormerkung gemäß § 1179 in das Grundbuch eintragen zu lassen. Unbeschadet der hypothekarischen Sicherheit haftet der Träger dem Land für das in § 2 bezeichnete Darlehen bis zu seiner völligen Tilgung in jedem Falle mit seinem gesamten sonstigen Vermögen.

§ 4

Der Träger ist verpflichtet, die auf dem Pfandgrundstück/verpfändeten Erbbaurecht errichteten Gebäude bei

einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt spätestens bei Fertigstellung des Rohbaues zu ihrem vollen Zeitwert (Ersatzwert) gegen Brandschaden zu versichern und dauernd versichert zu halten. Der Versicherungsabschluß ist durch Vorlage des Versicherungsscheines oder, soweit es nach den geltenden Bestimmungen zugänglich ist, des Hypothekensicherungsscheines nachzuweisen.

§ 5

Der Träger hat die mit Hilfe des Darlehens fertiggestellten Wohnungen stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Gläubiger geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen, sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück oder ein gänzlicher oder teilweiser Abbruch von Baulichkeiten dürfen nur nach vorher einzuholender schriftlicher Genehmigung des Landes vorgenommen werden. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Träger verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die der Genehmigung des Landes bedürfen, in der von diesem festgesetzten den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

§ 6

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in Höhe von

50 % bei Baubeginn (Abschluß des Darlehensvertrages)
40 % bei Fertigstellung
10 % nach Vorlage der Bauabrechnung.

Voraussetzung für die Auszahlung der 1. Rate ist ferner, daß die sich aus diesem Verträge ergebenden grundbuchlichen Eintragungen bewirkt sind oder das Land die Bewilligung eingereicht sowie den Antrag auf Eintragung gestellt hat und sichergestellt ist, daß der Eintragung der Hypothek mit dem vorgesehenen Rang keine Hinderungsgründe entgegenstehen. Außerdem ist vor Auszahlung der letzten Rate dem Land gegenüber der Nachweis zu führen, daß das Gebäude bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder einer der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Feuerversicherungsgesellschaft zum vollen Wiederherstellungswert versichert ist.

§ 7

Bis zur völligen Rückzahlung des Darlehens ist der Träger verpflichtet, dem Lande, dem Landesrechnungshof oder einer vom Land zu bezeichnenden Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des Darlehens zu erteilen und etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzugs oder bei Nichterfüllung nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand zu liefern und für erforderliche erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten.

§ 8

Spätestens bis zum Ablauf von 6 Monaten vom Tage der bauaufsichtlichen Gebrauchsabnahme ist über jedes durchgeführte Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und zur Nachprüfung durch vom Land beauftragte Stellen oder durch den Landesrechnungshof bereitzuhalten. Die Fertigstellung der Schlußabrechnung ist der Bewilligungsbehörde anzuzeigen. Die Abrechnung muß alle für das Vorhaben entstandenen Ausgaben in übersichtlicher Form nachweisen. Es muß ferner sichergestellt sein, daß für alle Ausgaben ordnungsmäßige Rechnungsbelege vorhanden sind. Die Rechnungsbelege über die Verwendung des Darlehens sind von den Trägern gesondert von den übrigen Rechnungsbelegen zu sammeln. Auf Grund der Schlußabrechnung wird ein endgültiger Finanzierungsplan aufgestellt.

§ 9

Der Träger ist verpflichtet, alle Bedingungen dieses Vertrages seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten.

§ 10

Das Land ist berechtigt, das Darlehen sofort ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn

- a) der Träger oder der von ihm Beauftragte in seinem Antrag oder seinen sonstigen Unterlagen, die er im Zusammenhang mit der Darlehensgewährung vorlegt, unrichtige Angaben gemacht hat,
- b) festgestellt wird, daß der Träger das Darlehen nicht zu den Arbeiten verwendet hat, zu deren Durchführung es beantragt und bewilligt worden ist,
- c) der Träger entgegen einer entsprechenden Auflage die neuerrichteten Wohnungen an andere als an die im Bewilligungsbescheid bezeichneten Personen vermietet, verpachtet oder überläßt,
- d) der Träger mit einer Zins- und Tilgungsrate länger als einen Monat ganz oder teilweise im Rückstand bleibt,
- e) der Träger den auf Grund dieses Darlehensvertrages übernommenen Verpflichtungen, den im Bewilligungsbescheid enthaltenen Auflagen oder den Bestimmungen über die Förderung von Volkswohnungen zu widerhandelt,
- f) über das Vermögen des Trägers das Konkursverfahren oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren eröffnet, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wurde oder wenn die zur Sicherung des Darlehens verpfändeten Grundstücke beschlagnahmt werden,
- g) der Träger mit Steuern, öffentlichen Lasten und Zinsen, die dem Darlehen im Range vorgehen, länger als 3 Monate rückständig ist,
- h) das beliebene Erbbaurecht erlischt,
- i) der Träger das beliebene Grundstück ohne Genehmigung des Landes veräußert oder belastet.

Macht das Land vom Recht der fristlosen Kündigung Gebrauch, so ist das Darlehen in den Fällen a)–c) und e) von diesem Zeitpunkt mit 8 Prozent zu verzinsen.

§ 11

Sämtliche Kosten aus dem Verträge übernimmt der Träger. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen ist Düsseldorf/Münster (Westf.).

Im übrigen gelten die Bestimmungen des Ministers für Wiederaufbau über den Bau von Volkswohnungen vom 9. Mai 1949. Die Bestimmungen sowie die dazu noch ergehenden Ergänzungsbestimmungen werden Inhalt des Vertrages.

§ 12

Die Vertragsschließenden beantragen und der Träger bewilligt, bei dem im § 1 genannten Grundstück in das Grundbuch/Erbbaugrundbuch von Blatt Band Parz.-Nr. Kartenbl.-Nr. einzutragen:

1. DM (i. W.: Deutsche Mark) zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen.

Das Darlehen ist unverzinslich. Es ist jedoch unter Umständen mit 8 Prozent zu halbjährlichen Zahlungen nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember zu verzinsen und in jedem Falle nach Abtragung der andern bei Festsetzung der Belastung berücksichtigten Verpflichtungen in Höhe der jeweils freiwerdenden Beträge zu tilgen.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom (Datum des vorliegenden Vertrages),

2. bei allen dieser Hypothek im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypotheken:

Vor mer k u n g : Auf Verlangen des Landes zu löschen, wenn und soweit die Hypothek mit dem Eigentum (Erbbaurecht) in einer Person vereinigt ist.

....., den

.....
Rheinische Girozentrale / Westf. Landesbank

.....

Träger

Bericht über den Stand der Neubauförderung

Anlage V

Lfd. Nr.	Bezeichnung des Bauvorhabens (Ort und Straße)	Wohnungseinheiten		Gesamtkosten	Davon Landesanteil	
		Anzahl	qm Wohnfl. je W.-E.		rentierlich	unrentierlich
1	2	3a	3b	4	5a	5b

Insgesamter Landesanteil	Angabe, mit welchen Landesmitteln gefördert (z.B. I. Abschnitt 49 Übergangsbeihilfe)	Datum der Bewilligung	Voraussichtliche Auszahlungstermine		
5c	6	7	8a	8b	8c

Sachlich richtig und festgestellt:

Unterschrift des verantwortlichen Dezernenten.

— MBL. NW. 1949 S.

Wohnungsinstandsetzungen 1949 — I. Abschnitt

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 9. 5. 1949 —
III B 2 — (52) Tgb.-Nr. 3958/49

A. Bereitstellung von Haushaltsmitteln des Landes zur Fortsetzung der Instandsetzung von Wohnungen.

Die Mittel, die das Land seit der Währungsreform für die Instandsetzung von Wohnungen bereitgestellt hat, mußten in erster Linie für die Abwicklung des im Jahre 1947 begonnenen Wohnungsnotprogramms eingesetzt werden. Die als Darlehen gewährten Übergangsbeihilfen kamen daher grundsätzlich nur denjenigen Bauherren zu, die einen Bewilligungsbescheid nach den Bestimmungen des Wohnungsnotprogramms erhalten hatten. Nach den mir vorliegenden Meldungen haben diese Bauherren ihre Instandsetzungsvorhaben zum größten Teil fertiggestellt. Im Rechnungsjahre 1949 können deshalb die für Wohnungsinstandsetzungen bestimmten Haushaltsmittel auch zur Inangriffnahme neuer Instandsetzungsvorhaben verwandt werden.

Für das Haushaltsjahr 1949 stelle ich Ihnen für Ihren Bezirk

. DM

i. W.: Deutsche Mark

bei Kapitel 702, Titel 31, des Einzelplanes VII zur Verfügung.

Zusatz für die Herren Regierungspräsidenten in

Aachen, Düsseldorf und Köln, die Außenstelle
Essen und den Herrn Verbandsdirektor:

Hiervon sind DM

i. W.: Deutsche Mark

für Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen des Bergarbeiterwohnungsbauprogramms zu verwenden.

B. Verteilung der Mittel.

Ich ersuche Sie, bei der Verteilung der für die allgemeinen Vorhaben bestimmten Beträge wie folgt zu verfahren:

1. Die Mittel sind von Ihnen auf die Stadt- und Landkreise zu verteilen. Die Weiterverteilung auf die Gemeinden und Ämter, die nach Teil C Abschnitt I der Bestimmungen Bewilligungsbehörden sind, hat durch die Herren Oberkreisdirektoren zu erfolgen.
2. Die Zuweisung an die Stadt- und Landkreise hat gemäß der beigefügten Aufschlüsselung (Anlage I) zu erfolgen.

Soweit mit Rücksicht auf Veränderungen in der Anzahl der wiederherstellbaren Gebäude, die in der Aufschlüsselung nicht mehr berücksichtigt werden konnten, ein Abweichen von der schlüsselmäßigen Zuweisung dringend geboten erscheint, bitte ich, mir zu berichten.
3. Für die Vergebung der Wiederaufbaudarlehen durch die Gemeinden und Gemeindeverbände gelten die in der Anlage beigefügten

Bestimmungen über die Förderung der Kriegsschädenbeseitigung an Wohnbauten und Wohnungen in Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung".

C. Höhe der Darlehen.

Für die Wiederaufbaudarlehen gelten bis auf weiteres nachstehende Höchstsätze:

1. Für die Instandsetzung nicht bewohnbaren (nicht benutzten) Wohnraums:

Ortsklasse:	S	A	B	C	D
	DM	DM	DM	DM	DM
1-Raum-Wohnungen	2500	2400	2300	2100	2000
2-Raum-Wohnungen	4000	3800	3600	3400	3200
3-Raum-Wohnungen	6000	5700	5500	5200	4800
4-Raum-Wohnungen	7000	6700	6400	6000	5600
5-Raum-Wohnungen	8000	7600	7300	6800	6400

Die vorstehenden Sätze gehen von einem Schadensgrad von 60 % sowohl für das Gebäude als auch für die in dem Gebäude befindlichen Instandzusetzenden Wohnungen aus. Bei einem geringeren Schadensgrad der Wohnungen sind die Bewilligungsbehörden verpflichtet, die Darlehen entsprechend niedriger festzusetzen. Auch wenn die Förderung von Gebäuden mit einem höheren Schadensgrad als 60 % ausnahmsweise genehmigt worden ist, ist eine Überschreitung der Sätze nur mit meiner vorherigen Zustimmung zulässig.

2. Für die Instandsetzung benutzten Wohnraumes:
Für die Instandsetzung behelfsmäßig hergerichteten Wohnraumes, dessen weitere Benutzung als Dauerunterkunft den bauaufsichtlichen und gesundheitlichen Erfordernissen nicht mehr entspricht, ermäßigen sich die unter Ziff. 1 aufgeführten Sätze um 75 %. Die sich danach ergebenden Beträge sind auf volle 50 bzw. 100 DM abzurunden.
Bei der unter Ziff. 1 und 2 getroffenen Regelung gilt die Küche als Wohnraum, wenn ihre Fläche mindestens 10 qm beträgt. Kleinere Kochküchen gelten als Nebenräume. Das gleiche gilt für Badezimmer, Speisekammern, Abstellräume und Dielen. Soweit die Fläche der Nebenräume insgesamt mehr als 10 qm beträgt, sind diese als ein zusätzlicher Raum bei der Bemessung der Darlehen zu berücksichtigen. Die Zahl der geförderten Räume darf jedoch fünf nicht übersteigen.
Einliegerwohnungen in Kleinsiedlungen, die den Vorschriften der Kleinsiedlungsbestimmungen (KSB) entsprechen, sind als selbständige Wohnungen zu fördern.
3. Für Dachinstandsetzungen:
- a) Für Neubedachungen einschließlich Dachstuhl, 16 DM je qm Gebäudefläche,
 - b) für Neueindeckungen 11 DM je qm Gebäudefläche,
 - c) für Instandsetzungen (Umlegen) 5 DM je qm instandzusetzender Dachfläche.

Für die Instandsetzung benutzten Wohnraumes sowie für Dachinstandsetzungen dürfen die einzelnen Gemeinden und Gemeindeverbände im laufenden Haushaltjahr nicht mehr als 20 % der ihnen zugewiesenen Mittel einsetzen. Ausnahmen bedürfen Ihrer Genehmigung.

In den in Ziff. 1 niedergelegten Höchstsätzen sind die Kosten für Dachinstandsetzungen anteilig zu enthalten. Die Gewährung eines zusätzlichen Darlehens für die Wiederherstellung des Daches ist bei Anwendung dieser Höchstsätze ausnahmsweise zulässig, wenn die Abgeltung der für die Dachinstandsetzung aufzuwendenden Kosten durch die anteilige Berücksichtigung eine unbillige Härte darstellen würde. (Z. B. im Falle des Ausbaues einer Wohnung im obersten Stockwerk eines mehrgeschossigen Gebäudes und Neubedachung des gleichen Gebäudes.)

D. Genehmigung der Instandsetzung von Gebäuden mit einem Schadensgrad von mehr als 60 v. H.

Von der Ihnen in Abschnitt II, Abs. 4, der Bestimmungen erteilten Ermächtigung, ausnahmsweise der Instandsetzung von Wohnungen in Gebäuden mit einem Schadensgrad von mehr als 60 v. H. zuzustimmen, ersuche ich Sie, nur Gebrauch zu machen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Bei den instandzusetzenden Gebäuden, insbesondere bei Brandruinen, müssen Keller einschl. Decke, sowie die Brandmauern erhalten sein, und der Parzellenschnitt eine einwandfreie Grundrißgestaltung zulassen.
- Die Förderung von Hinterhäusern und Anbauten ist nur zulässig, wenn die Stadtplanung eine Hofbebauung vorsieht. Das gilt auch dann, wenn die Decken zu einem erheblichen Teil erhalten sind. Um eine weitere Bebauung des Hofraumes zu verhindern, sind den Bauherren entsprechende Auflagen zu machen und diese erforderlichenfalls durch Eintragung von Baubeschränkungen zu sichern.
- Die Errichtung von Wohnungen in Gebäuden mit reiner Nordlage darf nur gefördert werden, wenn es gelingt, durch Umbauten oder sonstige geeignete Maßnahmen wenigstens einen Wohnraum nach einer anderen Himmelsrichtung zu orientieren.
- Die Instandsetzung von Gebäuden mit überholtem Grundriß (z. B. Aborte außerhalb der Wohnung, schlecht belichtete Räume, sogenannte Berliner Zimmer, Sammelaborte und Sammelbäder) darf nur gefördert werden, wenn in der Wiederaufbauplanung diese Fehler vermieden werden. Das gleiche gilt für die Instandsetzung von Wohnungen mit einer Geschoßhöhe von mehr als 3 m im Lichten. Soweit Sie einzelnen Gemeinden und Gemeindeverbänden allgemein die Ermächtigung für die Förderung von Instandsetzungen in Gebäuden mit einem höheren Schadensgrad als 60 v. H. erteilen, ersuche ich Sie, durch entsprechende Auflagen die Einhaltung der vorstehenden Bedingungen sicherzustellen.

E. Übergangsregelung.

Die den Gemeinden und Gemeindeverbänden vorliegenden Anträge auf Gewährung von Übergangsbeihilfen sind nach den für die 1. bis 5. Übergangsbeihilfe erlassenen Bestimmungen abzuwickeln. Soweit nach den für die Übergangsbeihilfen geltenden Bestimmungen eine Erledigung bereits vorliegender Anträge nicht erfolgen kann, bei Anwendung der neuen Bestimmungen die Durchführung des Vorhabens jedoch möglich sein würde, haben die Gemeinden und Gemeindeverbände eine Ergänzung der Anträge durch die Bauherren zu veranlassen. Vorhaben, für die bereits Übergangsbeihilfen gewährt worden sind, dürfen nach den neuen Bestimmungen nicht gefördert werden.

F. Anforderung und Bereitstellung der Mittel.

Um Zinsverluste zu vermeiden, haben die Stadt- und Landkreise die Mittel im Rahmen des sich aus den eingereichten Anträgen ergebenden Bedarfs bis zur Höhe des in anliegender Aufstellung zur Verfügung gestellten Betrages bei Ihnen, im Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk bei meiner Außenstelle in Essen, anzufordern.

Die Mittel sind von Ihnen im Rahmen der allgemeinen Betriebsmittelanforderung anzufordern. Hier-

bei ist Sorge zu tragen, daß der laufende Bedarf der Verfahrensträger befriedigt werden kann, damit keine Stockung in der Bautätigkeit eintritt. Andererseits müssen übersetzte Anforderungen zur Vermeidung von Zinsverlusten für das Land vermieden werden.

Die den Gemeinden und Gemeindeverbänden auf diese Weise zur Verfügung gestellten Beträge sind im Gemeindehaushalt bei Abschnitt 67 zu vereinnahmen und im gleichen Haushaltsabschnitt an die Bauherren zu verausgaben.

Über die von Ihnen zur Verfügung gestellten Beträge haben Sie eine Kontrolle zu führen, die

- den Tag der Anforderung,
 - die anfordernde Stelle (Gemeinde oder Gemeindeverband),
 - den Tag der Zurverfügungstellung und
 - die Höhe des zugewiesenen Betrages
- enthalten müssen.

G. Vorlage der Verpflichtungserklärung der Gemeinden.

Nachstehende Verpflichtungserklärung der Gemeinde bzw. des Gemeindeverbandes ist Ihnen unverzüglich nach Zuweisung der jeweils zur Verteilung gelangenden Mittel vorzulegen:

- Die Gemeinde (GV.) verpflichtet sich, den ihr für die Gewährung von Wiederaufbaudarlehen für die Instandsetzung von Wohnungen in Wohnhäusern und Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung aus Mitteln des Landes zur Verfügung gestellten Betrag von

..... DM

i. W.: Deutsche Mark

unter Beachtung der vom Minister für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen mit Erlaß vom 9. Mai 1949 III B 2 — (52)/Tgb. Nr. 3958/49 bekanntgegebenen Bestimmungen sowie etwa hierzu ergehender Ergänzungsbestimmungen treuhänderisch für das Land zu verwalten. Hinsichtlich der Verwendung dieser Mittel wird die Gemeinde ausschließlich den Weisungen des Ministers für Wiederaufbau Folge leisten.

- Die Gemeinde (GV.) wird etwaigen Weisungen des Herrn Regierungspräsidenten (meiner Außenstelle in Essen) auf Berücksichtigung von Vorhaben bestimmter Antragssteller entsprechen.
- Die Gemeinde wird die eingegangenen Zins- und Tilgungsbeträge halbjährlich nachträglich, und zwar am 15. Januar und 15. Juli eines jeden Jahres an die zuständige Regierungshauptkasse — im Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk an die Amtskasse in Essen — abführen.
- Die Gemeinde (GV.) verpflichtet sich, alle Maßnahmen zu ergreifen, um das Land vor Ausfällen zu schützen, sowie gegebenenfalls die Verwaltung der mit Mitteln des Landes beliehenen, in der Zwangsversteigerung erstandenen Grundstücke zu übernehmen.

H. Vermögenszugehörigkeit.

Die von den Gemeinden und Gemeindeverbänden aus Mitteln des Landes gewährten Darlehen stellen einen Teil des Landesvermögens dar. Die Gemeinden sind Treuhänder, da die dem Lande zustehenden Rechte den Gemeinden und Gemeindeverbänden zu treuen Händen derart übertragen sind, daß die Rechte aus den Hypotheken und Darlehnsforderungen ihnen in eigenem Namen zustehen, von ihnen aber nicht in ihrem wirtschaftlichen Interesse, sondern im Interesse des Landes ausgeübt werden sollen.

Alle Weisungen hinsichtlich dieses Vermögens werden vom Lande erteilt werden. Das Land ist insbesondere berechtigt, die Rückübertragung des Vermögens zu verlangen. In den Vermögensaufstellungen der Gemeinden und Gemeindeverbände sind die Darlehen als Treuhandvermögen (Sondervermögen) getrennt vom übrigen und vom Hauszinssteuervermögen aufzuführen.

I. Verwaltung der Hypotheken.

Um die Verwaltung der Hypotheken sicherzustellen, ist

- a) eine Darlehnsakte anzulegen, die den Antrag des Bauherrn nebst Unterlagen, einen Grundbuchauszug, die Schuldurkunde, einen Feuerversicherungsschein, einen Tilgungsplan und alle sonstigen für die Beurteilung der Rechtsverhältnisse des Pfandgrundstücks etwa erforderlichen Unterlagen enthalten muß,
- b) eine Kontrollkarte nach dem für die Hauszinssteuerhypothek geltenden Muster aufzustellen, und
- c) eine Nachweisung — getrennt für den allgemeinen Wohnungsbau und das Bergarbeiterwohnungsbauprogramm — zu führen, die der Zinssollnachweisung für die Hauszinssteuerhypotheken (Muster 111 II) entspricht.

Die Zweitausfertigungen der zu c) aufgeführten Nachweisungen sind Ihnen bis zum 1. Februar eines jeden Jahres vorzulegen. An Verwaltungskosten sind 0,25% des Ursprungskapitals von den an das Land abzuführenden Zinsen abzugsfähig.

J. Haushaltsrechtliche Behandlung der sich aus der Verwaltung der Hypotheken ergebenden Einnahmen und Ausgaben.

Die sich aus der Verwaltung der Hypotheken ergebenden Einnahmen und Ausgaben sind im Gemeindehaushalt bei Abschnitt 93 getrennt von den Hauszinssteuerhypothekenrückflüssen zu vereinnahmen und zu verausgaben.

Die bei Ihnen aufkommenden Rückflüsse sind wie folgt zu vereinnahmen:

- a) Für den allgemeinen Wohnungsbau bei Einzelplan VII, Kapitel 702, Titel 51b und
- b) für den Bergarbeiterwohnungsbau bei Einzelplan VII, Kapitel 702, Titel 52.

Ich ersuche Sie, den Gemeinden und Gemeindeverbänden vorstehende Anordnungen sowie die beigelegten Bestimmungen unverzüglich bekanntzugeben.

An die Regierungspräsidenten
in Aachen, Arnsberg, Detmold, Düsseldorf, Köln und Münster. Außenstelle des Wiederaufbauministeriums in Essen, den Verbandsdirektoren des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk, Essen.

Bestimmungen über die Förderung der Kriegsschädenbeseitigung an Wohnbauten und Wohnungen in Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung

A. Allgemeine Bestimmungen

I. Zweck der Maßnahme

Zur Gewinnung von Wohnraum durch Instandsetzung und Wiederherstellung der durch Kriegseinwirkung beschädigten Gebäude werden aus Mitteln des Landes Darlehen gewährt.

Die mit Hilfe des Landes errichteten Wohnungen sind in erster Linie für die minderbemittelten Bevölkerungskreise, insbesondere für die Bewohner von Bunkern und Kellern, Flüchtlinge, Schwerkriegsbeschädigte, Bombengeschädigte, sowie politisch, rassisch und religiös Verfolgte bestimmt.

II. Art der zu fördernden Vorhaben

Gefördert werden können

- a) die Instandsetzung von Wohnungen, die infolge der Beschädigung nicht bewohnbar sind,
- b) die Instandsetzung von behelfsmäßig hergerichteten Wohnraum, dessen weitere Benutzung als Dauerunterkunft den bauaufsichtlichen und gesundheitlichen Erfordernissen nicht mehr entspricht,
- c) Dachinstandsetzungen, wenn dadurch vorhandener Wohnraum erhalten wird.

In allen Fällen ist Voraussetzung, daß die Beschädigung einen Kriegsschaden im Sinne der Kriegsschadenverordnung vom 30. November 1940 (RGBl. I S. 1547) darstellt.

In Ausnahmefällen kann der Minister für Wiederaufbau die Förderung von Instandsetzungen zulassen, bei

denen die Gebäudeschäden auf andere Ursachen (Besatzungsschäden, Katastrophen und dergl.) zurückzuführen sind.

Die wiederherzustellenden Gebäude dürfen keinen höheren Schadensgrad als 60 v. H. — bei Kleinsiedlungen, die den Vorschriften der Kleinsiedlungsbestimmungen (KSB.) entsprechen, 80 v. H. — aufweisen (vergl. die Bestimmungen über die Ermittlung des Schadensgrades — Runderlaß des Ministers für Wiederaufbau vom 24. Juni 1948 — I A 225 —). Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Regierungspräsidenten — im Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk der Außenstelle des Ministeriums für Wiederaufbau in Essen. — Diese Zustimmung kann auch allgemein für das Gebiet einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes erteilt werden.

III. Ausschluß der Förderung

Nicht gefördert werden

- a) die Instandsetzung von Barackenwohnungen oder ähnlichen behelfsmäßig ausgebauten Wohnungen,
- b) laufende Instandhaltungen, auch wenn sie infolge der während des Krieges und in der Nachkriegszeit bestehenden Schwierigkeiten über den üblichen Umfang hinausgehen,
- c) bauliche Maßnahmen, die nicht der Beseitigung von Schäden dienen, sondern lediglich die Verbesserung bestehender Wohnverhältnisse bezwecken,
- d) Nebengebäude oder Gebäudeteile, die nicht zur unmittelbaren wohnlichen Unterbringung von Menschen dienen (z. B. Ladenräume, Werkstätten, Garagen usw.). Die Förderung der Wirtschaftsteile und Wirtschaftsräume echter Kleinsiedlungen ist jedoch zulässig.

IV. Größe der Wohnungen

Es ist anzustreben, möglichst viele Kleinwohnungen durch die Instandsetzung zu gewinnen. Größere Wohnungen sind daher zu teilen.

Die Wohnfläche soll bei

	Einraumwohnungen	nicht weniger
als 16 und nicht mehr als 30 qm,		
Zweiraumwohnungen	"	"
" 25 " " " 50 "	"	"
Dreiraumwohnungen	"	"
" 35 " " " 65 "	"	"
Vierraumwohnungen	"	"
" 45 " " " 80 "	"	"
Fünfraumwohnungen nicht mehr als 100 qm		
betragen.		

Abweichungen, die aus baulichen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen notwendig sind, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Regierungspräsidenten bzw. der Außenstelle des Wiederaufbauministeriums in Essen.

Der einzelne Wohnraum soll in der Regel nicht größer sein als 20 qm und darf 8 qm nicht unterschreiten.

V. Bauart und Ausstattung

Die Instandsetzungen müssen einfach, zweckmäßig und dauerhaft durchgeführt werden. Die wiederhergestellten Gebäude sollen Ausdruck einer anständigen Baugesinnung sein. Jeder unzeitgemäße Aufwand ist unbedingt zu vermeiden. 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 Prämie versichert werden.

VI. Vergebung der Bauarbeiten und Preisvorschriften

Die Vergebung der Bauarbeiten muß durch Ausschreibung und auf Grund von Preisangeboten für die einzelnen Leistungen erfolgen. Die geltenden Preisbestimmungen sind zu beachten. Die Bauherren sind gehalten, die Unternehmer durch Hinweis auf § 10 der Verordnung des RPr. über die Preisbildung bei öffentlichen Aufträgen (VPO.) vom 11. August 1943 (RGBl. I S. 482) in Verbindung mit § 7 der Anordnung über Preisbildung und Preisüberwachung nach der Währungsreform vom 25. Juni 1948 — Gesetz- und Verordnungsblatt des Wirtschaftsrates 1948 S. 61 ff. — vertraglich zu verpflichten, ihrerseits bei Vergebung von Teilaufträgen an Nachunternehmer (mittelbare Aufträge mit öffentlichen Mitteln arbeitender Bauherren) die Beachtung der gelten-

den Baupreisvorschriften vertraglich zu vereinbaren. — Bei beschädigten Kleinsiedlungen, deren Instandsetzung von einem nach den Kleinsiedlungsbestimmungen zugelassenen Träger betreut wird, kann von der Ausschreibung und der Einholung von Preisangeboten abgesehen werden, sofern der Träger eine genaue Aufstellung der durchzuführenden Arbeiten mit Angabe der Preise der Bewilligungsbehörde vorlegt.

VII. Überlassung der Wohnungen, Höhe der Mieten

Die Bewilligungsbehörde kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften anordnen, daß die instandgesetzten Wohnungen nur an bestimmte Personen oder Angehörige eines bestimmten Personenkreises vermietet oder in sonstiger Weise überlassen werden dürfen.

Die Mieten (Belastung) müssen den geltenden Preisvorschriften entsprechen. Sie dürfen unbeschadet dieser Vorschriften die ortsüblichen Mieten für Wohnungen gleicher Lage, Art, Größe und Ausstattung nicht überschreiten.

B. Finanzierung

I. Allgemeine Finanzierungsgrundsätze

Die Finanzierung der gesamten Herstellungskosten (Enttrümmerungskosten, Kosten des Bauaufwandes für die Wiederherstellung des Gebäudes und Nebenkosten) muß gesichert sein. Diese sollen möglichst weitgehend aus Mitteln des privaten Kapitalmarktes und durch Eigenleistungen der Bauherren gedeckt werden. Nachrangige Wiederaufbaudarlehen aus Mitteln des Landes können nur gewährt werden, soweit eine solche Finanzierung nicht erfolgen kann.

Der Finanzierung ist ein Finanzierungsplan und eine Wirtschaftsberechnung nach den dem Antragsmuster als Anlage II und III beigefügten Vordrucken zu Grunde zu legen. Für die Berechnung der Bewirtschaftungskosten sind die Sätze der durch die Erlasse des früheren Reichsarbeitsministers (RAM.) vom 27. Mai 1939 — IV B 4 Nr. 5303/11/39, vom 18. Oktober 1939 — IV B 4 5303/19/3, vom 7. März 1940 — IV B 4 5303/46/40 und vom 8. August 1941 IIb 1 — 2200 allgemein gebilligten Wirtschaftsberechnung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu Grunde zu legen. — Bei Bauvorhaben nicht gemeinnütziger Bauherren sind die in den Erlassen des früheren Reichsarbeitsministers vom 15. Juni 1937 (RABl. I S. 162) und vom 25. Mai 1940 (RABl. I S. 291) getroffenen Bestimmungen sinngemäß anzuwenden.

Soweit es sich um die Wiederherstellung beschädigter Kleinsiedlungen handelt, wird wegen der Berechnung der Instandhaltungskosten auf den Runderlaß des früheren Reichsarbeitsministers vom 3. Februar 1942 IV B Nr. 2424/22 verwiesen, nach welchem neben der Wohnfläche 20 v. H. der Wirtschaftsfläche angesetzt werden können.

In Abweichung von den in obigen Erlassen hinsichtlich der Abschreibung getroffenen Regelungen darf jedoch, sofern die Ertragslage des Gebäudes die volle Verzinsung der Wiederaufbaudarlehen aus Mitteln des Landes nicht zuläßt, die Abschreibung nur in Höhe der jährlich zu leistenden Tilgungen zuzüglich 1 v. H. der für die Wiederherstellung erbrachten Eigenleistungen angesetzt werden. Tilgungsleistungen, die auf Grund des § 5 Abs. 4 der 1. DVO zum Gesetz zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 ausgesetzt sind, sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung des Finanzierungsplanes und der Wirtschaftsberechnung ist davon auszugehen, daß die in § 5 Ziffer 2 und 4 der Durchführungsverordnung zum Gesetz zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 7. September 1948 gegebenen Möglichkeiten des Rangrücktritts der Umstellungsgrundschulden und des Nachlasses von Zins- und Tilgungsbeträgen in Anspruch genommen werden. Es ist daher der Rangrücktritt der Umstellungsgrundschulden zugunsten der aus Mitteln des Landes gewährten Wiederaufbaudarlehen herbeizuführen. Die Anträge sind an die nach der Anordnung zur Durchführung des SFLAG vom 20. September 1948, GVBl. 1948, S. 255 ff., mit der Verwaltung der Umstellungsgrundschulden beauftragten Stellen zu richten. Für den Nachlaß der Zins- und Tilgungsleistun-

gen sind nach der DVO zur Durchführung des SFLAG vom 7. September 1948, GVBl. S. 227 ff., die Finanzämter zuständig.

II. Fremddarlehen

Die zur Deckung der Herstellungskosten aufzunehmenden Darlehen des privaten Kapitalmarktes müssen Tilgungsdarlehen sein. Sie sollen in der Regel mit 1 v. H., dürfen aber nicht mit weniger als $\frac{1}{2}$ v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen getilgt werden. Sie dürfen während der Tilgungsdauer nur nach den für langfristige Kredite allgemein üblichen Bedingungen oder zum Zwecke der Zinsregelung kündbar sein oder fällig werden.

Die Zins- und Auszahlungsbedingungen müssen nach der jeweiligen Lage des Kapitalmarktes angemessen sein. Die Aussetzung der Tilgung ist nur zulässig, soweit dies zum Ausgleich eines Disagios erforderlich ist und bedarf bei anderen Gründen der Zustimmung der Regierungspräsidenten bzw. meiner Außenstelle in Essen.

Ist das Baugrundstück mit nach § 16 des Umstellungsgesetzes umgestellten Rechten (Althypotheken) grundbuchlich belastet, so kann eine Ablösung dieser Rechte aus der Darlehnsvaluta erfolgen, wenn das Kreditinstitut aus gesetzlichen oder satzungsmäßigen Gründen die Eintragung seiner Hypothek zur ersten Rangstelle beanspruchen muß.

Der abzulösende Betrag darf jedoch 20% des letzten vor der Zerstörung oder Beschädigung der Gebäude festgesetzten Einheitswertes nicht übersteigen.

III. Eigenleistungen des Bauherrn

Die Eigenleistungen des Bauherrn können in baren Mitteln oder sonstigen Vermögenswerten, z. B. Baustoffen, bestehen. Als Eigenleistung gilt auch die Bereitstellung solcher Geldmittel, die dem Bauherrn von anderer Seite ohne dingliche Sicherung oder gegen letzt-rangige Sicherung zur Verfügung gestellt werden. Eine Erhöhung der Eigenleistung durch weitgehende Heranziehung der Selbst- und Nachbarhilfe ist insbesondere bei der Wiederherstellung zerstörter Kleinsiedlungen anzustreben.

Für die Verzinsung der Eigenleistung kann in der Wirtschaftsberechnung (Anlage III zum Antrag) ein Zinssatz bis zu 3 v. H. zugelassen werden. Für die als Ersatz von echtem Eigenkapital aufgenommenen Darlehen kann ausnahmsweise ein höherer Zinssatz genehmigt werden, jedoch dürfen die Zins- und Tilgungsleistungen insgesamt nicht mehr als $\frac{5}{2}$ v. H. betragen.

IV. Wiederaufbaudarlehen

Die Wiederaufbaudarlehen dürfen unbeschadet der vom Minister für Wiederaufbau jeweils festgesetzten Höchstsätze nicht mehr als 70 v. H. der Herstellungskosten (Kosten der Enttrümmerung und des Bauaufwandes und Nebenkosten) betragen. Eine Überschreitung dieser Grenze ist zulässig, soweit sie lediglich auf der Abrundung des Darlehnbetrages auf volle hundert DM beruht.

Die Wiederaufbaudarlehen sind vom 1. des auf die Auszahlung der einzelnen Darlehnsraten folgenden Monats mit $\frac{4}{2}$ v. H. jährlich zu verzinsen und vom 1. Januar des auf die Auszahlung der letzten Darlehnsrate folgenden Kalenderjahres mit 1 v. H. jährlich zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen.

Die Zins- und Tilgungsbeträge sind am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres für das vorausgegangene Halbjahr fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach dem Fälligkeitstage kostenfrei zu zahlen. Die Aufrechnung ist ausgeschlossen.

Ergibt die Wirtschaftsberechnung, daß die Erträge bei Zugrundelegung der gemäß Abschn. A Ziffer VII Abs. 2 zulässigen Mieten (Belastung) und Anwendung des in Abschnitt B I, Abs. 4 vorgesehenen ermäßigten Abschreibungssatzes zur Deckung der Zins- und Tilgungsleistungen für das Wiederaufbaudarlehen nicht ausreichen, so ist der Zinssatz entsprechend zu senken. Erforderlichenfalls kann von einer Verzinsung des Darlehens ganz abgesehen werden. Eine Aussetzung der Tilgungsleistungen kann grundsätzlich nicht gewährt werden.

Sofern eine Rentabilität des Gebäudes sich auch nach Erlaß der Zinsen nicht herstellen läßt, kann der Minister für Wiederaufbau eine Aussetzung der Tilgung gewähren.

Die Wiederaufbaudarlehen dürfen seitens der mit der Verwaltung der Darlehen bestimmten Stellen nur aus den im § 3 der Schuldurkunde bestimmten Gründen zur Rückzahlung gekündigt werden. Im Falle der Kündigung aus den in § 3a—c der Schuldurkunde vorgesehenen Gründen erhöht sich der Zinssatz auf 8 v. H. jährlich.

V. Grundbuchliche Sicherung der Wiederaufbaudarlehen

Das Wiederaufbaudarlehen ist durch Eintragung einer Buchhypothek zu sichern. Dieser Hypothek dürfen nur die nach § 16 des Dritten Gesetzes zur Neuordnung des Geldwesens (Gesetz Nr. 63 vom 27. Juni 1948 [Ges. u. VOBl. Nr. 22, S. 216]) umgestellten Rechte, sowie die zur Deckung der Herstellungskosten für den Wiederaufbau aufgenommenen Fremddarlehen im Rang vorgehen. Die im Range vorgehenden, in Abt. III des Grundbuches eingetragenen umgestellten Lasten (Althypotheken), dürfen jedoch, sofern sie nicht abgelöst werden, 20 v. H. des letzten vor der Zerstörung oder Beschädigung der Gebäude festgesetzten Einheitswertes nicht übersteigen.

Bei den im Range vorgehenden Rechten ist zugunsten des Gläubigers des Wiederaufbaudarlehens eine Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB in Verbindung mit § 1163 BGB einzutragen. Bereits entstandene Eigentümergrundschulden sind zu löschen, soweit sie nicht in Hypotheken für den Wiederaufbau umgewandelt werden.

Soweit ein Bauherr, insbesondere ein größeres Wohnungs- und Siedlungsunternehmen, Wiederaufbaudarlehen für die Instandsetzung einer größeren Anzahl von durch Kriegseinwirkung beschädigten Wohnhäusern erhält, kann die Eintragung der Hypotheken auf den einzelnen instandgesetzten Grundstücken unterbleiben, sofern der Eigentümer dieser Grundstücke in Höhe des Gesamtbetrages der Darlehen eine Hypothek auf seinem unzerstörten Wohnhausbesitz bestellt. Die Belastung mit dieser Hypothek darf über die Grenze von 80 v. H. des Dauerbeleihungswertes der Pfandgrundstücke nicht hinausgehen.

Werden die Wiederaufbaudarlehen von verschiedenen Gemeinden bzw. Gemeindeverbänden gewährt, so kann an Stelle der Eintragung der Buchhypotheken zugunsten der einzelnen Gemeinden eine mit jährlich 4½ v. H. verzinsliche jederzeit fällige Grundschuld zugunsten des Landes bestellt werden. Für diese Grundschuld gelten die Bedingungen der Buchhypothek sinngemäß. Der Eigentümer der Pfandgrundstücke hat über den Zweck der Bestellung der Grundschuld eine Erklärung nach anliegendem Muster (Anlage F) abzugeben.

Sofern der für eine Mehrheit von Wiederaufbaudarlehen bestellten Hypothek bzw. Grundschuld Hypotheken im Range vorgehen, ist bei allen diesen Hypotheken eine Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB in Verbindung mit § 1163 BGB einzutragen.

VI. Veränderungen in der Ertragslage des wiederhergestellten Gebäudes

Ergibt sich nach Durchführung der Instandsetzung eine Steigerung der Grundstückserträge, oder senken sich die Lasten für die nach der Wirtschaftsberechnung dem Gläubiger vorgehenden Rechte um mehr als 10 v. H., so ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, dies der Bewilligungsbehörde (Teil C, Abschn. I) unverzüglich anzuzeigen. Abgesehen von dieser Anzeigepflicht ist die Bewilligungsbehörde jederzeit berechtigt, die Aufstellung einer neuen Wirtschaftsberechnung zur Nachprüfung der Rentabilität zu verlangen. Ergibt sich hierbei, daß die Erträge eine höhere Verzinsung des Wiederaufbaudarlehens rechtfertigen, so ist die zur Herstellung der Rentabilität gewährte Ermäßigung bzw. der Erlaß der Zinsen in entsprechendem Umfange zu widerrufen.

Im Falle einer nachträglichen Verminderung der Grundstückserträge ist gemäß Teil B, Abschn. IV, Abs. 4 und 5, zu verfahren.

VII. Sofortige Zwangsvollstreckung

Die Bewilligungsbehörden sind berechtigt, wegen aller Ansprüche aus der Gewährung des Wiederaufbaudarlehens die Unterwerfung des Schuldners in die sofortige

Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen und mit der Maßgabe zu verlangen, daß die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer des/der Pfandgrundstücke zulässig sein soll. Das gleiche Recht steht dem Regierungspräsidenten — im Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk der Außenstelle Essen des Ministers für Wiederaufbau — wegen der nach Abschn. V, Abs. 4, zugunsten des Landes eingetragenen Grundschulden zu.

VIII. Abtretung der Ansprüche auf Erstattung eines Kriegsschadens

Der Bauherr hat Ansprüche, die ihm auf Grund der Kriegssachschädenverordnung vom 30. November 1940 (RGBl. I, S. 1547) oder etwa noch erfolglicher gesetzlicher Regelungen hinsichtlich des instandzusetzenden Gebäudes zustehen, in Höhe des Wiederaufbaudarlehens an die mit der Verwaltung desselben beauftragte Stelle abzutreten. Erfolgt eine Erstattung von Kriegssachschäden, so ist der abgetretene Betrag zur außerordentlichen Tilgung des Wiederaufbaudarlehens zu verwenden.

C. Verfahren.

I. Bewilligungsbehörden

Bewilligungsbehörden sind die Stadt- und Landkreise, sowie die kreisangehörigen Ämter und Gemeinden, soweit sie Hauszinssteuerhypotheken verwalten.

II. Anträge

Die Anträge auf Gewährung von Wiederaufbaudarlehen sind in doppelter Ausfertigung unter Verwendung des vorgeschriebenen Musters (Anlage A) an die Bewilligungsbehörden zu richten.

Dem Antrag sind in doppelter Ausfertigung beizufügen:

- Bauzeichnungen 1:100, Grundrisse, Schnitte und Ansichten,
- Berechnung der Wohnfläche und des umbauten Raumes (DIN 277),
- Baubeschreibung,
- prüfbare Kostenanschläge, einschl. genauer Angaben über etwaige Entrümmerungs- und Nebenkosten, bei Kleinsiedlungen gem. Teil A, Abschnitt VI, Aufstellung des Trägers,
- Kostenzusammenstellung, Finanzierungsplan und Wirtschaftsberechnung (Anlagen I bis III zum Antragsmuster),
- Grundbuchauszug (unbeglaubigt),
- Nachweis über die Aufbringung der Eigenleistung und über die verbindliche Zusage von Fremddarlehen für den Wiederaufbau,
- letzter Einheitswertbescheid vor Beschädigung der wiederherzustellenden Gebäude.

Bei der Wiederherstellung von Gebäuden mit einem Schadensgrad von mehr als 60 v. H. ist außerdem ein Lageplan oder eine Kartenhandzeichnung des Katasteramtes vorzulegen.

III. Prüfung der Anträge

Die Bewilligungsbehörden prüfen, ob die Vorhaben im Rahmen dieser Bestimmungen förderungswürdig und durchführbar sind. Förderungswürdig sind diejenigen Bauvorhaben, die den allgemeinen Bestimmungen (Teil A) entsprechen. Über die an Ort und Stelle vorzunehmenden Prüfungen der instandzusetzenden Gebäude ist ein Prüfungsbericht nach anliegendem Muster (Anlage B) aufzustellen.

Die Prüfung durch die Bewilligungsbehörden hat sich im übrigen auf die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen, die Einhaltung der Vorschriften über die Regelung der Bebauung, die Vollständigkeit und Angemessenheit der Kosten (einschl. etwaiger Entrümmerungs- und Nebenkosten), die rechtlichen Verhältnisse des Grundstücks, Eigentums- und Belastungsverhältnisse, Verfügungsbeschränkungen auf Grund der Gesetze Nr. 52 und 53 des Kontrollrates, die Zulässigkeit der Miete bzw. Belastung, auf die Sicherung der Gesamtfinanzierung sowie auf die Rentabilität der wiederherzustellenden Gebäude zu erstrecken.

Die Bewilligungsbehörden haben bei der Prüfung der Kostenanschläge besonders darauf zu achten, daß diese der beabsichtigten Bauausführung entsprechen und die Vordersätze mit den zu erbringenden Bauleistungen

übereinstimmen. Werden neben Wohnungen auch Gebäudeteile oder Räume instandgesetzt, die nicht Wohnzwecken dienen (Läden, Werkstätten usw.), so sind hierfür veranschlagte Kosten besonders auszuweisen.

IV. Bewilligungsbescheid — Abtretung des Anspruches auf Auszahlung des Darlehens

Entspricht das Vorhaben den Bestimmungen, so ist dem Bauherrn ein Bewilligungsbescheid nach anliegendem Muster (Anlage C) zu erteilen. Durch den Bewilligungsbescheid entsteht ein Rechtsanspruch auf Auszahlung des Wiederaufbaudarlehens nur, wenn die im Bescheid angegebenen Voraussetzungen erfüllt sind. Der Bewilligungsbescheid darf nur aus den darin ausdrücklich ausgeführten Gründen aufgehoben werden.

Die Forderung an die für die Auszahlung des Wiederaufbaudarlehens zuständige Stelle darf vom Bauherrn nur mit vorheriger Zustimmung dieser Stelle ganz oder teilweise abgetreten werden.

V. Vollziehung der Schuldurkunde

Auf Grund der Bewilligungsbescheide hat die Gemeinde die Schuldurkunde von dem Bauherrn nach vorgeschriebenem Muster (Anlage D) einzuholen. Die Schuldurkunde ist in 3facher Ausfertigung zu vollziehen. (1. Ausfertigung für das Grundbuchamt, 2. Ausfertigung für die Darlehensakten, 3. Ausfertigung für den Bauherrn.) Die Einreichung der Schuldurkunde bei dem zuständigen Grundbuchamt und die Antragstellung auf Eintragung der Hypothek und der Löschungsvormerkung hat die Bewilligungsbehörde zu bewirken. Sie kann sich dabei eines Notars bedienen. — Die Anträge auf Eintragung der Grundschulden zugunsten des Landes sind von dem Regierungspräsidenten bzw. meiner Außenstelle in Essen einzureichen.

VI. Auszahlung des Wiederaufbaudarlehens

Die Auszahlung des Wiederaufbaudarlehens erfolgt in drei Raten, und zwar:

- a) in Höhe von 50 v. H. nach Vollzug der Schuldurkunde,
- b) in Höhe von 40 v. H. auf Grund des vom Bauherrn zu erbringenden Nachweises, daß 80 v. H. der 1. Rate des Landesdarlehens sowie des nachgewiesenen Eigenkapitals zur Bestreitung des Bauaufwandes verbraucht worden sind,
- c) in Höhe von 10 v. H. nach Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung.

Voraussetzung für die Auszahlung der ersten Rate ist, daß die Eintragung der Hypothek und Löschungsvormerkung im Grundbuch durch Vorlage einer grundbuchamtlichen Bescheinigung nachgewiesen wird, oder durch Erklärung des mit der Einreichung beauftragten Notars oder in sonstiger Weise sichergestellt ist, daß der Eintragung der Hypothek mit dem vorgesehenen Rang keine Hinderungsgründe entgegen stehen. Im Falle der Eintragung einer Grundschuld zugunsten des Landes für mehrere Vorhaben genügt die Mitteilung der Regierungspräsidenten an die Gemeinde, daß die Auszahlung erfolgen kann.

Vor Auszahlung der zweiten Rate hat der Bauherr der das Wiederaufbaudarlehen verwaltenden Stelle den Nachweis zu erbringen, daß das Grundstück zu seinem vollen Wiederherstellungswert bei einer öffentlichen

Feuerversicherungsanstalt oder einer privaten, der öffentlichen Aufsicht unterliegenden Versicherungsgesellschaft gegen Brandschaden versichert ist.

Vor Auszahlung der zweiten Rate haben die Gemeinden zu prüfen, ob ein den aufgewandten Kosten entsprechender Baufortschritt erzielt worden ist. Ergeben sich hierbei Beanstandungen, so kann die Auszahlung der zweiten Rate bis zur Behebung der Mängel ausgesetzt werden.

VII. Schlußabrechnung

Spätestens bis zum Ablauf von 6 Monaten vom Tage der bauaufsichtlichen Gebrauchsabnahme an ist über jedes durchgeführte Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und zur Nachprüfung durch die Bewilligungsbehörde bereitzuhalten. Die Fertigstellung der Schlußabrechnung ist der Bewilligungsbehörde anzuzeigen. Die Abrechnung muß alle für das Vorhaben entstandenen Auslagen in übersichtlicher Form nachweisen. Es muß ferner sichergestellt sein, daß für alle Auslagen ordnungsgemäße Rechnungsbelege vorhanden sind.

Wird die Aufstellung der Bauabrechnung der Bewilligungsbehörde nicht innerhalb der Frist von 6 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude angezeigt, so kann sie den Bewilligungsbescheid bis zur Höhe der letzten Rate kürzen.

VIII. Aufhebung des Bewilligungsbescheides und Rückzahlung des nicht verbrauchten Wiederaufbaudarlehens

Hat der Bauherr in seinen Anträgen auf Gewährung des Wiederaufbaudarlehens unrichtige Angaben gemacht oder gegen diese Bestimmungen oder Bedingungen des Darlehensvertrages gröblich verstoßen, so kann der Bewilligungsbescheid von der Bewilligungsbehörde widerrufen werden. Der Schuldner ist in diesem Falle verpflichtet, das Darlehen, soweit es bereits ausgezahlt ist, sofort zurückzuzahlen.

Ergibt sich nach Aufstellung der Schlußabrechnung, daß das Darlehen zur Deckung der Herstellungskosten nicht vollständig verbraucht worden ist, so hat der Bauherr dies der Bewilligungsbehörde unverzüglich anzuzeigen und den nicht verbrauchten Teil des Darlehens zurückzuzahlen.

IX. Sonderregelung für das Bergarbeiterwohnungsbauprogramm

In allen Fällen, in denen in diesen Bestimmungen eine Ausnahmegenehmigung von meiner Außenstelle in Essen zu erteilen ist, tritt im Rahmen des Bergarbeiterwohnungsbauprogramms der Herr Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk an deren Stelle.

X. Ausnahmen

Abweichungen von zwingenden Vorschriften bedürfen meiner Genehmigung.

XI. Inkrafttreten

Vorstehende Bestimmungen treten mit dem Tage ihrer Veröffentlichung im Ministerialblatt des Landes Nordrhein-Westfalen in Kraft.

Düsseldorf, den 9. Mai 1949.

Der Minister für Wiederaufbau
des Landes Nordrhein-Westfalen.
Steinhoff.

Es wird versichert, daß die vorstehenden Angaben vollständig und richtig sind.

Mir ist bekannt, daß das Wiederaufbaudarlehen zur sofortigen Rückzahlung fällig wird, wenn sich die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der von mir gemachten Angaben oder der eingereichten Unterlagen ergibt.

Beigefügt sind folgende Unterlagen:

- a) Bauzeichnungen 1 : 100, Grundrisse, Schnitte und Ansichten,
- b) Berechnung der Wohnfläche und des umbauten Raumes (DIN 277),
- c) Baubeschreibung,
- d) prüfbare Kostenanschläge einschließlich genauer Angaben über etwaige Enttrümmerungs- und Nebenkosten, bei Kleinsiedlungen gemäß Teil A Abschn. VI Aufstellung des Trägers,
- e) Kostenzusammenstellung, Finanzierungsplan und Wirtschaftsberechnung (Anlagen I bis III des Antragsmusters),
- f) Grundbuchauszug (unbeglaubigt),
- g) Nachweis über die Aufbringung der Eigenleistung und über die verbindliche Zusage von Fremddarlehen für den Wiederaufbau,
- h) letzter Einheitswertbescheid vor Beschädigung der wiederherzustellenden Gebäude.

....., den 19...

.....
(Unterschrift des Antragstellers)

Anlage zum Antrag d..... auf Bewilligung eines Darlehens zur Instandsetzung von Wohnungen

I. Kostenüberschlag

Herstellungskosten (Kosten des Bauaufwandes)

	Betrag
A. Kosten der Bauten (reine Baukosten) für cbm umbauten Raumes*), je cbm DM	 DM
B. Enttrümmerungskosten	 DM
C. Kosten für Außenanlagen	
a) Hausanschlüsse für Wasser, Gas und elektr. Licht, Entwässerungs- und Kanalanschluß oder Kosten für Klär-, Sicker- oder Senkgruben	 DM
b) Hofbefestigung, Einfriedung, Bürgersteigbefestigung	 DM
D. Nebenkosten	
a) Bauaufsichts- und Abnahmegebühren	 DM
b) Architektengebühren, Betreuungsgebühren usw.	 DM
c) Notariats- und Gerichtskosten für Hypothekenein- tragungen, Schätzungsgebühren	 DM
d) Bauzinsen	 DM
e) Geldbeschaffungskosten	 DM
f) Kosten für Unvorhergesehenes	 DM
Gesamtherstellungskosten:	 DM

II. Finanzierungsplan

Aufbringung der Herstellungskosten für den Wiederaufbau

	Betrag
A. Hypothesen für den Wiederaufbau	
a) 1. Hypothek d..... (Name des Gläubigers) Rangfolge Zinssatz Prozent, Tilgungssatz Prozent, unkündbar — künd- bar zum	 DM
b) 2. Hypothek d..... Rangfolge Zinssatz Prozent, Tilgungssatz Prozent, unkündbar — künd- bar zum	 DM
B. Wiederaufbaudarlehen lt. Antrag	 DM
Zinssatz Prozent, Tilgungssatz Prozent	
C. Eigenleistungen	
a) Guthaben bei der	 DM
b) Barmittel	 DM
c) bereits bezahlte und gelieferte Baustoffe	 DM
d) eigene Arbeitsleistungen — Selbsthilfe —	 DM
e) Mieterdarlehen — Arbeitgeberdarlehen — d..... (Name des Geldgebers) Zinssatz Prozent, Tilgungssatz Prozent, unkündbar — kündbar — zum	 DM
f) verlorener Zuschuß d.....	 DM
Gesamtbetrag*) der Finanzierung:	 DM

*) Der umbaute Raum ist nach dem Normblatt DIN 277 zu errechnen.

*) Gesamtbetrag muß mit den Gesamtherstellungskosten (Ziffer I) übereinstimmen.

III. Wirtschaftsberechnung

A. Erträge

Sollmieten

Lage der Wohnung bzw. Bezeichnung der gewerblichen Räume	Anzahl der Räume	Wohn- und Nutzfläche qm	je qm DM	monatlich DM	Miete jährlich DM	Bemerkungen
a) Mietwohnungen						
b) Gewerbliche Räume						
c) Eigengenutzte Räume des Eigentümers Nutzungswert						
1. Wohnung im Geschoß						
2. Geschäftsräume						
d) Zusammenstellung						
1. Wohnungen einschl. eigengenutzte						
2. Gewerbliche Räume einschl. eigengenutzte						
Gesamtbetrag der Jahreserträge:						

B. Belastungen (jährliche)

Betrag

I. Grundstücksverwaltungskosten	.....	DM
II. Betriebskosten		
a) Realsteuern	.....	DM
b) Gebühren für Straßenreinigung und Müllabfuhr	.....	DM
c) Kanalisationsbeiträge	.....	DM
d) Wassergeld	.....	DM
e) Treppenhausbeleuchtung	.....	DM
f) Schornsteinreinigung	.....	DM
g) Hausreinigung (einschl. Löhne und soziale Abgaben, Reinigungsmittel und Geräte)	.....	DM
h) Versicherungsbeiträge	.....	DM
i)	.....	DM
III. Instandhaltungskosten	.....	DM
IV. Zinsendienst		

Bezeichnung der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld	Höhe DM	Tilgung %	DM	Zinsen %	DM
a) Umgestellte Rechte (Althypotheken)					
1. Althypothek d..... (Name des Gläubigers) Ursprungskapital RM umgestellt 1 : 10 auf DM					
2. Althypothek d..... (Name des Gläubigers) Ursprungskapital RM umgestellt 1 : 10 auf DM					
3. Althypothek d..... (Name des Gläubigers) Ursprungskapital RM umgestellt 1 : 10 auf DM					
b) Fremdhypotheken und Wiederaufbaudarlehen					
1. Hypothek d.....					
2. Hypothek d.....					
3. Wiederaufbaudarlehen lt. Antrag					
c) Eigenleistungen					
1. 3 Prozent Zinsen für eigene Barmittel					
2. Letztträngiges — grundbuchlich nicht gesichertes — Baudarlehen d.....					
d) Grundschulden auf Grund des Gesetzes des Wirtschaftsrates zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948					
1. Umstellungsgrundschulden					
2. Umstellungsgrundschulden					
3. Umstellungsgrundschulden					
Summe der Tilgung:					
Gesamtbetrag der Zinsen:					

V. **Abschreibung** (falls Zinsermäßigung oder Zinserlaß für Wiederaufbaudarlehen beantragt wird, nur in Höhe der jährlichen Tilgungen [ohne Tilgung für Umstellungsgrundschulden] und 1 v. H. der Eigenleistungen)

DM

VI. Gesamtbelastung

1. Grundstückverwaltungskosten DM
2. Betriebskosten DM
3. Instandhaltungskosten DM
4. Zinsendienst (ohne Tilgung) DM
5. Abschreibung DM

Gesamtbetrag der Belastungen: DM

C. Zusammenfassung

I. Erträge (III A) DM

II. Belastungen (III B) DM

Mithin Überschuß — Minderertrag —*) DM

III. Nach Abzug der Zinsen für Umstellungsgrundschulden, deren Erlaß nach § 5 (4) der DVO. vom 7 September 1948 beantragt ist, verbleibt ein **Überschuß — Minderbetrag —*)** DM

IV. Zur Herstellung der Rentabilität des Grundstückes wird die Ermäßigung des Zinssatzes für das Wiederaufbaudarlehen auf Prozent beantragt.

den 19...

(Unterschrift des Antragstellers)

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Anlage B

Gemeinde Geschäftszeichen
Kreis Listen-Nummer

Prüfungsbericht

zum Antrag d auf Bewilligung eines Darlehens zur Instandsetzung von Wohnungen

A. Grundstück

1. Lage Ort Straße, Nr.
Flur Parz. Nr.
2. Eingetragen im Grundbuch von Band, Blatt
Amtsgericht
3. Ortsklasse
4. Eigentümer
5. Beschaffenheit des Daches flach, nicht ausgebaut

B. Ermittlung der Wohnfläche

Zahl der Wohnungen	davon bewohnt	Küche qm	Wohnraum qm	Schlafraum qm	Schlafraum qm	Schlafraum qm	Nebenräume qm	insgesamt qm
Erdgeschoß								
a)								
b)								
1. Stockwerk								
a)								
b)								
2. Stockwerk								
a)								
b)								
3. Stockwerk								
a)								
b)								
4. Stockwerk								
a)								
b)								

Gesamtzahl der Wohnungen: mit insgesamt qm Wohnfläche und qm Wirtschaftsfläche*)

C. Der Schadensgrad des Gebäudes beträgt insgesamt v. H.**)

Die nach den eingereichten Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Baubeschreibung, Massenberechnung, Kostenanschlag und Kostenberechnung) zu erbringenden Bauleistungen entsprechen dem baulichen Befund.

D. Angaben über den Bauzustand:

den 19...

Unterschrift des Prüfers

*) Nur für Kleinsiedlungen.

**) Die Hundertsätze bestimmen sich nach den Begriffsbestimmungen der Schadensgrade bei Kriegsschäden an Wohngebäuden (Anlage 2 zum Runderlaß des Min.f. Wiederaufbau vom 24. 6. 1948, I A 25).

Anlage C

..... Haushaltsjahr 19.....
 Haushaltsstelle
 (Geschäftszeichen)

Bewilligungsbescheid Nr.

zum Antrag des
 auf Bewilligung eines Darlehens zur Instandsetzung von
 Wohnungen.

Auf Grund der Bestimmungen des Ministers für Wiederaufbau über die Förderung der Kriegsschädenbeseitigung an Wohnbauten und Wohnungen in Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung vom 9. Mai 1949 (Min. Blatt des Landes Nordrhein-Westfalen Nr. , S.) wird Ihnen für die Instandsetzung von Wohnungen auf dem Grundstück in
 Straße Nr., eingetragen
 im Grundbuch von Band
 Blatt Flur Parzelle Nr.

ein Wiederaufbaudarlehen in Höhe von DM
 unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt:

1. Die Instandsetzung ist entsprechend der bauaufsichtlichen und bauwirtschaftlichen Genehmigung und der dazu eingereichten Entwurfszeichnungen unter Berücksichtigung der erteilten Auflagen auszuführen.

Es sind zu erstellen:

Geschoß	Wohn- und Schlafräume	Küche	Sonstige Nebenräume	Größe qm
Erdgeschoß				
1. Stock				
2. Stock				
3. Stock				

2. Die Instandsetzungsarbeiten sind spätestens bis zum zu beginnen und bis zum durchzuführen.

3. Dem Darlehen dürfen in Abt. II und III des Grundbuchs keine anderen als nachstehende Lasten im Range vorgehen:

Abteilung II

1.
2.
3.

Abteilung III

1.
2.
3.

4. Für die Auszahlung des Darlehens sowie für die Verzinsung und Tilgung gelten die vom Minister für Wiederaufbau erlassenen Bestimmungen über die Förderung der Kriegsschädenbeseitigung an Wohnbauten und Wohnungen in Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung vom 9. Mai 1949.

5. Die Auszahlung des Darlehens wird davon abhängig gemacht, daß Sie nachstehende Auflagen erfüllen:

6. Dieser Bewilligungsbescheid kann aufgehoben und bereits ausgezahlte Darlehensraten können zurückgefordert werden, wenn Sie

- a) in Ihrem Antrag und in den von Ihnen eingereichten Unterlagen vorsätzlich oder fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht haben,
- b) das Vorhaben nicht innerhalb der in Ziffer 2 gestellten Fristen beginnen bzw. durchführen,
- c) den in Ziffer 5 Ihnen gemachten besonderen Auflagen nicht nachkommen und die festgestellten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist beheben.

7. Der Anspruch auf Auszahlung des Darlehens darf nur mit vorheriger Zustimmung der Bewilligungsbehörde abgetreten werden.

Als Anlagen sind beigelegt:

....., den

(Gemeinde oder Gemeindeverband)

An

.....

Anlage D

Schuldurkunde

Verhandelt

zu den

Vor dem Unterzeichneten — als Rechtspfleger*)
 (Name des Notars) zu
 wohnhaften, für den Bezirk des
 in amtierenden Notar
*) erschien

Die Persönlichkeit des Erschienenen wurde unter Vorlegung des Personalausweises festgestellt. Der Erschienene ist persönlich bekannt.)*

Der Erschienene erklärte zu gerichtlichem und notariellem Protokoll:

Ich bekenne hiermit von der
 (Bezeichnung der Gemeinde oder des Gemeindeverbandes)
 nachstehend „Gläubigerin“ genannt, ein Darlehen in Höhe von DM
 (i. W.: Deutsche Mark)
 zur Instandsetzung von Wohnungen in
 Straße Nr. empfangen zu haben.

Die Darlehensgewährung gründet sich auf den Erlaß des Ministers für Wiederaufbau über die Förderung der Kriegsschädenbeseitigung an Wohnbauten und Wohnungen in Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung vom 9. Mai 1949 — III B 2 (52), Tgb.-Nr. 3958/49.

Ich unterwerfe mich den mit diesem Erlaß bekanntgegebenen Bestimmungen, die insoweit Inhalt des Schuldverhältnisses werden. Eine Schlechterstellung hinsichtlich der §§ 2 und 3 der nachstehenden Darlehensbedingungen darf hierdurch nicht erfolgen.

Für die Darlehensgewährung gelten im übrigen die nachstehenden Bedingungen:

§ 1

Das Darlehen wird nach Begründung des Schuldverhältnisses zur Hälfte sofort, zu weiteren 40 Prozent nach Vorlage ordnungsmäßiger Rechnungsunterlagen, aus denen sich ergibt, daß 80 v. H. der ersten Rate sowie der nach Ziffer C des als Anlage zum Antrag vorgelegten Finanzierungsplanes verfügbaren Eigenmittel für das Bauvorhaben verbraucht sind, und in Höhe von 10 Prozent nach Aufstellung der Schlußabrechnung ausgezahlt.

§ 2

Das Darlehen ist vom 1. des auf die Auszahlung der einzelnen Darlehensraten folgenden Monats mit 4¹/₂ v. H. jährlich zu verzinsen und vom 1. Januar des auf die Auszahlung der letzten Darlehensrate folgenden Kalenderjahres mit 1 v. H. jährlich zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen.

In den Fällen des § 3 a bis c ist das Darlehen vom Tage der Auszahlung an mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

Die Zins- und Tilgungsbeträge sind in gleichbleibenden Halbjahresraten am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres fällig und spätestens 10 Tage nach Fälligkeit an die Gläubigerin oder an die von dieser beauftragten Stelle kostenfrei zu zahlen, wobei die Abschreibung in einer Summe jährlich einmal jeweils am 31. Dezember erfolgt. Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen.

*) Falls nicht zutreffend streichen.

Das Darlehn ist seitens der Gläubigerin nur aus den in § 3 a bis i genannten Gründen kündbar.

§ 3

Die Gläubigerin kann das Darlehen zur sofortigen Rückzahlung kündigen, wenn

- a) der Schuldner in seinem Antrage oder in seinen sonstigen Unterlagen, die er im Zusammenhang mit der Darlehensgewährung vorlegt, unrichtige Angaben gemacht hat,
- b) festgestellt wird, daß der Schuldner das Darlehen nicht zu den Arbeiten verwendet hat, zu deren Durchführung es beantragt und bewilligt worden ist,
- c) der Schuldner entgegen einer entsprechenden besonderen Auflage der Gläubigerin die instandgesetzten Wohnungen an andere Personen als an Flüchtlinge, Vertriebene, Kriegsversehrte, Bombengeschädigte sowie politisch, rassisch und religiös Verfolgte vermietet, verpachtet oder in sonstiger Weise überläßt, die Wohnungen an andere Personen als an Bergarbeiter vermietet, verpachtet oder in sonstiger Weise überlassen werden,")
- d) der Schuldner mit einer Zins- und Tilgungsrate länger als einen Monat ganz oder teilweise im Rückstand bleibt,
- e) der Schuldner den in § 6 der Schuldurkunde übernommenen Verpflichtungen zuwiderhandelt,
- f) über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren eröffnet, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wurde, oder das zur Sicherung des Darlehens verpfändete Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung beschlagnahmt wird,
- g) der Schuldner mit Steuern, öffentlichen Lasten oder Zinsen, die dem Darlehen im Range vorgehen, länger als 6 Monate rückständig ist,
- h) der Schuldner das mit Hilfe des Darlehens instandgesetzte Wohngrundstück ohne vorherige Zustimmung der Gläubigerin belastet oder veräußert, sofern es sich nicht um die Übertragung einer Kleinsiedlerstelle oder einer Volkswohnung vom Träger auf den Anwartschaftsberechtigten nach Maßgabe der geltenden Bestimmungen handelt,
- i) das Erbbaurecht erlischt.

§ 4

Ich unterwerfe mich wegen aller Ansprüche aus diesem Darlehen nebst Zinsen und Nebenleistungen der sofortigen Zwangsvollstreckung in mein gesamtes Vermögen mit der Maßgabe, daß die sofortige Zwangsvollstreckung auch gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer zulässig sein soll. Demgemäß bewillige und beantrage ich die Eintragung der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Grundbuch. Die Gläubigerin ist berechtigt, sich eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Verhandlung auf meine Kosten erteilen zu lassen, und zwar ohne Nachweis derjenigen Tatsachen, von denen die Fälligkeit der Forderung abhängt.

§ 5

Das Darlehen ist durch Eintragung einer brieflosen Hypothek an dem im Grundbuch von Band Blatt Flur Parzelle eingetragenen Grundstück grundbuchlich zu sichern. Der Hypothek dürfen keine anderen als die nachstehenden Lasten im Range vorgehen:

In Abteilung II	In Abteilung III
1.	1.
2.	2.
3.	3.

**) Gilt nur für Vorhaben im Rahmen des Bergarbeiterwohnungsbauprogramms.

§ 6

Ich verpflichte mich ferner:

- a) Gemäß § 5 Abs. 2 b der Ersten Durchführungsverordnung zum Gesetz zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich bei den die Umstellungsgrundschulden verwaltenden Stellen (vgl. Anordnung zur Durchführung des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 20. September 1948) zu beantragen, daß dem Instandsetzungsdarlehn der Vorrang vor den Umstellungsgrundschulden eingeräumt wird,
- b) die mit Hilfe des Darlehens instandgesetzten Gebäude bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder einer der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Feuerversicherungsgesellschaft spätestens bei Fertigstellung des Rohbaues nach ihrem vollen Zeitwert (Ersatzwert) gegen Brandschaden zu versichern und dauernd versichert zu halten. Der Gläubigerin ist jederzeit auf Verlangen die Versicherung nachzuweisen.
- c) bis zur vollen Rückzahlung des Darlehens dem Lande Nordrhein-Westfalen, der Gläubigerin oder einer von dieser bezeichneten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des Darlehens zu erteilen und etwa verlangte Unterlagen und nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über meinen Vermögens- und Schulstand zu liefern sowie die für erforderlich erachteten Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten,
- d) alle Bedingungen dieser Schuldurkunde meinen Rechtsnachfolgern im Eigentum aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten.

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen ist

§ 7

Ich verpflichte mich, zugunsten der als Gläubigerin der auf Grund der Schuldurkunde einzutragenden Hypothek, sämtliche im Range vorgehenden Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigen.

§ 8

Demgemäß bewillige und beantrage ich, in das Grundbuch von Band Blatt Parzelle des Bestandsverzeichnisses Kartenblatt in Abt. II unter Nr. einzutragen:

- a) DM (i. W. Deutsche Mark) mit 4 1/2, gegebenenfalls 8 v. H., jährlich verzinslich und spätestens vom 1. Januar 19..... ab mit 1 v. H. jährlich in gleichbleibenden Raten unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Im übrigen unter Bezugnahme auf die §§ 1, 2 und 3 der Schuldurkunde vom ohne Bildung eines Hypothekenbriefes für die eingetragen am
- b) Der Eigentümer ist als Gläubigerin aus der vorstehend zu a) zu ihren Gunsten bestellten Hypothek gegenüber verpflichtet, die dieser Hypothek im Range vorgehenden Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigen. Sollten der Eintragung der Löschungsvormerkung irgendwelche Hindernisse entgegenstehen, so soll unabhängig davon die Eintragung der Hypothek doch erfolgen.

§ 9

Sämtliche aus diesem Schuldverhältnis entstehenden Kosten einschließlich Gerichts- und sonstige Gebühren trage ich.

§ 10

Ich versichere hiermit, daß mir nach sorgfältiger Prüfung nichts darüber bekannt ist, daß gemäß den Gesetzen Nr. 52 und 53 des Kontrollrats und den dazu erlassenen Anordnungen etwas der gewünschten Eintragung entgegensteht.

Das Protokoll ist vorgelesen, genehmigt und eigenhändig, wie folgt unterschrieben.

.....

Anlage E

**Bewilligung und Antrag
auf Eintragung einer vollstreckbaren Grundschuld zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen**

Verhandelt zu, den

Vor dem unterzeichneten Notar erschien, durch ausgewiesen und erklärte:

Ich bewillige und beantrage bei dem mir gehörigen, zu belegenden, im Grundbuch des Amtsgerichts von Band Blatt verzeichneten Grundbesitz für das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Herrn Regierungspräsidenten in eine jederzeit fällige Grundschuld im Betrage von DM (in Worten: Deutsche Mark) nebst $4\frac{1}{2}$ v. H. in halbjährlichen, nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember jeden Jahres fälligen Jahreszinsen, einzutragen. Die Erteilung eines Grundschuldbriefes ist ausgeschlossen.

Gleichzeitig unterwerfe ich mich wegen aller Ansprüche an Kapital und Zinsen, welche dem Land Nordrhein-Westfalen aus dieser Urkunde zustehen, der sofortigen Zwangsvollstreckung in das mit der Grundschuld belastete Grundstück, und zwar in der Weise, daß die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zulässig sein soll. Die Vollstreckungsklausel soll dem Gläubiger auf seinen Antrag ohne den Nachweis derjenigen Tatsachen, von deren Eintritt die Fälligkeit abhängt, erteilt werden. Ich bewillige und beantrage die Eintragung auch dieser Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in das Grundbuch.

Ich sichere der Grundschuld den Rang unmittelbar nach zu.

Außerdem bewillige und beantrage ich, bei den Eintragungen in Abt. III unter Nr. eine Vormerkung einzutragen, daß der Grundstückseigentümer dem jeweiligen Gläubiger der obigen Grundschuld gegenüber verpflichtet ist, diese Eintragung löschen zu lassen, wenn sich die eingetragenen Rechte und das Eigentum am Grundstück in einer Person vereinigen.

Der Antrag auf Eintragung der Grundschuld und derjenigen auf Eintragung der Löschungsvormerkung sind nicht als ein einheitlicher Antrag zu betrachten.

Ich versichere hiermit, daß mir nach sorgfältiger Prüfung nichts darüber bekannt ist, daß gemäß den Gesetzen Nr. 52 und 53 des Kontrollrats und den dazu erlassenen Anordnungen etwas der gewünschten Eintragung entgegensteht.

Die Erklärung wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und wie folgt unterschrieben.

Anlage F

Erklärung über den Rechtsgrund für die Bestellung einer Grundschuld

Der/die (Bezeichnung des Bauherrn) in Straße hat auf den in seinem/ihrer Eigentum stehenden Grundstücken in Straße Nr. eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Band Blatt eine mit $4\frac{1}{2}$ v. H. jährlich verzinsliche, jederzeit fällige Grundschuld zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Herrn Regierungspräsidenten in, eintragen lassen.

Die Bestellung dieser Grundschuld erfolgt zur Sicherung aller Ansprüche, einschließlich Zinsen und sonstiger Leistungen, sowie etwa entstehender Kosten der Rechtsverfolgung und Beitreibung, die den aus der nachstehenden Aufstufung sich ergebenden Gemeinden und Gemeindeverbänden aus der Gewährung von Darlehen im Rahmen der Bestimmungen des Ministers für Wiederaufbau über die Förderung der Kriegsschädenbeseitigung an Wohnbauten und Wohnungen in Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung (vgl. Runderlaß DMfW. vom 9. 5. 1949 — III B 2 (52), Tgb.-Nr. 3958/49) erwachsen sind oder in Zukunft noch erwachsen werden.

....., den

.....
(Unterschrift)

— MBl. NW. 1949 S. 573.