

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

17. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 25. Februar 1964	Nummer 23
---------------------	--	------------------

Inhalt

I.

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

Glied.- Nr.	Datum	Titel	Seite
2370	4. 2. 1964	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Wohnungsbauprogramm 1964	232
2370	5. 2. 1964	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten: Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Gewährung von zweistelligen Fremddarlehen durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen	236
2370	7. 2. 1964	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten: Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Änderung und Ergänzung der Wohnungsbau-Finanzierungsbestimmungen	237

2370

Wohnungsbauprogramm 1964

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 4. 2. 1964 — III B 2 — 4.022 — 235/64

A.**Mittelzuteilung****1. Allgemeines**

(1) Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus 1964 sind den Bewilligungsbehörden aus den Bewilligungsresten des Jahres 1963 inzwischen bereits entsprechende Bewilligungsrahmen im Gesamtumfang von rd. 326 Mio DM wieder zuguteilt worden.

(2) Mit Erlaß vom heutigen Tage sind für das Baujahr 1964 aus zugewiesenen und eigenen Mitteln der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen weitere Bewilligungsrahmen im Gesamtbetrag von

rd. 710 Mio DM

zuguteilt worden.

(3) Von dem vorgenannten Betrag entfallen u. a. auf:

- | | |
|---|-------------|
| a) den allgemeinen Wohnungsbau (Schlüsselmittel): | 300 Mio DM. |
| b) das Wohnungsbau-Schwerpunktprogramm der Landesregierung: | 60 Mio DM. |
| c) den Bau von Familienheimen in geschlossenen Gruppen — Gruppenvorhaben —: | 60 Mio DM. |
| d) den Bau von Kleinsiedlungen für Landarbeiter und ländliche Handwerker: | 6 Mio DM. |
| e) den Bau von Ersatzwohnungen zwecks Räumung von Notunterkünften: | 100 Mio DM. |
| f) die Förderung von Wohnraum für Zuwanderer und Aussiedler: | 18 Mio DM. |
| g) die Bewilligung von Eigenkapitalbeihilfen: | 50 Mio DM. |

(4) Außerdem sind der Wohnungsbauförderungsanstalt Globalkontingente für die Bewilligung von:

- | | |
|--|------------|
| a) Familienzusatzdarlehen, Zusatzdarlehen und Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen in Höhe von: | 70 Mio DM. |
| b) Zuschüssen zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien in Höhe von: | 10 Mio DM. |
| c) Aufwendungsbeihilfen in Höhe von: | 40 Mio DM |
- zur Verfügung gestellt worden.

2. Verteilungsschlüssel

(1) Die für den allgemeinen Wohnungsbau schlüsselmäßig zuzuteilenden Mittel sind für das Baujahr 1964 wie folgt aufgeteilt worden:

- a) zu 50 v. H. nach dem Wohnungsdefizit.

Dabei ist von amtlichen Zahlen des Statistischen Landesamtes ausgegangen worden. Zu dem hier nach per 31. 12. 1962 für den Bereich einer Bewilligungsbehörde statistisch festgestellten Wohnungsdefizit ist ein geschätzter Wohnungsbedarf hinzugenommen worden, der sich aus den voraussichtlichen Bevölkerungszunahmen in den Jahren 1963 bis 1965 ergeben wird. Dieser Berechnung wurden

die Bevölkerungszunahmen im Jahre 1962 und die Zwischenergebnisse des Jahres 1963 zugrunde gelegt. Die Summe beider Zahlen — das statistische Wohnungsdefizit per 31. 12. 1962 und der sich aus den Bevölkerungszunahmen 1962/63 voraussichtlich ergebende Wohnungsbedarf — ist sodann um die Zahl der am 31. 12. 1962 im Bau befindlichen Wohnungen vermindert worden.

- b) zu 50 v. H. nach dem Wohnungsbedarf.

Bei dieser Bedarfsermittlung sind — über die für die Bevölkerungszunahme zugrunde gelegten Bedarfsszahlen hinaus — berücksichtigt worden:

- aa) die von den Bewilligungsbehörden zum 30. 6. 1963 gemeldeten unerledigten Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel,

- bb) der Anteil der Bevölkerung im Bereich der einzelnen Bewilligungsbehörde an der Gesamtbevölkerung des Landes.

Um dabei den Wohnungsbedarf der jungen Ehepaare noch besonders zu berücksichtigen, sind in den Bereichen derjenigen Bewilligungsbehörden, in denen die Zahl der Eheschließungen per 1000 Einwohner über dem Landesdurchschnitt lag, die Bevölkerungszahlen durch die Zahl der überdurchschnittlichen Eheschließungen modifiziert worden.

(2) Für die Verteilung der Mittel für das — im Jahre 1964 gegenüber dem Vorjahr verringerte — Schwerpunktprogramm war das wohnungspolitische Ziel der Landesregierung maßgebend, bis Ende 1965 den Abbau des statistischen Wohnungsdefizits — wenigstens von der finanziellen Seite her — zu erreichen. Soweit das gegenwärtige, modifizierte, statistische Wohnungsdefizit und der durch voraussichtliche Bevölkerungszunahmen noch entstehende Wohnungsbedarf durch steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau sowie aus den in den Jahren 1963/64 zugewiesenen öffentlichen Mitteln nicht zeitgerecht beseitigt werden können, sind daher in die Bereiche solcher Bewilligungsbehörden in entsprechend verstärktem Umfang öffentliche Mittel gelenkt worden.

(3) Bei der Verteilung der zur Förderung von Familienheim-Gruppenvorhaben bestimmten Mittel sind unter Zugrundelegung des auf den RdErl. v. 11. 3. 1963 — III C 1 — 4.022 — 263/63 — von den Bewilligungsbehörden gemeldeten Mittelbedarfs anteilig wiederum nur solche Gruppenvorhaben berücksichtigt worden, die nach den damaligen Meldungen für Rechnung bereits feststehender Bewerber ausgeführt werden sollen; bei größeren Gruppenvorhaben ist — entsprechend der Bestimmung Nr. 58a WFB 1957 — Fassung 1963 — lediglich von dem gemeldeten Mittelbedarf für Bauabschnitte mit höchstens 20 Familienheimen ausgegangen worden.

(4) Die zur Förderung von Kleinsiedlungen für Landarbeiter und ländliche Handwerker in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Mittel sind unter Zugrundelegung der bereits vorliegenden noch unerledigten Bedarfsmeldungen verteilt worden. Mit dieser Mittelbereitstellung sind die im Haushaltsjahr 1964 zur Förderung von Kleinsiedlungen für Landarbeiter und ländliche Handwerker bestimmten Mittel erschöpft. Um einen Überblick über den weiteren Bedarf an Mitteln für dieses Sonderprogramm zu bekommen, können jedoch die Bewilligungsbehörden weiterhin unter Verwendung des im RdErl. v. 29. 3. 1963 (MBL. NW. S. 680 S. MBL. NW. 2370) betr. Wohnungsbauprogramm 1963 — unter Nr. 3 Abs. 3 angegebenen Musters die Bereitstellung öffentlicher Mittel beantragen.

(5) Die zum Bau von Ersatzwohnungen zur Räumung von Notunterkünften bestimmten Mittel sind auch für das Baujahr 1964 grundsätzlich nach dem Schlüssel aufgeteilt worden, der der Mittelverteilung im Vorjahr zugrunde gelegt worden war. Dabei wurden jedoch nach den Vorschlägen der Regie-

rungspräsidenten als Wohnungsaufsichtsbehörden bestimmte Schwerpunkte des Mittelbedarfs besonders berücksichtigt.

(6) Für den Wohnungsbau für Zuwanderer und Aussiedler sind öffentliche Mittel zum Ausgleich der tatsächlichen Aufnahme nach dem Stand vom 31. 12. 1963 zugeteilt worden.

(7) Die zur Bewilligung als Eigenkapitalbeihilfen vorgesehenen Mittel sind in dem Anteil auf die Bewilligungsbehörden verteilt worden, in dem diese Schlüsselmittel, Sondermittel für das Schwerpunktprogramm, für Gruppenvorhaben und zur Räumung von Notunterkünften erhalten.

3. Förderung von Wohnraum für besondere Personengruppen

(1) Für die Förderung des Wohnungsbaues für Zuwanderer und Aussiedler werden den Bewilligungsbehörden auch zukünftig wie bisher Bewilligungsrahmen unter Berücksichtigung des Mittelabflusses und der tatsächlichen Aufnahme begünstigter Personen jeweils zugeteilt werden.

(2) Für die Förderung des Wohnungsbaues für

a) Arbeitnehmer wirtschaftlicher Unternehmen (z. B. Stahlarbeiter sowie auch für Landarbeiter — Mietwohnungen —) und

b) Bedienstete öffentlich-rechtlicher Dienststellen (z. B. der Bundesbahn und der Bundespost)

sind künftig grundsätzlich Mittel einzusetzen, die den Bewilligungsbehörden als Schlüsselmittel bzw. als Sondermittel für das Schwerpunktprogramm oder mit anderer Zweckbestimmung, soweit diese der Förderung von Bauvorhaben zugunsten der vorbezeichneten Personengruppen nicht ausnahmsweise entgegensteht, zugeteilt worden sind oder noch zugeteilt werden. Soweit es erforderlich sein sollte, wird auf Antrag eine entsprechende Zweckbindung gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG: Nr. 7 WFB 1957 — Fassung 1963 — ausgesprochen. Für die Förderung von Wohnraum für Stahlarbeiter, für Landarbeiter (Mietwohnungen) sowie für Bedienstete der Deutschen Bundesbahn oder der Deutschen Bundespost stehen daneben in begrenztem Umfang zweckgebundene Mittel zur Bewilligung von nachstelligen öffentlichen Baudarlehen zur Verfügung damit bei etwaigen Schwierigkeiten in besonderen Fällen die Errichtung der erforderlichen Wohnungen ermöglicht werden kann. Die Zuteilung solcher besonderen zweckgebundenen Mittel darf von den Bewilligungsbehörden jedoch nur beantragt werden, wenn

a) die Förderung des Bauvorhabens aus sonstigen zugeteilten Mitteln unmöglich ist und

b) die Bearbeitung des Antrages so weit fortgeschritten ist, daß der Bewilligungsbescheid innerhalb von 6 Wochen nach der Mittelzuteilung erteilt werden kann.

(3) Für die Förderung von Kleinsiedlungen für Heimatvertriebene mit Siedlereignisschein im Sinne der Nr. 8 Abs. 1 des RdErl. vom 14. 6. 1960 (MBl. NW. S. 1698/SMBL. NW. 2370) können die Bewilligungsbehörden im Rahmen der hierzu im RdErl. vom 29. 3. 1963 (MBl. NW. S. 680/SMBL. NW. 2370) betr. Wohnungsbauprogramm 1963 unter Nr. 3 Abs. 3 erteilten Weisungen die Zuteilung zweckgebundener öffentlicher Mittel beantragen.

4. Bewilligung öffentlicher Mittel aus Globalkontingenten bei der Wohnungsbauförderungsanstalt

Wegen der Bewilligung der unter vorstehender Nr. 1 Abs. 4 aufgeführten Mittel wird auf die unter Nr. 4 d. vorgenannten RdErl. v. 29. 3. 1963 erteilten Weisungen Bezug genommen.

5. Bundeshaushaltsmittel

(1) In den als Schlüsselmittel — bei Pos.-Nr. 1.01 — zugeteilten Bewilligungsrahmen sind Bundeshaushaltsmittel in Höhe eines Anteils von 10 v. H. enthalten.

(2) Insoweit sind die „Richtlinien für den Einsatz der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau 1964“ zu beachten, die demnächst im Bundesanzeiger veröffentlicht werden.

(3) Wohnraumhilfemittel (vgl. Ziff. IV der Bundes-Richtlinien) sind in der Mittelbereitstellung nicht enthalten.

B.

Weisungen für den Mitteleinsatz

6. Allgemeines

(1) Auf Grund des § 25 Satz 2 des Gesetzes zur Neuordnung der Wohnungsbauförderung (WoBauFördNG) vom 2. 4. 1957 (GV. NW. S. 80) in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG: Nr. 7 WFB 1957 — Fassung 1963 — wird hierdurch angeordnet, daß auch bei der Verplanung und Bewilligung der im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 1964 zugeteilten bzw. noch zuzuteilenden Mittel die in den Nrn. 8 bis 24 d. RdErl. v. 29. 3. 1963 für den Einsatz der im Jahre 1963 zugeteilten Mittel erteilten Weisungen folgenden Inhalts zu beachten sind:

Nr. 8: Förderungsbestimmungen

Nr. 9: Wohnungspolitische Zielsetzungen

a) Beseitigung der Wohnungsnot und zugleich Bildung von Einzeleigentum

b) Beseitigung dringender Wohnungsnotstände — Wohnungsbau für junge Ehepaare und kinderreiche Familien — (vgl. hierzu auch nachst. Nr. 7 dieses Erlasses)

c) Wohnungsbau für Alleinstehende und ältere Ehepaare

d) Wohnraumversorgung für tbc-krankte Personen (vgl. hierzu auch nachst. Nr. 11 dieses Erlasses)

e) Wohnungsbau für Schwerstbeschädigte

f) Ausreichende Förderung von Familienheimen in der Form von Kleinsiedlungen

g) Berücksichtigung von Einzelbauherren im Mietwohnungsbau

Nr. 10: Vorrang des Wiederaufbaues

Nr. 11: Eigentumswohnungen

Nr. 12: Ausbau und Erweiterung von Gebäuden

Nr. 13: Förderung von Familienheimen für im Bereich der Bewilligungsbehörden noch nicht ansässige Bauherren

Nr. 14: Verteilung der Mittel innerhalb der Landkreise (vgl. hierzu auch nachst. Nr. 9 dieses Erlasses)

Nr. 15: Bau von Ersatzwohnungen für Bewohner von Notunterkünften, Räumungsschuldner und wohnungswürdige Obdachlose (vgl. hierzu auch nachst. Nr. 10 dieses Erlasses)

Nr. 16: Beachtung der Rangvorschriften

- Nr. 17: Nachweis über das Vorhandensein eines geeigneten Baugrundstücks
- Nr. 18: Sicherung der Gesamtfinanzierung — Restfinanzierung —
- Nr. 19: Werkgeförderter bzw. Werkwohnungsbau
- Nr. 20: Prüfung der Einkommensverhältnisse der künftigen Wohnungsinhaber
- Nr. 21: Bauvorhaben öffentlicher Bediensteter
- Nr. 22: Förderung größerer Bauvorhaben allein durch Aufwendungsbeihilfen
- Nr. 23: Koppelung von Schlüsselmitteln und Sondermitteln bei der Förderung des Baues von Mietwohnungen
- Nr. 24: Annahme von Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel und Beratung von Bauwilligen.

Dabei sind die unter Nr. 8 des vorgenannten RdErl. aufgeführten gesetzlichen Vorschriften und Förderungsbestimmungen unter Beachtung der inzwischen erfolgten Änderungen zugrunde zu legen.

(2) Bei der Bewilligung der für den Wohnungsbau für Zuwanderer und Aussiedler zugeteilten Mittel sind ferner die Weisungen d. RdErl. v. 24. 8. 1959 (SMBL. NW. 23720) zu beachten.

(3) Darüber hinaus wird auf die nachstehenden Ergänzungen bzw. Änderungen der bisherigen Weisungen hingewiesen.

7. Beseitigung dringender Wohnungsnotstände

(1) Bei der Verplanung der verfügbaren Mittel ist von den Bewilligungsbehörden vor allem darauf Bedacht zu nehmen, daß — bei Wahrung der bundesgesetzlichen Vorränge — in erster Linie solche Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, mit deren Durchführung dringende Wohnungsnotstände beseitigt werden.

(2) Um zur beschleunigten Beseitigung dringender Wohnungsnotstände beizutragen, wird hierdurch auch für das Baujahr 1964 von den Schlüsselmitteln und den Sondermitteln für das Schwerpunktprogramm ein

Anteil von 40 v. H.

zur Beseitigung dringender Wohnungsnotstände zweckgebunden. Zur Beseitigung dringender Wohnungsnotstände tragen solche Bauvorhaben bei, mit denen Wohnungen für

- a) nach den Feststellungen der örtlichen Wohnungsbehörde bzw. der nach Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft zuständigen Behörde besonders dringend unterzubringende Familien.
- b) kinderreiche Familien (vgl. Nr. 4 Abs. 2 Buchst. a) WFB 1957 — Fassung 1963 —).
- c) junge Ehepaare (vgl. Nr. 8 a Abs. 2 WFB 1957 — Fassung 1963 —)

geschaffen werden. Hiernach rechnet der Wohnungsbedarf kinderreicher Familien und junger Ehepaare also ohne weiteres zu den vordringlich zu behebenden Wohnungsnotständen, während die Anerkennung eines „Wohnungsnotstandes“ im übrigen der Bewilligungsbehörde — ggf. im Zusammenwirken mit der

Wohnungsbehörde — nach eigenverantwortlichem pflichtmäßigem Ermessen überlassen ist. Die Bauherren sind durch entsprechende Auflagen im Bewilligungsbescheid zu verpflichten.

(3) Für die Verplanung und Bewilligung des zur Beseitigung von Wohnungsnotständen gebundenen Anteils von 40 v. H. der Schlüsselmittel wird ergänzend zu den hierzu unter Nr. 9 Buchst. b) d. RdErl. v. 29. 3. 1963 erteilten Weisungen und zur Klarstellung von in diesem Zusammenhang aufgetretenen Zweifelsfragen folgendes festgestellt:

Die Zweckbindung des vorgenannten Anteils der Schlüsselmittel hat wie jegliche ähnliche Zweckbindung von Mitteln die Rechtsfolge, daß die gemäß §§ 26, 30 Abs. 1 II. WoBauG Nrn. 5 und 6 WFB 1957 — Fassung 1963 — zu beachtenden Rangvorschriften nur innerhalb der jeweiligen besonderen Förderungsmaßnahme zu beachten sind. Daraus folgt, daß z. B. der Bau von Mehrfamilienhäusern vorrangig vor Familienheim-Bauvorhaben gefördert werden darf, sofern im Hinblick auf den besonderen Personenkreis nur auf diese Weise das Ziel der Zweckbindung erreicht werden kann. Insoweit sind daher die Rangvorschriften eingeengt. Familienheim-Bauvorhaben können dann aus den verbleibenden 60 v. H. der Schlüssel- bzw. „Schwerpunktprogramm“-Mittel gefördert werden. Dagegen haben Familienheim-Bauvorhaben, mit deren Durchführung Wohnungsnotstände im Sinne der vorstehend in Abs. 2 gegebenen Begriffsbestimmung beseitigt werden sollen, Vorrang vor sonstigen Bauvorhaben.

8. Schaffung genügend großer Wohnungen für kinderreiche Familien

Die unter vorstehender Nr. 7 verfügte Zweckbindung eines Teils der Schlüsselmittel wird, soweit hieraus auch der Bau von Wohnungen für kinderreiche Familien gefördert wird, nur dann erfolgreich sein, wenn auch genügend Wohnungen geschaffen werden, die nach Art, Größe, Lage und Ausstattung zur Unterbringung kinderreicher Familien geeignet sind. (Vgl. auch nachst. Nr. 14 Abs. 1.) Verschiedentlich ist darüber Klage geführt worden, daß dies bisher noch nicht in dem erforderlichen Umfang geschehen ist. Die zwingenden Bestimmungen in Nr. 11 WFB i. Verb. mit Nr. 8 a WFB 1957 — Fassung 1963 — über die bevorzugte Förderung des Baues von genügend großen Wohnungen u. a. auch für kinderreiche Familien sind künftig daher mehr als bisher zu beachten. Dabei wird in diesem Zusammenhang auf die erneuten Änderungen der Bestimmungen in den Nrn. 40 und 51 d WFB 1957 — Fassung 1963 — über die verbesserten Finanzierungsmöglichkeiten für die Schaffung von Wohnraum für kinderreiche Familien durch Familienzusatzdarlehen und Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien (vgl. vorstehende Nr. 6 Abs. 1 Satz 2) besonders hingewiesen.

9. Verteilung der Mittel innerhalb der Landkreise

Damit auch in den Landkreisen das noch vorhandene statistische Wohnungsdefizit mit aller Beschleunigung gleichmäßig vermindert wird, haben die Landkreisverwaltungen bei der Aufteilung bzw. Verplanung der Schlüsselmittel auf die Ämter und Gemeinden, die nicht selbst Bewilligungsbehörden sind, den unterschiedlichen Umfang des statistischen Wohnungsdefizits in den Ämtern und Gemeinden zu berücksichtigen. Demzufolge sind die den Landkreisen schlüsselmäßig zugeteilten Mittel nach Maßgabe des Wohnungsdefizits in den einzelnen Gemeinden und Ämtern einzusetzen. Bei der Verplanung und Bewilligung dieser Mittel sind die Rangfolgen (Nrn. 5 und 6 WFB 1957 — Fassung 1963 —) nur insoweit zu berücksichtigen, wie es sich um die Förderung von Bauvorhaben in der jeweiligen Gemeinde bzw. im jeweiligen Amtsbezirk handelt. Auf Antrag bin ich bereit, für die in Betracht kommenden Mittel gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG Nr. 7 WFB 1957 — Fassung 1963 — Zweckbindungen zu erteilen. (Vgl. auch nachst. Nr. 14 Abs. 2.)

10. Bau von Ersatzwohnungen für Bewohner von Notunterkünften, Räumungsschuldner und wohnungswürdige Obdachlose

(1) Die für diesen Verwendungszweck wiederum bereitgestellten besonderen öffentlichen Mittel sind je zur Hälfte zur Schaffung von Ersatzwohnungen für

- a) Bewohner von Notunterkünften im baulichen Sinne (Nr. 15 Abs. 3 d. RdErl. v. 29. 3. 1963).
- b) wohnungswürdige Obdachlose bzw. Räumungsschuldner (Nr. 15 Abs. 1 Satz 3 d. RdErl. v. 29. 3. 1963)

bestimmt.

(2) Über die Notunterkünfte im baulichen Sinne, die nach Fertigstellung der erforderlichen Ersatzwohnungen geräumt werden sollen, ist der

„Räumungsplan 1964“

aufzustellen und in einem Anhang die noch vorhandenen sonstigen Notunterkünfte nach Art und Zahl der anderweitig unterzubringenden Haushalte aufzuführen.

(3) Eine Ausfertigung des Räumungsplanes ist von den Bewilligungsbehörden den Regierungspräsidenten als Wohnungsaufsichtsbehörden bis zum 30. 6. 1964 zu übersenden. Die Regierungspräsidenten sind hiermit ermächtigt, Fristverlängerungen zu genehmigen.

(4) Im übrigen gelten für die Aufstellung des Räumungsplanes und für die Förderung des Baues von Ersatzwohnungen die unter Nr. 15 d. RdErl. v. 29. 3. 1963 erteilten Weisungen weiter.

T.

11. Wohnraumversorgung für tbc-kranken Personen

Auch im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 1964 wird hierdurch wiederum von den für den allgemeinen Wohnungsbau zugeteilten Schlüsselmitteln einschl. der Sondermittel für das Schwerpunktprogramm ein Teilbetrag in der Höhe zweckgebunden, wie er erforderlich ist, um bis zu 3 v. H. der aus diesen Mitteln geförderten Wohnungen für den Erstbezug durch Familien mit tbc-kranken Personen vorbehalten zu können. Dies gilt jedoch nur insoweit, wie nach Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wohnungs- und Gesundheitsamt der Bedarf zur Schaffung entsprechenden Wohnraums besteht. Im Interesse bevorzugter Wohnraumversorgung für den genannten Personenkreis wird auch eine weitergehende Zweckbindung von Wohnraum festgelegt werden, wenn dies von der Bewilligungsbehörde beantragt wird.

12. Förderung von Bauvorhaben in Fertigbauart

(1) Um die zum beschleunigten Abbau des Wohnungsdefizits erforderliche Baukapazität zu erreichen, sollte auch das Bauen mit großformatigen Fertigbauteilen für den sozialen Wohnungsbau in größerem Maße aktiviert werden. Firmen, die bereits am Baumarkt großformatige Fertigteile — z. Z. meist auf Feldfabrikationsbasis — anbieten oder künftig anbieten wollen, werden sich aber in der Regel am Wettbewerb nur beteiligen können, wenn an gleicher Stelle mindestens 80 bis 100 Wohnungen erstellt werden.

(2) Soweit Bewilligungsbehörden bekannt ist oder bekannt wird, daß in ihrem Bereich Bauvorhaben mit jeweils mehr als 80 Wohnungen an einer Stelle geplant werden, zu deren Finanzierung öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden sollen, ist mir davon Kenntnis zu geben. Die Bewilligungsbehörden haben in allen solchen Fällen ihrerseits zu prüfen, ob das zu fördernde Bauvorhaben im Interesse einer Rationalisierung und der Freimachung von Arbeitskräften für andere Maßnahmen in Fertigbauart ausgeführt werden kann. Um dies zukünftig sicherzustellen, soll die Bewilligungsbehörde von den Trägern der Bauvorhaben verlangen, daß vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel die Bauleistungen gleichzeitig alternativ in konventioneller Bauart — unter möglichst weitgehender Nutzung der Vorteile vorgefertigter Bauteile — und in Fertigbauart ausgeschrieben werden und ihr das Ergebnis der Ausschreibung mitgeteilt wird. Bei einem günstigen Ausschreibungsergebnis ist im Einvernehmen mit dem Bauherrn die Ausführung des Bauvorhabens in Fertigbauart im Bewilligungsbescheid zur

Auflage zu machen. Sofern sich jedoch ein Einvernehmen nicht herstellen läßt oder die Ausschreibungsergebnisse ungünstig sind, ist mir vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel unter Beifügung der Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie einer Ausfertigung der Ausschreibungsunterlagen und -ergebnisse eingehend zu berichten. Dabei sind die Einwendungen gegen die Ausführung des Bauvorhabens in Fertigbauart darzulegen. Zu den Einwendungen ist Stellung zu nehmen.

C.

Abschließende Weisungen

13. Bewilligung der bereitgestellten Mittel

(1) Um Wiederholungen zu vermeiden, habe ich die zur Durchführung des Wohnungsbauprogramms 1963 im RdErl. v. 29. 3. 1963 unter den laufenden Nrn. 8 bis 24 erteilten Weisungen in diesem Erlaß nicht nochmals aufgeführt, sondern unter vorst. Nr. 6 nur allgemein angeordnet, daß die genannten Weisungen auch für das Wohnungsbauprogramm 1964 weiter gelten. Hierauf mache ich nochmals ausdrücklich aufmerksam und erwarte, daß bei Verplanung und Bewilligung der bereitgestellten Mittel die einzelnen Weisungen beachtet werden.

(2) Mehr als bisher ist von den Bewilligungsbehörden dafür zu sorgen, daß die bereitgestellten Mittel alsbald auch bewilligt werden, damit nicht erst in der zweiten Jahreshälfte 1964 über die zugeteilten Bewilligungsrahmen im wesentlichen verfügt wird. Es ist nicht zulässig, in die Verplanung der zugeteilten Mittel solche Bauvorhaben einzubeziehen und daher hierfür einen Teil der Mittel zurückzuhalten, die noch nicht bewilligungsreif sind, da andernfalls andere u. U. schon im Zeitpunkt der Mittelzuteilung bewilligungsreife Anträge unberücksichtigt bleiben müßten.

(3) Soweit Bewilligungsbehörden über die ihnen zur Förderung von Familienheim-Gruppenvorhaben zugeteilten Mittel nicht bis zum 31. 7. 1964 durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden verfügt haben, wird vorbehalten, die bis zu diesem Zeitpunkt nicht bewilligten Mittel zurückzuziehen und anderen Bewilligungsbehörden zur Förderung bewilligungsreifer Gruppenvorhaben zuzuteilen.

T.

T.

14. Berichterstattung

(1) Um einen Überblick über die Förderung von Wohnungen zu gewinnen, die nach Art, Größe, Lage und Ausstattung zur Unterbringung kinderreicher Familien bestimmt und geeignet sind, haben mir die Bewilligungsbehörden bis zum 31. 12. 1964 zu berichten über die Zahl der

- a) für kinderreiche Familien geförderten Familienheime,
- b) für kinderreiche Familien bestimmten und geeigneten sonstigen Wohnungen.

(2) Die Landkreisverwaltungen als Bewilligungsbehörden haben neben der in vorstehendem Absatz 1 erwähnten Berichterstattung gesondert darüber zu berichten, wie sich sämtliche mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen auf die Bereiche der einzelnen Ämter und amtsfreien Gemeinden verteilen.

Bezug: RdErl. v. 29. 3. 1963 — (MBI. NW. S. 680 SMBl. NW. 2370) betr. Wohnungsbauprogramm 1963.

An die Gemeinden und Gemeindeverbände — als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und als Wohnungsbehörden —

Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, 4 Düsseldorf.

— MBI. NW. 1964 S. 232.

2370

**Förderung des sozialen Wohnungsbaues;
hier: Gewährung von zweitstelligen Fremddarlehen
durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Land-
des Nordrhein-Westfalen**

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und
öffentliche Arbeiten v. 5. 2. 1964 — III B 4 — 4.709.6 —
356/64

Die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen ist ermächtigt, Bauherren für die Finanzierung von Bauvorhaben des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues aus eigenen Mitteln zweitstellige Hypothekendarlehen zu gewähren. Hierfür stehen der Wohnungsbauförderungsanstalt allerdings Mittel nur in begrenztem Umfang zur Verfügung. Die Darlehen können deshalb nur für die Finanzierung solcher Bauvorhaben vorgesehen werden, bei denen besondere Umstände die Finanzierung mit Fremdmitteln zu günstigen Bedingungen erfordern.

Für die Gewährung der Darlehen wird hiermit folgenden bestimmt:

1. Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von zweitstelligen Hypothekendarlehen der Anstalt

- (1) Die Darlehen dürfen nur zur Finanzierung von Wohnraum gewährt werden,
 - a) der mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gefördert wird,
 - b) bei dem die Bewilligung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens in Höhe des erhöhten Grundbetrages (Nr. 2 Abs. 2 oder 12 Abs. 2 DSB 1963) zulässig ist,
 - c) für dessen Finanzierung ein erststelliges Hypothekendarlehen eines Kreditinstituts in angemessener Höhe zu marktüblichen Bedingungen in Anspruch genommen wird und
 - d) bei dem sich ohne den Einsatz einer zinsgünstigen zweiten Hypothek Durchschnittsmieten oder Belastungen ergeben würden, welche die in Nr. 16 Abs. 3 und 4 WFB 1957 angegebenen Obergrenzen übersteigen.
- (2) Die Darlehen dürfen nur zur Finanzierung von Wohnraum gewährt werden,
 - a) der in Gemeinden errichtet werden soll, die noch einen Wohnungsfehlbestand (statistisches Wohnungsdefizit) haben, der über dem Landesdurchschnitt liegt,
oder in solchen Gemeinden, die im Verhältnis zu ihrer Bevölkerungszahl einen besonders hohen jährlichen Wanderungsgewinn haben,
 - b) der innerhalb des besonderen Wohnungsbauprogramms im Rahmen der Stadt- und Dorfsanierung errichtet wird,
 - c) für dessen Errichtung insbesondere aus topographischen Gründen Aufschließungs- und Erschließungsmaßnahmen notwendig sind, die besonders hohe Aufwendungen erfordern,
 - d) der mangels sonst zur Verfügung stehender Grundstücke oder aus sonstigen zwingenden, insbesondere städtebaulichen Gründen auf Grundstücken mit besonders hohen Grundstückskosten errichtet werden muß.

2. Höhe und Bedingungen der zweitstelligen Hypothekendarlehen der Anstalt

- (1) Das Darlehen wird in der Regel in einer solchen Höhe gewährt, daß etwa 50 v. H. der Gesamtkosten durch das erststellige Fremddarlehen (Nr. 1 Abs. 1 Buchst. c) und das Darlehen der Anstalt finanziert werden können.
- (2) Das Darlehen ist mit 3 v. H. jährlich zu verzinsen. Die Verzinsung beginnt mit dem auf die Auszahlung der Raten folgenden 1. Januar bzw. 1. Juli eines Kalenderjahres. Die Zinsen sind von dem jeweils ausbezahlten Darlehensbetrag zu berechnen. Ausnahmsweise kann der Zinssatz bis auf 1 v. H. jährlich gesenkt werden, wenn dies erforderlich ist, um eine Durchschnittsmiete zu erzielen, die die in Nr. 16 Abs. 3

WFB 1957 genannten Obergrenzen erreicht, aber nicht überschreitet. Die Zinssenkung kann ganz oder teilweise, frühestens nach Ablauf von 5 Jahren vom Tage der Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens an, widerrufen werden.

(3) Das Darlehen ist mit 2,5 v. H. jährlich unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Die Tilgung beginnt am 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres oder — wenn sich der Bezug der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat — am 1. Januar des auf den im Bewilligungsbescheid über die öffentlichen Mittel festgesetzten Fertigstellungstermin folgenden Kalenderjahres.

(4) Die Leistungen (Zins- und Tilgungsbeträge) sind halbjährlich zum 1. Juni und 1. Dezember eines jeden Jahres zu entrichten. Tilgungsbeträge sind nur jährlich einmal am Ende eines Kalenderjahres vom Kapital abzuschreiben.

(5) Der Auszahlungskurs beträgt 99 v. H. Das Disagio von 1 v. H. wird bei der Auszahlung der ersten Rate einbehalten.

3. Antragstellung und Verfahren

- (1) Den Bewilligungsbehörden werden keine Mittelkontingente zugeteilt.
- (2) Die Bewilligungsbehörden können im Einvernehmen mit den Bauherren in Finanzierungsplänen von Bauvorhaben, bei denen die Voraussetzungen gemäß Nr. 1 vorliegen, ein zweitstelliges Darlehen der Anstalt vorsehen. Die Gründe, die die Inanspruchnahme eines solchen Darlehens rechtfertigen, sind aktenkundig zu machen.
- (3) Die Entscheidung über die Möglichkeit der Gewährung eines Darlehens der Anstalt ist — ggf. gleichzeitig mit der Entscheidung über die Zustimmung zur Bewilligung öffentlicher Mittel gemäß § 2 Abs. 5 WoBauFöNG — von der Bewilligungsbehörde bei der Anstalt — Abt. 22 — unter Beifügung des Antrages auf Bewilligung der öffentlichen Mittel nebst Unterlagen und des Entwurfs eines Bewilligungsbescheides über die öffentlichen Mittel zu beantragen. Über den Antrag ist — in der Regel innerhalb von 3 Wochen — durch einen schriftlichen Vorbescheid zu entscheiden. Erst nach Eingang des Vorbescheides dürfen die beantragten öffentlichen Mittel bewilligt werden.
- (4) Ist die Gewährung eines Darlehens zugesagt worden, so ist der WFA neben den in Nr. 72 Abs. 1 WFB 1957 bezeichneten Unterlagen zusätzlich zu übersenden
 - a) eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides über die öffentlichen Mittel nebst einer Abschrift des Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel,
 - b) eine Grundbuchblattabschrift.

Die Vorlage etwa erforderlicher weiterer Unterlagen kann die Wohnungsbauförderungsanstalt vom Bauherrn verlangen.

(5) Die Anstalt wird die Bewilligungsbehörden unterrichten, wenn das vorgesehene Mittelkontingent erschöpft ist.

4. Sicherung und Auszahlung des Darlehens

- (1) Der Bauherr hat mit der Wohnungsbauförderungsanstalt einen Darlehensvertrag über das gewährte Darlehen abzuschließen und die dingliche Sicherung des Darlehens durch Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch mit dem unmittelbaren Rang nach der I. Hypothek herbeizuführen. Die Bestimmung der Nr. 76 Abs. 1 Satz 1 und 2 WFB 1957 gilt sinngemäß.
- (2) Das zweitstellige Darlehen der Anstalt wird zu je einem Drittel bei Vorlage der Baugenehmigung, bei Rohbaufertigstellung und nach der Schlußabnahme (§ 96 Abs. 3 BauONW) ausgezahlt.

An die Gemeinden und Gemeindeverbände — als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau —, Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, 4 Düsseldorf.

— MBl. NW. 1964 S. 236.

2370

**Förderung des sozialen Wohnungsbaues;
hier: Änderung und Ergänzung der Wohnungsbau-
Finanzierungsbestimmungen**

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 7. 2. 1964 — III A 1 — 4.020 — 160/64

I.

Der RdErl. v. 28. 3. 1963 (Bezug zu a) wird wie folgt geändert:

1. Nr. 6 erhält zur Beseitigung von aufgetretenen Zweifeln und Mißverständnissen folgende neue Fassung:

(1) Die Wohnungsbau-Finanzierungsbestimmungen gehen davon aus, daß sich Durchschnittsmieten bzw. Belastungen, welche die in Nr. 16 WFB 1957 bestimmten Grenzen nicht überschreiten, u. U. auch schon dann erzielen lassen, wenn öffentliche Mittel nur zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens und nicht auch zur Deckung von laufenden Aufwendungen eingesetzt sind. Entgegen früheren Grundsatzentscheidungen können daher zukünftig neben nachstelligen öffentlichen Baudarlehen bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen Eigenkapitalbeihilfen, erhöhte Familienzusatzdarlehen und erhöhte Kleinsiedlungszusatzdarlehen für Bauvorhaben beantragt und bewilligt werden, die überhaupt nicht oder nicht mit den höchstzulässigen Aufwendungsbeihilfen gefördert werden sollen. Andererseits sehen die Wohnungsbau-Finanzierungsbestimmungen aber auch nicht etwa vor, daß in jedem Einzelfalle zunächst einmal die höchstzulässigen Beträge an öffentlichen Baudarlehen (nachstelligen öffentlichen Baudarlehen, Familienzusatzdarlehen, Eigenkapitalbeihilfen und Kleinsiedlungszusatzdarlehen) in Anspruch genommen werden müssen, bevor Aufwendungsbeihilfen beantragt und bewilligt werden dürfen. Auch wenn keine öffentlichen Baudarlehen, insbesondere keine nachstelligen öffentlichen Baudarlehen, für ein Bauvorhaben in Anspruch genommen werden sollen, ist die Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen zulässig. Das gleiche gilt, wenn die höchstzulässigen Beträge der öffentlichen Baudarlehen nicht voll in Anspruch genommen werden sollen.

(2) Durch die Bewilligung einer Aufwendungsbeihilfe soll im allgemeinen erreicht werden, daß sich aus den um die Aufwendungsbeihilfe verminderten Aufwendungen eine Durchschnittsmiete ergibt, welche die in Nr. 16 Abs. 3 und 4 WFB 1957 angegebenen Höchstsätze nicht mehr übersteigt. Aufwendungsbeihilfen können aber bis zu den nach den Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963 höchstmöglichen Beträgen auch dann bewilligt werden, wenn sich aus den durch die Aufwendungsbeihilfe verminderten Aufwendungen eine Durchschnittsmiete ergibt, die unter den in Nr. 16 Abs. 3 und Abs. 4 WFB 1957 angegebenen Höchstsätzen liegt und eine höhere Miete mit Rücksicht auf den Personenkreis, für den die Wohnungen bestimmt sind, nicht tragbar erscheint. Die Durchschnittsmiete darf jedoch durch die Aufwendungsbeihilfe nicht unter die in Nr. 16 Abs. 2 WFB 1957 festgesetzten Mindestbeträge absinken. Die Sätze 1 bis 3 gelten entsprechend bei der Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen zur Verminderung der Belastung aus dem Kapitalsdienst und aus der Bewirtschaftung.

(3) Die Einführung der Höchst-Belastung gemäß Nr. 16 Abs. 4 WFB 1957 bedeutet nicht etwa, daß eine Förderung ohne weiteres erfolgen kann, wenn der hier angegebene Betrag von 3 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht überschritten wird. Vielmehr ist nach wie vor in jedem Einzelfall zu prüfen, ob die sich ergebende Belastung nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Bauherrn bzw. des Bewerbers für diesen auch tragbar ist oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Lastenbeihilfen nach § 73 II. WoBauG oder nach den besonderen Bestimmungen über Miet- und Lastenbeihilfen für kinderreiche Familien zu erhalten, tragbar gemacht werden kann. In diesem Zusammenhang ist aber auch zu beachten, daß durch die Lastenbeihilfe (Nr. 16

Abs. 5 WFB 1957) nicht jede Belastung tragbar gemacht werden kann: das ergibt sich u. a. daraus, daß für die Lastenbeihilfe nur die „benötigte“ Wohnfläche und auch die Belastung nur in begrenzter Höhe berücksichtigt wird.

(4) Wenn in Nr. 16 Abs. 4 WFB 1957 bestimmt worden ist, daß die Belastung „in der Regel“ nicht höher als 3 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat sein soll, so ist folglich die Förderung von Bauvorhaben mit höheren Belastungen zwar nicht ausgeschlossen, aber auf Ausnahmefälle beschränkt. Ausnahmen können z. B. dann zugelassen werden, wenn sich die höhere Belastung im wesentlichen aus hohen Tilgungsbeträgen für schnell zu tilgende Fremdmittel ergibt und der Bauherr bzw. der Bewerber nach seinen wirtschaftlichen Verhältnissen in der Lage ist, die in diesem Falle nur bis zur Tilgung des Fremdmittels bestehende hohe Belastung zu tragen.

2. In Nr. 10 Satz 1 wird nach den Worten „die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963“ eingefügt: „— außer in den Fällen der Nr. 81 Abs. 2 Satz 3 WFB 1957 —“.

II.

Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (Bezug zu b) werden wie folgt geändert und ergänzt:

3. In Nr. 2 Abs. 2 WFB 1957 wird folgender neuer Satz 4 eingefügt:

Bei Bauvorhaben überörtlich tätiger unternehmerischer Bauherren (Nr. 21 Abs. 1 Satz 2) und in den Fällen, in denen öffentliche Mittel nur mit Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt bewilligt werden dürfen (Nr. 69 Abs. 5) oder in denen zur Deckung der Gesamtkosten ein durch die Wohnungsbauförderungsanstalt zu verbürgendes Fremddarlehen in Anspruch genommen werden soll, darf die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn nur im Einvernehmen mit der Wohnungsbauförderungsanstalt erteilt werden, wenn das Bauvorhaben 20 oder mehr öffentlich zu fördernde Wohnungen umfaßt.

- 3a. Nr. 3 Abs. 7 WFB 1957 wird gestrichen.

4. Nr. 16 Abs. 5 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:

(5) Nach näherer Maßgabe der zur Ausführung des § 73 II. WoBauG ergangenen Verwaltungsbestimmungen wird die Einzelmiete oder die Belastung durch Miet- oder Lastenbeihilfen tragbar gemacht.

5. In Nr. 19 WFB 1957 wird nach Absatz 2 folgender neuer Absatz 3 eingefügt; der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4:

(3) Die Bewilligungsbehörde oder — in den Fällen der Nr. 67 — die vorprüfende Stelle kann von einem Bauherrn, von dem sie den Umständen nach annehmen muß, daß er die zur einwandfreien Vorbereitung und ordnungsgemäßen Durchführung seines Bauvorhabens erforderliche Eignung nicht besitzt, verlangen, daß er die Betreuung seines Bauvorhabens einem Betreuer (Nr. 19 a Abs. 1 und 2) überträgt. Die Wahl des Betreuers obliegt dem Bauherrn.

6. In Nr. 19 WFB 1957 wird nach Absatz 4 (neu) folgender neuer Absatz 5 eingefügt; die bisherigen Absätze 4 (alt) und 5 (alt) werden Absätze 6 und 7:

(5) Der Bauherr hat vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel nachzuweisen, daß er für das Bauvorhaben bei einem Kreditinstitut ein Baugeldkonto eingerichtet hat, über das er nur gemeinsam mit seinem Architekten verfügen kann. Er hat sich vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel zu verpflichten, auf dieses Baugeldkonto alle zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens bestimmten Finanzierungsmittel (einschließlich der in barem Geld zu erbringenden

den Eigenleistungen) sowie Vor- und Zwischenfinanzierungsmittel einzuzahlen oder einzahlen zu lassen und den gesamten Zahlungsverkehr für sein Bauvorhaben nur über dieses Baugeldkonto abzuwickeln. Bedient sich der Bauherr bei der wirtschaftlichen Vorbereitung und Durchführung seines Bauvorhabens eines Beauftragten (Nr. 19 a Abs. 3) oder eines Betreuers, der nicht Betreuungsunternehmen (Nr. 19 a Abs. 2) ist, so darf das Mitverfügungsrecht des Bauherrn und seines Architekten über das Baugeldkonto nicht ausgeschlossen sein. Bedient sich der Bauherr eines Betreuungsunternehmens, so kann die Wohnungsbauförderungsanstalt allgemein oder im Einzelfalle zulassen, daß das Betreuungsunternehmen das alleinige Verfügungsrecht über das Baugeldkonto besitzt. Von der Einrichtung eines Baugeldkontos kann die Wohnungsbauförderungsanstalt allgemein oder im Einzelfalle bei Bauvorhaben privater Bauherren jedoch nur dann absehen, wenn sich der Bauherr eines Betreuungsunternehmens bedient.

7. Nach Nr. 19 WFB 1957 werden folgende neuen Nrn. 19 a und 19 b eingefügt:

19 a. Betreuer, Betreuungsunternehmen, Beauftragter

(1) Wer die technische und wirtschaftliche oder nur die wirtschaftliche (finanzielle) Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben im Namen und für Rechnung eines Bauherrn im Rahmen seiner ordentlichen Geschäftstätigkeit betreibt, ist Betreuer im Sinne dieser Bestimmungen. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob die Geschäftstätigkeit ausschließlich auf die Übernahme von Betreuungsaufgaben (§ 2 Abs. 1 und 2 des Bauherrn-Betreuer-Vertrages — Muster Anlage 7 a WFB 1957 —) gerichtet ist oder ob im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit auch andere Geschäfte betrieben werden.

(2) Betreuungsunternehmen sind

- a) Organe der staatlichen Wohnungspolitik, zu deren Aufgaben nach ihrer Satzung die Betreuung von Bauvorhaben gehört, und
- b) andere Unternehmen, soweit und solange sie durch den Regierungspräsidenten (im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk durch die Landesbaubehörde Ruhr in Essen) als Betreuungsunternehmen zugelassen sind; Unternehmen, die bis zum 30. 6. 1956 im Rahmen ihrer ordentlichen Geschäftstätigkeit Betreuungen durchgeführt haben, gelten als zugelassen, sofern ihre Zulassung als Betreuungsunternehmen nicht auf Antrag des Unternehmens oder wegen Fehlens der erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit widerrufen wird.

Betreuungsunternehmen dürfen die von dem Bauherrn eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung verlangte, innerhalb des Gebietes ihrer Geschäftstätigkeit durchzuführende Betreuung nur nach Maßgabe des § 38 II. WoBauG ablehnen.

(3) Beauftragter im Sinne dieser Bestimmungen ist, wer die wirtschaftliche (finanzielle) Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben nur gelegentlich und nicht im Rahmen seiner ordentlichen Geschäftstätigkeit betreibt.

(4) Wer lediglich die Tätigkeit eines Nachweis- oder Vermittlungsmaklers ausübt, ist weder Betreuer noch Beauftragter im Sinne dieser Bestimmungen.

(5) Wer lediglich Architektenleistungen (Nr. 25 Abs. 1) erbringt, ist weder Betreuer noch Beauftragter im Sinne dieser Bestimmungen.

19 b. Betreuungsgebühren

(1) Der Betreuer kann von dem Bauherrn für die Betreuungstätigkeit und, falls das Bauvorhaben

nicht zur Ausführung kommt, für die Bearbeitung des Betreuungsantrages eine angemessene Gebühr verlangen.

(2) Für die Übernahme der vollen wirtschaftlichen (finanziellen) Betreuung eines Bauvorhabens ist eine Gebühr nur dann als angemessen anzusehen, wenn sie den Betrag nicht übersteigt, der nach § 8 Abs. 2 bis 6 II. BVO in Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen unter den Kosten der Verwaltungsleistungen angesetzt werden darf. Bei Erbringung nur einzelner wirtschaftlicher Betreuungsleistungen vermindert sich die Gebühr entsprechend. Erbringt der Betreuer auch die Architekten- oder Ingenieurleistungen, so ist die Gebühr hierfür nur angemessen, wenn sie den Betrag nicht übersteigt, der nach den jeweils in Betracht kommenden Gebührenordnungen zulässig ist.

(3) Für das Entgelt eines Beauftragten gelten die Absätze 1 und 2 sinngemäß.

8. Nr. 20 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:

20. Anforderungen an Betreuer und Beauftragte

(1) Bedient sich der Bauherr bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens eines Betreuers oder eines Beauftragten, so muß dieser die für die übernommenen Aufgaben erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen. Erfüllt der vom Bauherrn gewählte Betreuer oder Beauftragte diese Voraussetzungen nicht, so ist dem Bauherrn mitzuteilen, daß ihm öffentliche Mittel nur bewilligt werden können, wenn er sich eines anderen geeigneten und zuverlässigen Betreuers oder Beauftragten bedient. Satz 2 gilt entsprechend, wenn gegen die Tätigkeit des vom Bauherrn gewählten Betreuers oder Beauftragten aus anderen Gründen (z. B. wegen Interessenkollision mit einem Bauunternehmen) Bedenken erhoben werden können.

(2) Die erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit eines Betreuers, der kein Betreuungsunternehmen ist, oder eines Beauftragten ist bei jeder Vorlage eines neuen Antrages auf Bewilligung von öffentlichen Mitteln zu prüfen. Bei Betreuungsunternehmen (Nr. 19 a Abs. 2) bedarf es in der Regel im Einzelfall keiner näheren Prüfung der erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit.

(3) Der Betreuer muß sich verpflichten, für die ordnungsgemäße Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens sowie die bestimmungsgemäße Verwendung der für das Bauvorhaben gewährten Finanzierungsmittel, insbesondere des öffentlichen Baudarlebens, einzustehen. Er hat mit dem Bauherrn einen Bauherrn-Betreuer-Vertrag nach dem Muster Anlage 7 a WFB 1957 abzuschließen. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen haben anstelle des Musters Anlage 7 a WFB 1957 das vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen aufgestellte und gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 WGG-DV im Land Nordrhein-Westfalen genehmigte Muster eines Betreuungs-Vertrages — Ausgabe Dezember 1960 — zu verwenden.

(4) Der Beauftragte hat mit dem Bauherrn einen Bauherrn-Beauftragten-Vertrag nach dem Muster Anlage 7 b WFB 1957 abzuschließen.

9. In Nr. 28 Abs. 2 WFB 1957 wird Satz 3 gestrichen und folgender neuer Absatz 3 eingefügt: der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4:

(3) Für die Zusammenarbeit von Bewilligungsbehörden und Bauaufsichtsbehörden sind die Bestimmungen des RdErl. des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 23. 10. 1963 betr. bauaufsichtliche Behandlung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbaues (SMBL. NW. 23212) zu beachten. Teilt die Bauaufsichtsbehörde der Bewilli-

- gungsbehörde gemäß Nr. 2 Satz 5 des RdErl. vom 23. 10. 1963 mit, daß der Erteilung der Baugenehmigung baurechtliche Hindernisse entgegenstehen, die, obwohl behebbar, doch vorerst nicht beseitigt werden können, so soll zunächst kein Bewilligungsbescheid erteilt werden. Der Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel ist zurückzustellen und erst dann wieder bei einer Verplanung öffentlicher Mittel zu berücksichtigen, wenn die Bauaufsichtsbehörde bestätigt, daß der Erteilung der Baugenehmigung nunmehr keine baurechtlichen Hindernisse mehr entgegenstehen. Dem Bauherrn ist ein Zwischenbescheid gemäß Nr. 69 Abs. 2 zu erteilen.
10. In Nr. 30 Abs. 1 WFB 1957 wird Satz 4 durch folgende neue Sätze 4 und 5 ersetzt:
- Von der Bezugsfertigstellung haben sie die Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 74) unter Angabe des Tages der Bezugsfertigstellung unverzüglich zu unterrichten und dabei mitzuteilen, ob die geförderten Wohnungen gemäß den der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegenden Unterlagen erstellt worden sind, bzw. welche Abweichungen von diesen Unterlagen festgestellt worden sind. Aus den den Bewilligungsbehörden dem Land gegenüber bestehenden Verpflichtungen erwächst dem Bauherrn oder sonstigen Dritten kein Rechtsanspruch gegen die Bewilligungsbehörde oder das Land.
11. Nr. 35 Abs. 2 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:
- (2) Sollen Fremddarlehen oder Restkaufgelder (Abs. 1 Satz 1 Buchst. a und b) am Baugrundstück vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert werden, so soll das Bauvorhaben in der Regel nur dann mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, wenn der Bewilligungsbehörde glaubhaft gemacht wird, daß diese Fremdmittel durch Hypotheken gesichert werden. Ist eine Sicherung dieser Fremdmittel durch Grundschulden vorgesehen, die den Rang vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel erhalten sollen, so darf das Bauvorhaben nur gefördert werden, wenn sich der Bauherr verpflichtet, der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 74) gegenüber eine Erklärung nach dem Muster Anlage 5 WFB 1957 abzugeben, die vom Grundschuldgläubiger und vom Grundstückseigentümer bzw. vom Erbbauberechtigten vollzogen sein muß.
12. In Nr. 35 Abs. 3 Satz 1 WFB 1957 wird hinter dem Wort „wenn“ eingefügt:
- „glaubhaft gemacht wird, daß“.
13. In Nr. 35 Abs. 4 Satz 1 WFB 1957 wird hinter dem Wort „wenn“ eingefügt:
- „glaubhaft gemacht wird, daß“.
14. In Nr. 35 Abs. 5 Satz 1 WFB 1957 wird hinter dem Wort „wenn“ eingefügt:
- „glaubhaft gemacht wird, daß“.
15. In Nr. 35 Abs. 6 Satz 1 WFB 1957 wird hinter dem Wort „wenn“ eingefügt:
- „glaubhaft gemacht wird, daß“.
16. In Nr. 35 Abs. 7 Satz 2 WFB 1957 wird am Schluß nach einem Semikolon anstelle der Punkte eingefügt:
- „; sie bedürfen der Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt.“
17. In Nr. 35 WFB 1957 wird folgender neuer Absatz 8 eingefügt:
- (8) Tatsachen und Umstände, die nach den Absätzen 2 bis 6 der Bewilligungsbehörde zunächst nur glaubhaft zu machen sind, sind der Wohnungsbauförderungsanstalt gegenüber nachzuweisen.
18. In Nr. 37 Abs. 7 Satz 2 WFB 1957 werden die Worte „so müssen diese“ ersetzt durch die Worte:
- „so muß der Bewilligungsbehörde glaubhaft gemacht werden, daß diese“.
- Ferner wird an Satz 2 nach einem Semikolon angefügt:
- „; Nr. 35 Abs. 8 gilt entsprechend.“
19. Nr. 37 a Abs. 3 Satz 1 Buchst. b) WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:
- b) der Arbeitgeber sich verpflichtet, der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 74) gegenüber eine Erklärung des Inhalts abzugeben, daß er das Darlehen im Falle einer Zwangsversteigerung trotz seiner mit Rücksicht auf die Zwangsversteigerungsmaßnahme etwa inzwischen herbeigeführten Fälligkeit zu den gleichen Bedingungen stehenlassen wird, falls das belastete Grundstück in der Zwangsversteigerung von der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen erworben wird, und daß er diese Verpflichtungen im Falle der Abtretung seiner Forderung auch seinen Rechtsnachfolgern auferlegen wird.
20. Nr. 40 Abs. 1 Satz 3 WFB 1957 wird durch folgenden neuen Satz 3 ersetzt:
- Soweit dies zur Erzielung einer tragbaren Belastung erforderlich ist, ist das gemäß Satz 1 nach der Kinderzahl berechnete Gesamt-Familienzusatzdarlehen:
- a) bei Familien mit 3 Kindern um einen Zuschlag von 1000,— DM zu erhöhen;
 - b) bei Familien mit 4 Kindern um einen Zuschlag von 3000,— DM zu erhöhen;
 - c) bei Familien mit 5 und mehr Kindern zu verdoppeln.
21. In Nr. 46 Abs. 2 Buchst. a) WFB 1957 werden die Worte „und Absatz 2“ gestrichen.
22. In Nr. 46 Abs. 2 Buchst. b) WFB 1957 wird das Wort „Wohnungen“ durch die Worte „Miet- oder Genossenschaftswohnungen (einschließlich Einliegerwohnungen und selbständigen zweiten Wohnungen in Familienheimen) sowie sonstige Wohnungen (Nr. 1 Abs. 1 Satz 2 Buchst. e)“ ersetzt.
23. In Nr. 51 a WFB 1957 wird folgender Satz 2 eingefügt:
- Als für kinderreiche Familien geeignet sind nur Wohnungen anzusehen, die mindestens enthalten:
- a) einen für die gesamte Familie ausreichenden Wohnraum;
 - b) Schlafräume, die nach Zahl und Wohnfläche die räumliche Trennung der Eltern und Kinder und soweit im Hinblick auf das Alter notwendig, auch der Kinder verschiedenen Geschlechts ermöglichen;
 - c) eine Arbeits- oder eine Eßküche oder in Ausnahmefällen eine Wohnküche.
24. Nr. 51 d Abs. 1 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:
- (1) Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien sind in folgender Höhe zu bewilligen:
- a) für Familien mit 3 Kindern in Höhe von 1500 Deutsche Mark,
 - b) für Familien mit 4 Kindern in Höhe von 3000 Deutsche Mark.
- Für Familien mit mehr als 4 Kindern erhöht sich der in Satz 1 Buchst. b) angegebene Betrag um je 2000 Deutsche Mark für das fünfte und jedes weitere Kind.

25. In Nr. 51 e Satz 2 Buchst. a) WFB 1957 wird das Wort „Bewilligungsbehörde“ ersetzt durch die Worte „für die Ausstellung der Bescheinigung nach § 2 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 389, 402) zuständigen Stelle (kreisfreie Stadt, Landkreis, zur Bewilligungsbehörde erklärte kreisangehörige Gemeinde, zur Bewilligungsbehörde erklärtes Amt).“
26. Nr. 55 Abs. 4 Satz 2 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:
- In besonderen Fällen, z. B. bei hohen Grundstücks- und Erschließungskosten, kann ein Zusatzdarlehen bis zu 5000 Deutsche Mark bewilligt werden, wenn die Kleinsiedlung für einen Bauherrn bzw. Bewerber bestimmt ist, für den auf Grund seiner wirtschaftlichen Verhältnisse eine weitgehende Selbstversorgung aus gartenbaumäßiger Nutzung und Kleintierhaltung von besonderer Bedeutung ist und wenn Gewähr dafür besteht, daß vom Bezug der Siedlerstelle an ein intensiv genutzter Siedlergarten und ein ausreichend ausgestatteter Stall vorhanden sind.
27. Nr. 70 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:
70. Auflagen im Bewilligungsbescheid, Zuteilungsvorbehalte
- (1) Der Bewilligungsbescheid kann besondere Auflagen und Bedingungen enthalten. Auflagen und Bedingungen, von deren Erfüllung bzw. Eintritt die Auszahlung der bewilligten öffentlichen Mittel abhängig ist, sind — soweit diese Bestimmungen nicht ausdrücklich etwas anderes vorsehen — unzulässig.
- (2) Dürfen öffentlich geförderte Wohnungen nach diesen Bestimmungen (Nr. 48, Nr. 51 c), nach den Aufwendungsbeihilfebestimmungen, nach den Darlehenssatzbestimmungen, nach der Art der öffentlichen Mittel (z. B. Wohnraumhilfemittel) oder nach den in Mittelebereitstellungserlassen erteilten besonderen Weisungen nur Angehörigen eines bestimmten begrenzten Personenkreises vermietet oder sonst zum Gebrauch überlassen werden, so muß der Bewilligungsbescheid hinsichtlich dieser Wohnungen ausdrücklich eine entsprechende Auflage enthalten. Die Wohnungen, für die die Auflage gelten soll, sind dabei im Bewilligungsbescheid nach ihrer Lage im Gebäude besonders zu bezeichnen. Der Bewilligungsbescheid muß ferner Angaben darüber enthalten, ob die Auflage nur für die erstmalige Überlassung der geförderten Wohnung oder für die erste und jede weitere Überlassung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes oder ob er für jede Überlassung auf unbestimmte Zeit gilt.
- (3) In dem Bewilligungsbescheid über die Bewilligung eines öffentlichen Baudarlehens aus Mitteln der Wohnraumhilfe (§ 298 LAG) muß außerdem die Auflage enthalten sein, daß die geförderte Wohnung nur an einen Geschädigten vermietet oder sonst zum Gebrauch überlassen werden darf, der sich durch eine Bescheinigung des zuständigen Ausgleichsamtes nach § 347 LAG ausgewiesen hat.
28. In Nr. 75 Abs. 1 WFB 1957 werden die Worte „die Darlehensgewährung und“ durch die Worte „die Darlehens- und Zuschußgewährung sowie die“ ersetzt.
29. In Nr. 75 Abs. 2 WFB 1957 werden ersetzt:
- a) das Wort „Darlehensgewährung“ durch die Worte „Darlehens- und Zuschußgewährung“;
 - b) das Wort „Darlehensvertrages“ durch die Worte „Darlehens- und Zuschußvertrages“.
30. In Nr. 76 Abs. 1 Satz 1 wird hinter den Worten „öffentliche Mittel“ eine Klammer folgenden Inhalts eingefügt: „(mit Ausnahme von Aufwendungsbeihilfen und Annuitätshilfen)“.
31. In Nr. 76 Abs. 3 WFB 1957 wird folgender Satz 3 eingefügt:
- Für die Sicherung des Anspruchs auf Rückgewährung von Zuschüssen zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien gelten die Sätze 1 und 2 sinngemäß.
32. In Nr. 76 Abs. 8 Satz 1 WFB 1957 sind die Worte „Hypothek zur Förderung“ zu ändern in „Hypothek zur Sicherung“.
33. Nr. 77 Abs. 4 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:
- (4) Die einzelnen Darlehensraten, sonstige öffentliche Baudarlehen, der Zuschuß zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien und der Einrichtungszuschuß sind auf das Baugeldkonto des Bauherrn (Nr. 19 Abs. 5) auszuzahlen. Ist der Bauherr gemäß Nr. 19 Abs. 5 Satz 5 von der Verpflichtung zur Einrichtung eines Baugeldkontos befreit, so sind die in Satz 1 genannten öffentlichen Mittel an den Bauherrn auszuzahlen.
34. In Nr. 77 WFB 1957 wird folgender Absatz 9 eingefügt:
- (9) Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien werden nach Abschluß des in Nr. 51 e vorgesehenen Zuschußvertrages und nach Eintragung des den Anspruch auf Rückgewährung dieses Zuschusses sichernden Grundpfandrechtes sowie erforderlicher Löschungsvormerkungen in einer Summe ausgezahlt, wenn der Bauherr den Bezug der damit geförderten Wohnungen durch kinderreiche Familien mit der der Höhe des Zuschusses entsprechenden Kinderzahl gemäß Nr. 51 e Satz 2 Buchst. a) nachgewiesen hat.
35. In Nr. 78 Abs. 3 werden die Worte „und bei Eigenkapitalbeihilfen“ und in Nr. 79 Satz 1 WFB 1957 die Worte „und Eigenkapitalbeihilfen“ gestrichen.
36. Nr. 81 Abs. 2 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:
- (2) Haben sich die Gesamtkosten der öffentlich geförderten Wohnungen bis zur Bezugsfertigstellung auf Grund von Umständen erhöht, die der Bauherr (Betreuer, Beauftragter, Architekt oder sonstiger Erfüllungsgehilfe) nicht zu vertreten hat, so kann eine Nachbewilligung öffentlicher Mittel zum Zwecke der Ausschöpfung der Höchstbeträge, die nach den für die erstmalige Bewilligung dieser öffentlichen Mittel geltenden Bestimmungen möglich gewesen wären, frühestens nach der Bezugsfertigstellung und nur bis zur Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung beantragt werden; über den Antrag ist längstens bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung zu entscheiden. Das gleiche gilt dann, wenn auf Grund von Umständen, die der Bauherr (Betreuer, Beauftragter, Architekt oder sonstiger Erfüllungsgehilfe) nicht zu vertreten hat, Finanzierungsmittel nicht gewährt werden, die in dem der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegenden Finanzierungsplan ausgewiesen waren, und wenn die durch den Ausfall dieser Finanzierungsmittel entstehende Finanzierungslücke ganz oder teilweise durch eine Nachbewilligung öffentlicher Mittel geschlossen werden soll. Sollen in den Fällen des Satzes 1 oder 2 erstmalig Aufwendungsbeihilfen beantragt und bewilligt werden, so gelten die Sätze 1 und 2 sinngemäß mit der Maßgabe, daß für die Entscheidung über den Antrag die Aufwendungsbeihilfebestimmungen in der im Zeitpunkt des Eingangs dieses Antrages geltenden Fassung zugrunde gelegt werden. Eine Nachbewilligung öffentlicher Mittel ist unzulässig, wenn und soweit sich die Gesamtkosten, die Aufwendungen oder die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung deshalb erhöht haben, weil der Bauherr gegenüber den der erstmaligen Bewilligung an öffentlichen Mitteln zugrunde liegenden Unterlagen bauliche Verbesserungen vorgenommen oder Einrichtungen geschaffen hat, die eine

Wertverbesserung im Sinne des § 11 Abs. 4 II. BVO darstellen, unabhängig davon, ob die Bewilligungsbehörde diesen Wertverbesserungen zugestimmt hat oder zustimmen wird.

37. In Nr. 84 Satz 1 WFB 1957 werden die Worte „nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung die zuständige Bewilligungsbehörde“ gestrichen.

III.

Die Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963 (Bezug zu c) werden wie folgt geändert und ergänzt:

38. In Nr. 4 Abs. 2 AufwBB 1963 wird Buchstabe b) gestrichen; die bisherigen Buchstaben c) und d) werden Buchstaben b) und c).

39. In Nr. 4 Abs. 2 Buchst. b) AufwBB 1963 wird das Wort „Wohnungen“ ersetzt durch die Worte „Miet- und Genossenschaftswohnungen (einschließlich Einliegerwohnungen und selbständigen zweiten Wohnungen in Familienheimen) sowie sonstige Wohnungen (Nr. 1 Abs. 1 Satz 2 Buchst. e WFB 1957)“.

40. Nr. 5 Abs. 4 erhält folgende neue Fassung:

(4) Der Betrag, der sich ergibt, wenn von der Belastung bzw. der fiktiven Belastung der nach Absatz 1 Buchst. a), b) oder c) ermittelte Jahresbetrag abgezogen wird, ist auf einen durch zwei Deutsche Mark teilbaren Betrag aufzurunden. Der sich hiernach ergebende Betrag einer Aufwendungsbeihilfe darf jedoch — unbeschadet des Satzes 5 — nur insoweit bewilligt werden, wie er den Jahreshöchstbetrag nicht übersteigt. Der Jahreshöchstbetrag ergibt sich dadurch, daß der nach Nr. 4 höchstzulässige Betrag der Aufwendungsbeihilfe — bei Familienheimen mit 2 Wohnungen für jede Wohnung — gesondert — mit der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche der Wohnung und der Zahl 12 vervielfacht und der sich ergebende Betrag auf einen durch 2 Deutsche Mark teilbaren Betrag aufgerundet wird; bei Familienheimen mit 2 Wohnungen sind die beiden Höchstbeträge zusammenzurechnen. Die Aufwendungsbeihilfe darf jedoch nicht höher sein, als der Betrag der nach den Erläuterungen 1961 ermittelten tatsächlichen Belastung.

41. In Nr. 10 Abs. 3 Satz 2 AufwBB 1963 wird das Wort „Bewilligungsbehörde“ ersetzt durch die Worte „für die Ausstellung von Bescheinigungen nach § 2 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389, 402) zuständigen Stelle (kreisfreie Stadt, Landkreis, zur Bewilligungsbehörde erklärte kreisangehörige Gemeinde, zur Bewilligungsbehörde erklärtes Amt)“.

42. In Nr. 11 Abs. 4 AufwBB 1963 wird folgender neuer Satz 3 eingefügt:

Wird die Aufwendungsbeihilfe nach den Sätzen 1 und 2 gekürzt, weil bei der Ermittlung der Belastung für die zweite Wohnung eine höhere Vergleichsmiete angesetzt worden ist, als sie der erstmaligen Bewilligung der Aufwendungsbeihilfe zugrunde gelegen hat, so ist insoweit die Aufwendungsbeihilfe nur mit Wirkung vom Tage der Ausstellung des Änderungsbescheides an zu kürzen.

43. Nr. 12 Abs. 3 Satz 2 AufwBB erhält folgende neue Fassung:

Ist die zweite Wohnung bei der Bewilligung der Aufwendungsbeihilfe gemäß Nr. 9 Abs. 2 Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen vorbehalten, ist sie aber erstmalig einem Wohnungssuchenden des nach Nr. 3 Abs. 1 und Abs. 6 Satz 1 WFB 1957 begünstigten

Personenkreises überlassen worden, der die Voraussetzungen der Nr. 4 WFB 1957 nicht erfüllt, so ist die Aufwendungsbeihilfe entsprechend der tatsächlichen Wohnungsbelegung neu zu berechnen und die bewilligte Aufwendungsbeihilfe um den Betrag zu kürzen, um den sie die neu errechnete Aufwendungsbeihilfe übersteigt.

44. In Nr. 12 AufwBB 1963 wird folgender neuer Absatz 6 eingefügt; der bisherige Absatz 6 wird Absatz 7:

(6) Der nach einer Kürzung gemäß Absätze 1 bis 5 verbleibende Betrag einer Aufwendungsbeihilfe ist stets auf einen durch 2 Deutsche Mark teilbaren Betrag aufzurunden.

45. In Nr. 17 Satz 2 AufwBB 1963 wird nach den Worten „Sie sind“ eingefügt: „— außer in den Fällen der Nr. 81 Abs. 2 Satz 3 WFB 1957 —“.

IV.

Die Darlehenssatzbestimmungen 1963 (Bezug zu d) werden wie folgt geändert:

46. In der Inhaltsübersicht DSB 1963 sind bei der Überschrift zu Teil B Ziffer III die Worte „und Kaufeigenheimen“ zu streichen.

47. In Nr. 6 Abs. 1 DSB 1963 wird folgender Satz 2 eingefügt:

Nr. 3 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung.

48. Nr. 8 Satz 2 DSB 1963 erhält folgende neue Fassung:

In den Fällen der Nr. 55 Abs. 4 Satz 2 WFB 1957 kann dem nach Satz 1 ermittelten Betrag ein weiterer Betrag von 3500,— Deutsche Mark hinzugerechnet werden.

49. Nr. 12 Abs. 3 DSB 1963 erhält folgende neue Fassung:

(3) Absatz 2 gilt nicht

a) für Wohnungen, auf deren Zuteilung nach § 80 Abs. 1, Satz 2 II. WoBauG ein Rechtsanspruch des Bauherrn besteht, oder

b) für Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie für sonstige Wohnungen (Nr. 1 Abs. 1 Satz 2 Buchst. e WFB 1957), die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben oder für Bedienstete öffentlich rechtlicher Dienstherren zur Verfügung zu halten sind, oder

c) für Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet werden.

50. In Nr. 16 DSB 1963 wird die Verweisung auf Nr. 26 Abs. 6 WFB 1957 in eine Verweisung auf Nr. 25 Abs. 6 WFB 1957 geändert.

V.

Die Erläuterungen 1961 (Bezug zu e) werden wie folgt geändert:

51. In Nr. 53 Abs. 3 Satz 2 Erl. 1961 werden die Worte von „bei einer Erhöhung“ bis „nicht zu vertreten hat“ gestrichen.

52. In Nr. 53 Abs. 6 Satz 2 Erl. 1961 werden die Worte von „bei einer Erhöhung“ bis „nicht zu vertreten hat“ gestrichen.

53. Nr. 57 Abs. 5 Erl. 1961 erhält folgende neue Fassung:

(5) Bei der Prüfung der Ansätze an „Baunebenkosten“ ist folgendes zu beachten:

- a) Die Beträge, die für die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen höchstens angesetzt werden dürfen, sind durch die jeweils in Betracht kommenden Gebührenordnungen festgelegt. Falls geringere Entgelte vereinbart werden, dürfen nur diese angesetzt werden.
- b) Die höchstzulässigen Ansätze für die Kosten der Verwaltungsleistungen ergeben sich aus Nr. 18.
- c) Die Kosten der Behördenleistungen sind — falls keine Erfahrungswerte bekannt sind — im einzelnen zu bezeichnen und durch Angaben der in Betracht kommenden Behörden zu belegen.
- d) Die Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel sowie die Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel und die Steuerbelastung des Baugrundstücks während der Bauzeit sind — sofern der Ansatz insgesamt 3 vom Hundert der Gesamtkosten übersteigt — im einzelnen aufzuführen und sorgfältig darauf zu überprüfen, ob ihr Ansatz bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei wirtschaftlicher Bauausführung und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt ist. Bei dieser Überprüfung der Kostenansätze kann folgendes zugrunde gelegt werden:
 - aa) Bei einem ergiebigen Kapitalmarkt kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, daß Maklerprovisionen für die Beschaffung von Finanzierungsmitteln nicht zu entstehen brauchen. Auch Bereitstellungszinsen für Darlehen des Kapitalmarktes sind im Regelfalle nicht zu entrichten, da gemäß Nr. 58 Abs. 2 zunächst nur grundsätzliche Zusagen der Geldgeber vorzulegen sind, die Darlehnsvaluta mithin bei der Stellung des Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel noch nicht für den Bauherrn bereitzuhalten ist. Auf keinen Fall dürfen jedoch Bereitstellungszinsen anerkannt werden, die für einen vor dem Zeitpunkt der Antragstellung liegenden Zeitabschnitt zu entrichten sind.
 - bb) Hinsichtlich der Kosten der Zwischenfinanzierung sind Feststellungen darüber erforderlich, welche Fremdmittel überhaupt zwischenfinanziert werden müssen und für welchen Zeitraum die Zwischenfinanzierung von Fremdmitteln tatsächlich erforderlich ist. Vom Bauherrn ist ein Zahlungsplan vorzulegen, aus dem sich einerseits ergibt, zu welchen Zeitpunkten Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen sind, und aus welchem andererseits erkennbar ist, daß die zur Finanzierung der Gesamtkosten vorgesehenen Finanzierungsmittel zu diesen Zeitpunkten ganz oder teilweise nicht zur Verfügung stehen;
- e) Sonstige Baunebenkosten sind im einzelnen aufzuführen und mit Erfahrungswerten anzusetzen, soweit sie nicht nachgewiesen werden können.

VI.

54. In der Anlage werden die Vertragsmuster

Anlage 7 a WFB 1957 — Bauherrn-Betreuer-Vertrag —

Anlage 7 b WFB 1957 — Bauherrn-Beauftragten-Vertrag —

bekanntgegeben.

Das mit dem RdErl. v. 25. 11. 1957 (SMBL. NW. 2370) als Anlage 1 bekanntgegebene Muster eines Bauherrn-Betreuer-Vertrages ist nicht mehr zu verwenden.

VII.

55. Dieser Runderlaß tritt am 1. März 1964 in Kraft.

Bezug: a) RdErl. v. 28. 3. 1963 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Neufassung der Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen (SMBL. NW. 2370)

b) Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957) i. d. F. v. 26. 3. 1963 (SMBL. NW. 2370)

c) Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen 1963 — AufwBB 1963) v. 27. 3. 1963 (SMBL. NW. 2370)

d) Bestimmungen über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen im Lande Nordrhein-Westfalen (Darlehenssatzbestimmungen 1963 — DSB 1963) v. 27. 3. 1963 (SMBL. NW. 2370)

e) Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1961 — Erl. 1961) v. 13. Juli 1961 mit den Änderungen v. 28. 4. u. v. 7. 8. 1963 (SMBL. NW. 2370).

An die Gemeinden und Gemeindeverbände als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau,

Landesbaubehörde Ruhr, Essen, und

Regierungspräsidenten in Aachen und Köln als Bewilligungsbehörden im Bergarbeiterwohnungsbau,

Regierungspräsidenten,

Landesbaubehörde Ruhr, Essen, und

Oberfinanzdirektionen Düsseldorf, Köln, Münster als Wohnungsfürsorgebehörden im Landesbedienstetenwohnungsbau und als Wohnungsaufsichtsbehörden.

Muster Anlage 7 a WFB 1957

Bauherrn-Betreuer-Vertrag

Zwischen

d

d

d

(Name, Anschrift)

— nachfolgend „Bauherr“ genannt —

und

d

(Firma oder Name und Anschrift)

— nachfolgend „Betreuer“ genannt —

wird folgendes vereinbart:

§ 1**Allgemeines**

(1) Der Bauherr überträgt dem Betreuer die Betreuung seines Bauvorhabens in

Das Baugrundstück ist eingetragen im Wohnungs-Grundbuch-Erbbaugrundbuch¹⁾ des
Amtsgerichts für

Band Blatt Gemarkung

Flur Parzelle(n) Nr.

(2) Es ist beabsichtigt zu erstellen:

..... Familienheim(e) in der Form der Kleinsiedlung — ohne — mit Einlieger-
wohnung(en) — ¹⁾..... Familienheim(e) in der Form des Eigenheimes — ohne — mit Einlieger-
wohnung(en) — selbständigen zweiten Wohnung(en) — ¹⁾..... Wohngebäude mit insgesamt — Mietwohnung(en) — Eigentums-
wohnung(en) — Wohnung(en) in der Rechtsform des Dauerwohnrechts — und
..... gewerbliche Räume — ¹⁾.(3) Für die Durchführung des Bauvorhabens sind für die Vertragschließenden die von
dem/derals Bewilligungsbehörde anerkannten, bauaufsichtlich genehmigten Bauvorlagen nebst
Baubeschreibung, die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues
im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB
1957)“ in der im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel geltenden Fassung
sowie die Bestimmungen und Auflagen des erteilten/nach zu erteilenden ¹⁾ Bewilligungs-
bescheides — Nr. vom — ¹⁾ verbindlich.

§ 2

Pflichten und Rechte des Betreuers

(1) Der Betreuer verpflichtet sich, an wirtschaftlichen (finanziellen) Betreuungsleistungen zu erbringen²⁾:

1. die Eigentumsverhältnisse an dem Baugrundstück (einschließlich Grundstücksumlegung, Grundstücksbeschaffung und Grundstückstausch) zu regeln;
2. die Wirtschaftlichkeitsberechnung Lastenberechnung¹⁾ bestimmungsgemäß aufzustellen;
3. die erforderlichen Finanzierungsmittel zu beschaffen und ihre dingliche Sicherstellung zu veranlassen sowie dafür zu sorgen, daß etwaige zur vertragsgemäßen Sicherstellung der Finanzierungsmittel notwendige Erklärungen (z. B. Vorrangseinräumungen, Löschungsbewilligungen, Befriedigungsvorrechte) abgegeben werden;
4. die zur Durchführung des Vorhabens notwendigen Vorfinanzierungs- und Zwischenkredite zu gewähren¹⁾ oder zu beschaffen¹⁾ und gegebenenfalls für ihre Sicherstellung zu sorgen;
5. den Bauherrn gegenüber Behörden, Darlehnsgebern, Architekten, Bauausführenden, Lieferanten, Wohnungsuchenden usw. zu vertreten;
6. den gesamten aus der Durchführung des Bauvorhabens sich ergebenden Zahlungs- und Rechnungverkehr während der Dauer der Betreuung zu erledigen und alle hierzu notwendigen Verhandlungen zu führen und Anträge zu stellen;
7. das Baubuch (§ 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 — RGBl. I S. 449) zu führen — soweit diese Aufgabe nicht dem Architekten obliegt — und die Schlußabrechnung mit einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung Lastenberechnung¹⁾ zu fertigen oder zu überprüfen;
8. die für die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen und Gebührenbefreiungen für den Wohnungsbau erforderlichen Bescheinigungen zu beschaffen und gegebenenfalls ein Verfahren auf Herabsetzung der Hypothekengewinnabgabe gemäß § 104 des Lastenausgleichsgesetzes einzuleiten und durchzuführen;
9. dafür zu sorgen, daß die von der Bewilligungsbehörde und gegebenenfalls der Baugenehmigungsbehörde gesetzten Termine eingehalten oder rechtzeitig Terminverlängerungsanträge gestellt werden, und daß das Bauvorhaben rechtzeitig — spätestens bei Rohbaufertigstellung — bei einem vom Bauherrn bestimmten Versicherungsunternehmen gegen Brandschäden versichert wird;
10. bei der erstmaligen Vermietung der öffentlich geförderten Wohnungen und der sonstigen Wohn- und Geschäftsräume mitzuwirken, soweit dies dem Betreuer im Bewilligungsbescheid ausdrücklich auferlegt wird.

(2) Der Betreuer verpflichtet sich ferner²⁾:

1. alle eingehenden und ausgehenden Zahlungen für das Bauvorhaben über ein besonderes, auf den Namen des Bauherrn zu führendes Baugeldkonto zu leiten und die Nummer dieses Kontos, die Namen und Anschriften der für dieses Konto Zeichnungsberechtigten sowie die Anschrift des Kreditinstituts allen Beteiligten (Bauherr, Darlehnsgeber, Bewilligungsbehörde, darlehnsverwaltende Stelle) mitzuteilen;
2. dem Bauherrn für jedes Kalendervierteljahr einen Kontoauszug und nach Durchführung des Bauvorhabens eine Gesamtabrechnung vorzulegen (Kontoauszüge und Gesamtabrechnung gelten als vom Bauherrn anerkannt, wenn er nicht innerhalb von vier Wochen nach Übersendung schriftlich widerspricht);
3. Wünsche des Bauherrn nach Möglichkeit zu berücksichtigen, wenn und soweit er die Auswahl der an der Ausschreibung zu beteiligenden Firmen und Handwerker sowie die Auswahl der Firmen und Handwerker vornimmt, an die die Aufträge auf Grund des Ausschreibungsergebnisses vergeben werden sollen;
4. Rechnungs- und Zahlungsbelege für das betreute Bauvorhaben getrennt von seinen sonstigen Geschäftspapieren und den Unterlagen für andere betreute und gegebenenfalls eigene Bauvorhaben aufzubewahren und auf Verlangen des Bauherrn diesem jederzeit die Einsichtnahme zu gestatten;
5. den Bauherrn auf seine Verpflichtung zur Einhaltung der bauaufsichtlichen Anordnungen und der Unfallverhütungsvorschriften hinzuweisen und ihn dabei zu beraten;
6. für den Abschluß der nach dem Bewilligungsbescheid erforderlichen Musterverträge zu sorgen;
7. dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen, wenn das Bauvorhaben aus irgendwelchen Gründen nicht in der vorgesehenen Weise durchgeführt werden kann.

(3) Der Betreuer — übernimmt die Erbringung der Architektenleistungen nicht —¹⁾ ³⁾ verpflichtet sich, folgende Architektenleistungen zu erbringen¹⁾ ³⁾:

1. die Planbearbeitung, bestehend aus der Anfertigung
 - a) des Vorentwurfes, d. h. der probeweisen zeichnerischen Lösung der wesentlichsten Teile der Bauaufgabe nebst Kostenschätzung und Erläuterungsbericht und Verhandlungen mit den behördlichen Stellen über die Genehmigungsfähigkeit;

- b) des Entwurfes, d. h. der endgültigen zeichnerischen Lösung der Bauaufgabe in solcher Durcharbeitung, daß danach die weitere Entwicklung ohne grundsätzliche Änderung erfolgen kann;
 - c) der Bauvorlagen, d. h. der für die bauaufsichtliche Prüfung erforderlichen Unterlagen, soweit sie nicht von Sonderfachleuten beizubringen sind;
 - d) der Massen- und Kostenberechnung, d. h. der Ermittlung der Herstellungskosten durch Aufstellung von Massenberechnungen und Einsetzen ortsüblicher Preise oder durch Aufstellung von Leistungsbeschreibungen mit Zusammenstellungen der Angebote von Unternehmern;
 - e) der Ausführungszeichnungen, d. h. der weiteren Durcharbeitung des Entwurfes mit allen Maßen und der für die Ausführung des Werkes erforderlichen Angaben und Anweisungen;
2. a) die künstlerische Oberleitung, d. h. die Überwachung der Herstellung des Werkes hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung;
- b) die technische und geschäftliche Oberleitung, d. h. die allgemeine Aufsicht über die technische Ausführung des Baues, Vorbereitung der erforderlichen Verträge, Überprüfungen der Rechnungen, Feststellung der Rechnungsbeträge sowie der endgültigen Höhe der Herstellungskosten und, falls erforderlich, auch die Aufstellung eines Zeit- und Zahlungsplanes;
3. die Bauführung, d. h. die örtliche Aufsicht über die Ausführung des Baues; sie umfaßt die Überwachung der Herstellung in bezug auf Übereinstimmung mit den Zeichnungen, Angaben und Anweisungen des Architekten in technischer Hinsicht, die Einhaltung der technischen Regeln sowie der behördlichen Vorschriften, Abnahme der Bauarbeiten und Baustoffe, Kontrolle der für die Abrechnung erforderlichen Aufmessungen und Prüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit.

Die dem Betreuer übertragenen Architektenleistungen sind als ein einheitliches geistiges Werk anzusehen; der Bauherr kann sie ohne Zustimmung des Betreuers weder ganz noch teilweise an Dritte übertragen.

(4) Der Betreuer ist berechtigt:

- 1. den Zeitpunkt des Baubeginns zu bestimmen;
- 2. über das Baugeldkonto und über zugesagte Baugelder im Rahmen der ihm vom Bauherrn erteilten Vollmacht (§ 4) zu verfügen;
- 3. während der Dauer der Betreuung die Rechte des Bauherrn aus den von ihm oder durch den Betreuer für ihn mit Bezug auf das Bauvorhaben abgeschlossenen Verträgen und die Rechte des Bauherrn — gegenüber dem vom Bauherrn beauftragten Architekten und im Einvernehmen mit dem Architekten¹⁾ — gegenüber den bauausführenden Firmen und Handwerkern wahrzunehmen.

§ 3

Pflichten des Bauherrn

(1) Der Bauherr verpflichtet sich:

- 1. den Betreuer bei der Erfüllung der diesem obliegenden Betreuungsaufgaben zu unterstützen und insbesondere alles zu tun, was seinerseits zur Durchführung des in § 1 bezeichneten Bauvorhabens notwendig ist, und alles zu unterlassen, was dies verhindern oder verzögern und was die geordnete Abwicklung des Baues und die Erfüllung der Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides gefährden oder unmöglich machen könnte;
- 2. die Kreditinstitute, Behörden und Personen, die die Hergabe von Baugeldern zugesagt haben, anzuweisen, Baugelder nur auf das vom Betreuer benannte Baugeldkonto zu überweisen und bei Erteilung des Zahlungsauftrages zu erklären, daß ein Widerruf nur gültig sein soll, wenn der Betreuer oder die Bewilligungsbehörde dem Widerruf des Zahlungsauftrages zustimmt;
- 3. ohne Zustimmung des Betreuers keine das Bauvorhaben betreffenden Verpflichtungen einzugehen oder Eintragungen im Wohnungs-/Grundbuch/Erbbaugrundbuch¹⁾ für das Baugrundstück zu bewilligen;
- 4. den Betreuer unverzüglich von allen Veränderungen im Wohnungs-/Grundbuch/Erbbaugrundbuch¹⁾ des Baugrundstücks zu verständigen;
- 5. bei Abschluß der Miet-/Nutzungsverträge den Betreuer zu beteiligen.

(2) Der Bauherr verpflichtet sich, die nach dem Bewilligungsbescheid und dem Finanzierungsplan erforderliche Eigenleistung im Werte von DM zu erbringen durch²⁾:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

(3) Der Bauherr verpflichtet sich, die im Finanzierungsplan vorgesehenen, in Absatz 2 unter Nr. näher angegebenen Selbsthilfearbeiten — nach den Weisungen des Betreuers und — ¹⁾ so rechtzeitig auszuführen, daß die Baudurchführung nicht unverhältnismäßig behindert wird ²⁾. Durch die als Selbst- oder Nachbarhilfe zu leistende Arbeit des Bauherrn oder der von ihm gestellten Mithelfer kommt ein Arbeitsverhältnis mit dem Betreuer nicht zustande. Der Betreuer ist jedoch verpflichtet zu veranlassen, daß die bei der Selbst- und Nachbarhilfe tätigen Personen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Versicherungsschutz gegen Unfälle erwerben.

(4) Dem Bauherrn ist bekannt, daß der Betreuer dem Land gegenüber verpflichtet ist, der Bewilligungsbehörde oder der darlehnsverwaltenden Stelle Abweichungen von den Bau- und Finanzierungsplänen und Verstöße gegen die Förderungsbestimmungen mitzuteilen.

§ 4

Vollmacht

(1) Der Bauherr erteilt dem Betreuer hiermit Vollmacht, für ihn alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die im Rahmen der Betreuung zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlich sind, und alle hierfür jetzt und künftig vorgesehenen Finanzierungsmittel einzusetzen. Der Betreuer ist berechtigt, im Einzelfalle Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht kann unbeschadet der Regelung des § 9 während der Dauer des Betreuungsvertrages nicht widerrufen werden. Sie ist über den Tod des Vollmachtgebers hinaus wirksam. Falls für einzelne Anträge und Rechtsgeschäfte eine besondere Vollmacht benötigt wird, hat der Bauherr diese auf Verlangen des Betreuers in der erforderlichen Form auszustellen.

(2) Zu Verfügungen über das Baugeldkonto (§ 3 Abs. 1 Nr. 2) ist der Betreuer — allein ¹⁾ — nur gemeinsam mit dem Bauherrn und dem Architekten

(Name)

²⁾ berechtigt.

(Anschrift)

(3) Der Betreuer verpflichtet sich, von seiner Vollmacht nur im Rahmen seines Auftrages nach diesem Betreuungsvertrag Gebrauch zu machen.

(4) Der Bauherr ermächtigt den Betreuer und die von diesem beauftragten Personen, das ihm zustehende Hausrecht auf der Baustelle auszuüben.

§ 5

Änderung der Planung

Sonderwünsche des Bauherrn in bezug auf das Bauvorhaben können nur insoweit berücksichtigt werden, als sie sich im Rahmen der durch die bauaufsichtliche Genehmigung, die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides und die sonstigen für das Bauvorhaben zu beachtenden Bestimmungen gezogenen Grenzen halten und weder den Wert des Bauvorhabens auf die Dauer vermindern, noch ungedeckte Mehrkosten verursachen. In diesem Rahmen braucht der Betreuer Sonderwünsche des Bauherrn nur dann zu berücksichtigen, wenn sie ihm rechtzeitig bekanntgegeben werden, d. h. bevor Dritten gegenüber eine Bindung durch Verträge erfolgt ist und bevor die betreffenden Arbeiten begonnen wurden.

§ 6

Haftung

Für die Haftung der Vertragsparteien gelten die §§ 276, 278 BGB.

§ 7

Kosten der Betreuung ¹⁾

(1) Der Bauherr hat dem Betreuer als Entgelt für die zu erbringenden wirtschaftlichen (finanziellen) Betreuungsleistungen (§ 2 Abs. 1 und 2) eine Gebühr

von DM

(in Worten: Deutsche Mark,

= ‰ von DM)

zu entrichten. Das Entgelt für die Planbearbeitung, die künstlerische, technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung beträgt

..... DM

(in Worten: Deutsche Mark,

= ‰ von DM)

und für die Bauführung

..... DM

(in Worten: Deutsche Mark,

= ‰ von DM).

(2) Grundlage des vereinbarten Entgelts sind der bei Abschluß dieses Vertrages geplante Umfang des Bauvorhabens und die in § 2 vereinbarten Leistungen. Ändern sich der Umfang des Bauvorhabens oder die Leistungen durch Maßnahmen des Bauherrn oder mit seinem Einverständnis, so ändert sich das Entgelt entsprechend. Verringert sich der Umfang des Bauvorhabens nach Abschluß dieses Vertrages, so kann der Betreuer für die bis dahin erbrachten Teilleistungen ein Entgelt fordern, das nach dem bei Vertragsabschluß vorgesehenen Umfang des Bauvorhabens berechnet ist.

(3) Neben dem Entgelt nach Absatz 1 dürfen vom Betreuer — unbeschadet der nach § 33 GOA zugelassenen Auslagenerstattung — keine weiteren Forderungen (z. B. Ersatz von Porto- und Telefonkosten, Schreibgebühren) erhoben werden.

(4) Die Entgelte nach Absatz 1 sind mit

40 v. H. bei Baubeginn,

30 v. H. bei Rohbaufertigstellung,

20 v. H. bei Bezug der Wohnungen und

10 v. H. nach Fertigstellung der Schlußabrechnung

fällig.

§ 8

Kündigung des Vertrages

(1) Dieser Vertrag kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes von jedem Vertragsteil mit sofortiger Wirkung durch eingeschriebenen Brief gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor allem dann vor, wenn trotz Anmahnung und einer schriftlich gesetzten angemessenen Frist Vertragsverpflichtungen nicht eingehalten werden oder wenn sonst Umstände eintreten oder bekannt werden, die eine Fortsetzung des Vertrages nicht zumutbar erscheinen lassen. Das gilt auch für Tatsachen, die vor Abschluß dieses Vertrages liegen, aber erst nachträglich bekannt werden.

(2) Die Vollmacht erlischt mit der Kündigung dieses Vertrages.

(3) Vollmachtsurkunden und sonstige Unterlagen, die für die Weiterführung des Bauvorhabens erforderlich sind, insbesondere auch die Rechnungs- und Zahlungsbelege, sind zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht hieran steht dem Betreuer nicht zu.

(4) Erlischt der Vertrag durch Kündigung, so ist vom Bauherrn unbeschadet des Rechtes des Betreuers zur Geltendmachung von Ansprüchen aus sonstigen gesetzlichen Vorschriften ein seinen bereits erbrachten Leistungen entsprechender Teil des gemäß § 7 vereinbarten Entgelts zu zahlen.

§ 9

Ende der Betreuung

(1) Abgesehen von den Fällen des § 8 endet die Betreuung nach Fertigstellung des Bauvorhabens, Aufstellung der Schlußabrechnung, Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung bei der nach den Förderungsbestimmungen zuständigen Stelle und Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung durch diese.

(2) Nach Beendigung der Betreuung sind dem Bauherrn alle Unterlagen für das Bauvorhaben, insbesondere auch die Rechnungs- und Zahlungsbelege, auszuhändigen. Die Aushändigung der Rechnungs- und Zahlungsbelege kann — außer im Falle des § 8 — ersetzt werden durch eine vom Betreuer bestätigte Aufstellung der Rechnungs- und Zahlungsbelege, wenn bei dem Geschäftsbetrieb des Betreuers die Aushändigung der Belege nicht möglich ist. Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem Betreuer nur solange zu, wie das nach § 7 vereinbarte Entgelt nicht voll gezahlt worden ist.

§ 10

Rechtsnachfolger

Der Bauherr verpflichtet sich, seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrage aufzuerlegen und sie entsprechend zu verpflichten.

§ 11

Mehrheit von Eigentümern als Bauherren¹⁰⁾

(1) Mehrere Personen als „Bauherr“ übernehmen als Gesamtschuldner sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrage mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken.

(2) Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen.

§ 12

Vertragsänderungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Form.

§ 13**Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrage einschließlich etwaiger zusätzlicher Vereinbarungen sich ergebenden Verpflichtungen und Streitigkeiten ist

§ 14**Zustimmung des Ehegatten**

Jeder Ehegatte genehmigt die von dem anderen Ehegatten abgegebenen Erklärungen.

(Ort, Datum)

(Unterschrift des Bauherrn)

(Unterschrift des Betreuers)

**Anmerkungen
zum
Bauherrn-Betreuer-Vertrag**

- ¹⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen oder nicht auszufüllen.
- ²⁾ Einzelne der in § 2 Abs. 1 und 2 genannten Verpflichtungen oder Leistungen können nur mit der Zustimmung der Bewilligungsbehörde oder — im Falle der Nr. 67 WFB 1957 — der vorprüfenden Stelle ausgeschlossen werden, es sei denn, sie wären bei Vertragsabschluß schon von dem Bauherrn oder einem Dritten erbracht worden.
- ³⁾ Die Erbringung der Architektenleistungen gehört nicht zu den Aufgaben des Betreuers, von deren Übernahme nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde vorprüfenden Stelle abgesehen werden kann (vgl. Fußnote 2).
- ⁴⁾ Zu streichen, wenn der Betreuer zugleich auch die Architektenleistungen erbringt.
- ⁵⁾ Hier sind die zu erbringenden Eigenleistungen (Bargeld, Selbsthilfe usw.) genau zu bezeichnen.
- ⁶⁾ Im Rahmen der Selbst- und Nachbarhilfe sind auch die Gewinnung, Bearbeitung und Herstellung von Baustoffen sowie die Durchführung von Geländeaufschließung, Wegebau und sonstige Nebenarbeiten sowie die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen vom Betreuer anzuerkennen, soweit diese Arbeiten notwendig sind.
- ⁷⁾ Zu streichen, wenn der Betreuer kein Betreuungsunternehmen im Sinne der Nr. 19 a Abs. 2 WFB 1957 ist, dem die Wohnungsbauförderungsanstalt das Allein-Verfügungsrecht zugebilligt hat.
- ⁸⁾ Zu streichen, wenn der Betreuer ein Betreuungsunternehmen im Sinne der Nr. 19 a Abs. 2 WFB 1957 ist, dem die Wohnungsbauförderungsanstalt das Allein-Verfügungsrecht ausdrücklich zugebilligt hat. In anderen Fällen darf das Mit-Verfügungsrecht des Bauherrn und seines Architekten nicht ausgeschlossen werden. Hier sind daher Name und Anschrift des Architekten einzusetzen, es sei denn, der Architekt und der Betreuer wären personengleich.
- ⁹⁾ Ein Entgelt für die vom Betreuer zu erbringenden wirtschaftlichen (finanziellen) Betreuungsleistungen darf nur in einer solchen Höhe vereinbart werden, daß hierdurch zusammen mit etwaigen sonstigen Kosten der Verwaltungsleistungen der nach der jeweils geltenden Berechnungsverordnung und den „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung“ höchstzulässige Ansatz für die Kosten der Verwaltungsleistungen nicht überschritten wird. Werden vom Betreuer Architektenleistungen erbracht, so ist das Entgelt hierfür nach der GOA zu vereinbaren.
- ¹⁰⁾ Werden z. B. im Rahmen eines gemeinsamen Wiederaufbaues mehrere Grundstücke verschiedener Bauherren von dem gleichen Betreuer betreut, so sind jeweils mit den einzelnen Bauherren besondere Bauherrn-Betreuer-Verträge abzuschließen, bei denen der Umfang der Betreuung möglichst in gleicher Weise geregelt ist.

Muster Anlage 7 b WFB 1957

Bauherren-Beauftragten-Vertrag

Zwischen

d

d

d
(Name, Anschrift)

— nachfolgend „Bauherr“ genannt —

und

d

(Firma oder Name und Anschrift)

— nachfolgend „Beauftragter“ genannt —

wird folgendes vereinbart:

§ 1

Allgemeines

(1) Der Bauherr überträgt dem Beauftragten die Vorbereitung und Durchführung seines Bauvorhabens in

Das Baugrundstück ist eingetragen im Wohnungs-/Grundbuch/Erbbaugrundbuch¹⁾ des Amtsgerichts für

Band Blatt Gemarkung

Flur Parzelle(n) Nr.

(2) Es ist beabsichtigt zu erstellen:

..... Familienheim(e) in der Form der Kleinsiedlung — ohne — mit Einliegerwohnung(en) —¹⁾..... Familienheim(e) in der Form des Eigenheimes — ohne — mit Einliegerwohnung(en) — selbständigen zweiten Wohnung(en) —¹⁾..... Wohngebäude mit insgesamt — Mietwohnung(en) — Eigentumswohnung(en) — Wohnung(en) in der Rechtsform des Dauerwohnrechts — und gewerbliche Räume —¹⁾.

(3) Für die Durchführung des Bauvorhabens sind für die Vertragschließenden die von dem/der

..... als Bewilligungsbehörde anerkannten, bauaufsichtlich genehmigten Bauvorlagen nebst Baubeschreibung, die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957)“ in der im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel geltenden Fassung sowie die Bestimmungen und Auflagen des erteilten/nach zu erteilenden¹⁾ Bewilligungsbescheides — Nr. vom —¹⁾ verbindlich.

§ 2

Pflichten und Rechte des Beauftragten

(1) Der Beauftragte verpflichtet sich, im Rahmen seines Auftrages folgende Leistungen zu erbringen¹⁾:

1. die Eigentumsverhältnisse an dem Baugrundstück (einschließlich Grundstücksumlegung, Grundstücksbeschaffung und Grundstückstausch) zu regeln;
2. die Wirtschaftlichkeitsberechnung/Lastenberechnung¹⁾ bestimmungsgemäß aufzustellen;
3. die erforderlichen Finanzierungsmittel zu beschaffen und ihre dingliche Sicherstellung zu veranlassen sowie dafür zu sorgen, daß etwaige zur vertragsgemäßen Sicherstellung der Finanzierungsmittel notwendige Erklärungen (z. B. Vorrangseinräumungen, Löschungsbewilligungen, Befriedigungsvorrechte) abgegeben werden;
4. die zur Durchführung des Vorhabens notwendigen Vorfinanzierungs- und Zwischenkredite zu gewähren¹⁾ oder zu beschaffen¹⁾ und ggf. für ihre Sicherstellung zu sorgen;
5. den Bauherrn gegenüber Behörden, Darlehnsgebern, Architekten, Bauausführenden, Lieferanten, Wohnungsuchenden usw. zu vertreten;
6. den gesamten aus der Durchführung des Bauvorhabens sich ergebenden Zahlungs- und Rechnungverkehr während der Dauer des Auftrages zu erledigen und alle hierzu notwendigen Verhandlungen zu führen und Anträge zu stellen;
7. das Baubuch (§ 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 — RGBl. I S. 449) zu führen — soweit diese Aufgabe nicht dem Architekten obliegt — und die Schlußabrechnung mit einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung/Lastenberechnung¹⁾ zu fertigen oder zu überprüfen;
8. die für die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen und Gebührenbefreiungen für den Wohnungsbau erforderlichen Bescheinigungen zu beschaffen und gegebenenfalls ein Verfahren auf Herabsetzung der Hypothekengewinnabgabe gemäß § 104 des Lastenausgleichsgesetzes einzuleiten und durchzuführen;
9. dafür zu sorgen, daß die von der Bewilligungsbehörde und ggf. der Baugenehmigungsbehörde gesetzten Termine eingehalten oder rechtzeitig Terminverlängerungsanträge gestellt werden, und daß das Bauvorhaben rechtzeitig — spätestens bei Rohbaufertigstellung — bei einem vom Bauherrn bestimmten Versicherungsunternehmen gegen Brandschäden versichert wird;
10. bei der erstmaligen Vermietung der öffentlich geförderten Wohnungen und der sonstigen Wohn- und Geschäftsräume mitzuwirken.

(2) Der Beauftragte verpflichtet sich ferner:

1. alle eingehenden und ausgehenden Zahlungen für das Bauvorhaben über ein besonderes, auf den Namen des Bauherrn zu führendes Bauseldkonto zu leiten und die Nummer dieses Kontos, die Namen und Anschriften der für dieses Konto Zeichnungsberechtigten sowie die Anschrift des Kreditinstituts allen Beteiligten (Bauherr, Darlehnsgeber, Bewilligungsbehörde, darlehnsverwaltende Stelle) mitzuteilen;
2. dem Bauherrn für jedes Kalendervierteljahr einen Kontoauszug und nach Durchführung des Bauvorhabens eine Gesamtabrechnung vorzulegen (Kontoauszüge und Gesamtabrechnung gelten als vom Bauherrn anerkannt, wenn er nicht innerhalb von vier Wochen nach Übersendung schriftlich widerspricht);
3. Wünsche des Bauherrn nach Möglichkeit zu berücksichtigen, wenn und soweit er die Auswahl der an der Ausschreibung zu beteiligenden Firmen und Handwerker sowie die Auswahl der Firmen und Handwerker vornimmt, an die die Aufträge auf Grund des Ausschreibungsergebnisses vergeben werden sollen;
4. Rechnungs- und Zahlungsbelege für das Bauvorhaben getrennt von seinen sonstigen Geschäftspapieren und den Unterlagen für andere und gegebenenfalls eigene Bauvorhaben aufzubewahren und auf Verlangen des Bauherrn diesem jederzeit die Einsichtnahme zu gestatten;
5. den Bauherrn auf seine Verpflichtung zur Einhaltung der bauaufsichtlichen Anordnungen und der Unfallverhütungsvorschriften hinzuweisen und ihn dabei zu beraten;
6. für den Abschluß der nach dem Bewilligungsbescheid erforderlichen Musterverträge zu sorgen;
7. dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen, wenn das Bauvorhaben aus irgendwelchen Gründen nicht in der vorgesehenen Weise durchgeführt werden kann.

(3) Der Beauftragte — übernimmt die Erbringung der Architektenleistungen nicht ¹⁾ — verpflichtet sich, folgende Architektenleistungen zu erbringen ¹⁾:

1. die Planbearbeitung, bestehend aus der Anfertigung

- a) des Vorentwurfs, d. h. der probeweisen zeichnerischen Lösung der wesentlichsten Teile der Bauaufgabe nebst Kostenschätzung und Erläuterungsbericht und Verhandlungen mit den behördlichen Stellen über die Genehmigungsfähigkeit;
- b) des Entwurfs, d. h. der endgültigen zeichnerischen Lösung der Bauaufgabe in solcher Durcharbeitung, daß danach die weitere Entwicklung ohne grundsätzliche Änderung erfolgen kann;
- c) der Bauvorlagen, d. h. der für die bauaufsichtliche Prüfung erforderlichen Unterlagen, soweit sie nicht von Sonderfachleuten beizubringen sind;
- d) der Massen- und Kostenberechnung, d. h. der Ermittlung der Herstellungskosten durch Aufstellung von Massenberechnungen und Einsetzen ortsüblicher Preise oder durch Aufstellung von Leistungsbeschreibungen mit Zusammenstellungen der Angebote von Unternehmern;
- e) der Ausführungszeichnungen, d. h. der weiteren Durcharbeitung des Entwurfes mit allen Maßen und der für die Ausführung des Werkes erforderlichen Angaben und Anweisungen;

2. a) die künstlerische Oberleitung, d. h. die Überwachung der Herstellung des Werkes hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung;

- b) die technische und geschäftliche Oberleitung, d. h. die allgemeine Aufsicht über die technische Ausführung des Baues, Vorbereitung der erforderlichen Verträge, Überprüfungen der Rechnungen, Feststellung der Rechnungsbeträge sowie der endgültigen Höhe der Herstellungskosten und, falls erforderlich, auch die Aufstellung eines Zeit- und Zahlungsplanes.

3. die Bauführung, d. h. die örtliche Aufsicht über die Ausführung des Baues; sie umfaßt die Überwachung der Herstellung in bezug auf Übereinstimmung mit den Zeichnungen, Angaben und Anweisungen des Architekten in technischer Hinsicht, die Einhaltung der technischen Regeln sowie der behördlichen Vorschriften, Abnahme der Bauarbeiten und Baustoffe, Kontrolle der für die Abrechnung erforderlichen Aufmessungen und Prüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit.

Die dem Beauftragten übertragenen Architektenleistungen sind als ein einheitliches geistiges Werk anzusehen; der Bauherr kann sie ohne Zustimmung des Beauftragten weder ganz noch teilweise an Dritte übertragen.

(4) Der Beauftragte ist berechtigt:

- 1. den Zeitpunkt des Baubeginns zu bestimmen;
- 2. während der Dauer des Auftrages die Rechte des Bauherrn aus den von ihm oder durch den Beauftragten für ihn mit Bezug auf das Bauvorhaben abgeschlossenen Verträgen und die Rechte des Bauherrn — gegenüber dem vom Bauherrn beauftragten Architekten und im Einvernehmen mit dem Architekten ²⁾ — gegenüber den bauausführenden Firmen und Handwerkern wahrzunehmen.

§ 3

Pflichten des Bauherrn

(1) Der Bauherr verpflichtet sich:

- 1. den Beauftragten bei der Erfüllung der diesem obliegenden Aufgaben zu unterstützen und insbesondere alles zu tun, was seinerseits zur Durchführung des in § 1 bezeichneten Bauvorhabens notwendig ist, und alles zu unterlassen, was dies verhindern oder verzögern und was die geordnete Abwicklung des Baues und die Erfüllung der Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides gefährden oder unmöglich machen könnte;
- 2. die Kreditinstitute, Behörden und Personen, die die Hergabe von Baugeldern zugesagt haben, anzuweisen, Baugelder nur auf das vom Beauftragten benannte Baugeldkonto zu überweisen und bei Erteilung des Zahlungsauftrages zu erklären, daß ein Widerruf nur gültig sein soll, wenn der Beauftragte oder die Bewilligungsbehörde dem Widerruf des Zahlungsauftrages zustimmt;
- 3. ohne Zustimmung des Beauftragten keine das Bauvorhaben betreffenden Verpflichtungen einzugehen oder Eintragungen im Wohnungs-Grundbuch Erbbaugrundbuch ¹⁾ für das Baugrundstück zu bewilligen;
- 4. den Beauftragten unverzüglich von allen Veränderungen im Wohnungs-Grundbuch/Erbbaugrundbuch ¹⁾ des Baugrundstücks zu verständigen;
- 5. bei Abschluß der Miet-Nutzungsverträge den Beauftragten zu beteiligen.

(2) Der Bauherr verpflichtet sich, die nach dem Bewilligungsbescheid und dem Finanzierungsplan erforderliche Eigenleistung im Werte von DM zu erbringen durch³⁾:

1.
2.
3.
4.
5.

(3) Der Bauherr verpflichtet sich, die im Finanzierungsplan vorgesehenen, in Abs. 2 unter Nr. näher angegebenen Selbsthilfearbeiten — nach den Weisungen des Beauftragten —⁴⁾ so rechtzeitig auszuführen, daß die Baudurchführung nicht unverhältnismäßig behindert wird⁴⁾. Durch die als Selbst- oder Nachbarhilfe zu leistende Arbeit des Bauherrn oder der von ihm gestellten Mithelfer kommt ein Arbeitsverhältnis mit dem Beauftragten nicht zustande. Der Beauftragte ist jedoch verpflichtet zu veranlassen, daß die bei der Selbst- und Nachbarhilfe tätigen Personen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Versicherungsschutz gegen Unfälle erwerben.

(4) Dem Bauherrn ist bekannt, daß der Beauftragte dem Land gegenüber verpflichtet ist, der Bewilligungsbehörde oder der darlehnsverwaltenden Stelle Abweichungen von den Bau- und Finanzierungsplänen und Verstöße gegen die Förderungsbestimmungen mitzuteilen.

§ 4

Vollmacht

(1) Der Bauherr erteilt dem Beauftragten hiermit Vollmacht, für ihn alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlich sind. Der Beauftragte ist berechtigt, im Einzelfall Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht kann unbeschadet der Regelung des § 9 während der Dauer dieses Vertrages nicht widerrufen werden. Sie ist über den Tod des Vollmachtgebers hinaus wirksam. Falls für einzelne Anträge und Rechtsgeschäfte eine besondere Vollmacht benötigt wird, hat der Bauherr diese auf Verlangen des Beauftragten in der erforderlichen Form auszustellen.

(2) Zur Verfügung über das Baugeldkonto (§ 3 Abs. 1 Nr. 2) ist der Beauftragte nur gemeinsam mit dem Bauherrn — und dem Architekten

5)

(Name und Anschrift)

berechtigt.

(3) Der Beauftragte verpflichtet sich, von seiner Vollmacht nur im Rahmen seines Auftrages nach diesem Vertrag Gebrauch zu machen.

(4) Der Bauherr ermächtigt den Beauftragten und die von diesem beauftragten Personen, das ihm zustehende Hausrecht auf der Baustelle auszuüben.

§ 5

Änderung der Planung

Sonderwünsche des Bauherrn in bezug auf das Bauvorhaben können nur insoweit berücksichtigt werden, als sie sich im Rahmen der durch die bauaufsichtliche Genehmigung, die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides und die sonstigen für das Bauvorhaben zu beachtenden Bestimmungen gezogenen Grenzen halten und weder den Wert des Bauvorhabens auf die Dauer vermindern, noch ungedeckte Mehrkosten verursachen. In diesem Rahmen braucht der Beauftragte Sonderwünsche des Bauherrn nur dann zu berücksichtigen, wenn sie ihm rechtzeitig bekanntgegeben werden, d. h. bevor Dritten gegenüber eine Bindung durch Verträge erfolgt ist und bevor die betreffenden Arbeiten begonnen wurden.

§ 6

Haftung

Für die Haftung der Vertragsparteien gelten die §§ 276, 278 BGB.

§ 7Kosten des Auftrages ⁶⁾

(1) Der Bauherr hat dem Beauftragten als Entgelt für die zu erbringenden wirtschaftlichen (finanziellen) Leistungen (§ 2 Abs. 1 und 2) eine Gebühr

von DM

(in Worten: Deutsche Mark,

= ‰ von DM)

zu entrichten. Das Entgelt für die Planbearbeitung, die künstlerische, technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung beträgt

..... DM

(in Worten: Deutsche Mark,

= ‰ von DM)

und für die Bauführung

..... DM

(in Worten: Deutsche Mark,

= ‰ von DM).

(2) Grundlage des vereinbarten Entgelts sind der bei Abschluß dieses Vertrages geplante Umfang des Bauvorhabens und die in § 2 vereinbarten Leistungen. Ändern sich der Umfang des Bauvorhabens oder die Leistungen durch Maßnahmen des Bauherrn oder mit seinem Einverständnis, so ändert sich das Entgelt entsprechend. Verringert sich der Umfang des Bauvorhabens nach Abschluß dieses Vertrages, so kann der Beauftragte für die bis dahin erbrachten Teilleistungen ein Entgelt fordern, das nach dem bei Vertragsabschluß vorgesehenen Umfang des Bauvorhabens berechnet ist.

(3) Neben dem Entgelt nach Absatz 1 dürfen vom Beauftragten — unbeschadet der nach § 33 GOA zugelassenen Auslagenerstattung — keine weiteren Forderungen (z. B. Ersatz von Porto- und Telefonkosten, Schreibgebühren) erhoben werden.

(4) Die Entgelte nach Absatz 1 sind mit

- 40 v. H. bei Baubeginn,
- 30 v. H. bei Rohbaufertigstellung,
- 20 v. H. bei Bezug der Wohnungen und
- 10 v. H. nach Fertigstellung der Schlußabrechnung

fällig.

§ 8

Kündigung des Vertrages

(1) Dieser Vertrag kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes von jedem Vertragsteil mit sofortiger Wirkung durch eingeschriebenen Brief gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor allem dann vor, wenn trotz Anmahnung und einer schriftlich gesetzten angemessenen Frist Vertragsverpflichtungen nicht eingehalten werden oder wenn sonst Umstände eintreten oder bekannt werden, die eine Fortsetzung des Vertrages nicht zumutbar erscheinen lassen. Das gilt auch für Tatsachen, die vor Abschluß dieses Vertrages liegen, aber erst nachträglich bekannt werden.

(2) Die Vollmacht erlischt mit der Kündigung dieses Vertrages.

(3) Vollmachtsurkunden und sonstige Unterlagen, die für die Weiterführung des Bauvorhabens erforderlich sind, insbesondere auch die Rechnungs- und Zahlungsbelege, sind zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht hieran steht dem Beauftragten nicht zu.

(4) Erlischt der Vertrag durch Kündigung, so ist vom Bauherrn unbeschadet des Rechtes des Beauftragten zur Geltendmachung von Ansprüchen aus sonstigen gesetzlichen Vorschriften ein seinen bereits erbrachten Leistungen entsprechender Teil des gemäß § 7 vereinbarten Entgelts zu zahlen.

§ 9

Ende des Auftrages

(1) Abgesehen von den Fällen des § 8 endet der Auftrag nach Fertigstellung des Bauvorhabens, Aufstellung der Schlußabrechnung, Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung bei der nach den Förderungsbestimmungen zuständigen Stelle und Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung durch diese.

(2) Nach Beendigung des Auftrages sind dem Bauherrn alle Unterlagen für das Bauvorhaben, insbesondere auch die Rechnungs- und Zahlungsbelege, auszuhändigen. Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem Beauftragten nur solange zu, wie das nach § 7 vereinbarte Entgelt nicht voll gezahlt worden ist.

§ 10

Rechtsnachfolger

Der Bauherr verpflichtet sich, seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrage aufzuerlegen und sie entsprechend zu verpflichten.

§ 11

Mehrheit von Eigentümern als Bauherren

(1) Mehrere Personen als „Bauherr“ übernehmen als Gesamtschuldner sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrage mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken.

(2) Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen.

§ 12

Vertragsänderungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Form.

§ 13

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrage einschließlich etwaiger zusätzlicher Vereinbarungen sich ergebenden Verpflichtungen und Streitigkeiten ist

§ 14

Zustimmung des Ehegatten

Jeder Ehegatte genehmigt die von dem anderen Ehegatten abgegebenen Erklärungen.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift des Bauherrn)

.....
(Unterschrift des Beauftragten)

Anmerkungen

zum

Bauherrn-Beauftragten-Vertrag

- ¹⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen oder nicht auszufüllen.
- ²⁾ Zu streichen, wenn der Beauftragte zugleich auch die Architektenleistungen erbringt.
- ³⁾ Hier sind die zu erbringenden Eigenleistungen (Barge'd, Selbsthilfe usw.) genau zu bezeichnen.
- ⁴⁾ Im Rahmen der Selbst- und Nachbarhilfe sind auch die Gewinnung, Bearbeitung und Herstellung von Baustoffen sowie die Durchführung von Geländeaufschließung, Wegebau und sonstige Nebenarbeiten sowie die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen vom Beauftragten anzuerkennen, soweit diese Arbeiten notwendig sind.
- ⁵⁾ Hier sind Name und Anschrift des Architekten einzusetzen, es sei denn, der Architekt und der Beauftragte wären personengleich.
- ⁶⁾ Ein Entgelt für die vom Beauftragten zu erbringenden wirtschaftlichen (finanziellen) Leistungen darf nur in einer solchen Höhe vereinbart werden, daß hierdurch zusammen mit etwaigen sonstigen Kosten der Verwaltungsleistungen der nach der jeweils geltenden Berechnungsverordnung und den „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung“ höchstzulässige Ansatz für die Kosten der Verwaltungsleistungen nicht überschritten wird. Werden vom Beauftragten Architektenleistungen erbracht, so ist das Entgelt hierfür nach der GOA zu vereinbaren.

— MBl. NW. 1964 S. 237.

Einzelpreis dieser Nummer 2,10 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,25 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

In der Regel sind nur noch die Nummern des laufenden und des vorhergehenden Jahrgangs lieferbar.

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

Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Mannesmannufer 1 a. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 13,45 DM, Ausgabe B 14,65 DM.