

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

20. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 21. November 1967	Nummer 157
--------------	---	------------

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	19. 10. 1967	RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Durchführung von Umsetzungsmaßnahmen aus nicht öffentlichen Mitteln	1836

I.

2370

Durchführung von Umsetzungsmaßnahmen aus nicht öffentlichen Mitteln

RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 19. 10. 1967 — III A 5 — 4.037 — 5096/67

Die als Anlage 4 zum RdErl. v. 22. 5. 1967 (SMBL. NW. 2370) bekanntgegebenen „Bestimmungen über die Förderung von Umsetzungsmaßnahmen aus nicht öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Umsetzungsbestimmungen 1967)“ v. 22. 5. 1967 treten mit Wirkung vom 31. 10. 1967 außer Kraft. An ihre Stelle treten die in der Anlage beigefügten Umsetzungsbestimmungen 1967.

Danach brauchen bei Antragstellung keine Verpflichtungserklärungen der künftigen Mieter über den Bezug der Wohnungen mehr vorgelegt zu werden. Die Förderung der Umsetzungswohnungen ist auch nicht mehr auf umsetzungswillige Mieter aus dem Wohnungsbestand des Bauherrn beschränkt. Außerdem können nunmehr auch Aufwendungsbeihilfen gewährt werden.

Bestimmungen**über die Förderung von Umsetzungsmaßnahmen aus nicht öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Umsetzungsbestimmungen 1967)**

I.

Allgemeines**1. Zweck der Umsetzungsmaßnahme**

Nach Maßgabe dieser Bestimmungen und im Rahmen der verfügbaren Mittel soll Bauherren durch Gewährung von Baudarlehen und Aufwendungsbeihilfen aus nicht öffentlichen Mitteln die Möglichkeit gegeben werden, neuen Wohnraum (Umsetzungswohnungen) für diejenigen Mieter (Nutzungsberechtigten) zu errichten, die durch den Bezug der Umsetzungswohnung eine als Austauschwohnung geeignete Wohnung freimachen. Insbesondere soll im Rahmen der Umsetzungsmaßnahme erreicht werden, daß öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes) von Personen freigemacht werden, deren Jahreseinkommen sich seit dem Wohnungsbezug so erhöht hat, daß die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG überschritten wird.

2. Austauschwohnungen

(1) Austauschwohnungen sind Miet- oder Genossenschaftswohnungen, die

- a) nach Art, Größe, Ausstattung und Miete zur Unterbringung von Wohnungssuchenden des nach § 25 Abs. 1 II. WoBauG¹⁾ begünstigten Personenkreises geeignet sind und
- b) die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ im Sinne der §§ 13 ff. WoBindG 1965²⁾ besitzen.

Auf die Voraussetzungen unter b) kann verzichtet werden, wenn die Austauschwohnung zum Wohnungsbestand des Bauherrn der Umsetzungswohnung gehört und dieser die Austauschwohnung nach ihrem Freiwerden Personen aus dem Personenkreis des Buchst. a) zur Verfügung stellt.

(2) Die Austauschwohnung muß eine Vollgeschoßwohnung mit der sich aus Nr. 26 Abs. 1 WFB 1967³⁾ ergebenden Mindestausstattung sein. Sie soll in der Regel eine Wohnfläche von mindestens 60 Quadratmetern haben.

¹⁾ II. WoBauG = Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) in der Fassung vom 1. September 1965 (BGBl. I S. 1618).

²⁾ WoBindG 1965 = Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965) vom 24. August 1965 (BGBl. I S. 945, 954).

³⁾ WFB 1967 = Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 = WFB 1967) vom 22. 5. 1967 in der jeweils geltenden Fassung.

3. Anforderungen an Bauherren

(1) Bauherren, die im Rahmen dieser Umsetzungsmaßnahmen Umsetzungswohnungen für umsetzungswillige Mieter (Nutzungsberechtigte) errichten wollen, müssen den Anforderungen der Nrn. 19 ff. WFB 1967 entsprechen.

(2) Der Bauherr muß sich im Darlehnsvertrag verpflichten, die mit einem Baudarlehn nach diesen Bestimmungen geförderten Umsetzungswohnungen erstmalig solchen Personen zu vermieten oder sonst zum Gebrauch zu überlassen, die eine Austauschwohnung freimachen.

4. Art der Mittel: Rechtsanspruch

Baudarlehen und Aufwendungsbeihilfen im Rahmen dieser Umsetzungsmaßnahme werden aus Mitteln gewährt, die keine öffentlichen Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG sind. Auf die Gewährung dieser Baudarlehen und Aufwendungsbeihilfen besteht kein Rechtsanspruch.

II.

Förderungsfähiger Wohnraum und Art der Förderung**5. Förderungsfähiger Wohnraum**

(1) Mit Baudarlehen und Aufwendungsbeihilfen im Rahmen dieser Umsetzungsmaßnahme wird nur der Bau von Miet- oder Genossenschaftswohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 50 Quadratmetern für die Mieter (Nutzungsberechtigten) gefördert, die mit dem Bezüge der Umsetzungswohnung eine Austauschwohnung freimachen. Wohnungen, die im Zeitpunkt der Antragstellung bereits bezugsfertig sind, dürfen nicht gefördert werden.

(2) Gefördert wird nur der Bau steuerbegünstigter Wohnungen im Sinne des § 82 II. WoBauG. Der Nachweis ist durch einen Anerkennungsbescheid gemäß § 83 II. WoBauG zu führen.

(3) Baudarlehen und Aufwendungsbeihilfen im Rahmen dieser Umsetzungsmaßnahme dürfen nicht für öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des § 5 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden. Dem Darlehnsantrag ist deshalb eine Erklärung der Bewilligungsbehörde des Bauorts beizufügen, daß für das Bauvorhaben keine öffentlichen Mittel beantragt worden sind und auch nicht bewilligt werden.

(4) Die Finanzierung der Gesamtkosten muß gesichert erscheinen. Die Bestimmungen der Nrn. 32 bis 35 WFB 1967 sind entsprechend anzuwenden.

6. Höhe der Darlehen und Zuschüsse

(1) Im Rahmen dieser Umsetzungsmaßnahme können Baudarlehen und Aufwendungsbeihilfen in folgender Höhe gewährt werden:

	Bau- darlehen	Aufwendungs- beihilfen
a) bei einer Wohnfläche von 50 bis 60 qm:	6000 DM	240 DM jährlich
b) bei einer Wohnfläche von 61 bis 75 qm:	8100 DM	320 DM jährlich
c) bei einer Wohnfläche von mehr als 75 qm:	10200 DM	400 DM jährlich

(2) Zur Ermittlung der Höhe des Baudarlehns und der Aufwendungsbeihilfe ist die nach den Vorschriften der §§ 42 ff. II. BVO⁴⁾ ermittelte Wohnfläche auf volle Quadratmeter aufzurunden.

7. Zins-, Tilgungs- und Auszahlungsbedingungen für das Baudarlehn

(1) Das im Rahmen der Umsetzungsmaßnahme gewährte Baudarlehn ist mit jährlich 6 vom Hundert zu verzinsen. Die nach Satz 1 im Darlehnsvertrag zu vereinbarenden Zinsen werden jedoch bis auf Widerruf durch die Wohnungsbauförderungsanstalt nicht erhoben.

⁴⁾ II. BVO = Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung — II. BVO) in der Fassung vom 1. August 1963 (BGBl. I S. 594).

Der Widerruf der Nichterhebung der Zinsen ist frühestens nach Ablauf von sieben Jahren zulässig; die Siebenjahresfrist beginnt am Ersten des Kalenderjahres, welches auf den Tag folgt, an welchem das Baudarlehn voll ausgezahlt worden ist. Die Nichterhebung der Zinsen kann auch teilweise widerrufen werden. Der Widerruf der Nichterhebung von Zinsen bedarf der Zustimmung des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten.

(2) Das im Rahmen der Umsetzungsmaßnahme gewährte Baudarlehn ist in sechzig gleichen Halbjahresraten zurückzuzahlen.

(3) Neben den Leistungen nach den Absätzen 1 und 2 ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 vom Hundert des Ursprungskapitals zu entrichten. Nach Tilgung von 50 vom Hundert des Ursprungskapitals ist der Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu erheben.

(4) Für die Darlehnsvergabe ist eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1 vom Hundert des Ursprungskapitals zu leisten, die bei der Auszahlung des Baudarlehns in Abzug gebracht wird.

(5) Das Darlehn wird nach der Fertigstellung der mit dem Darlehn geförderten Wohnung und nach dem Bezug der Austauschwohnung durch einen Wohnungssuchenden des nach § 25 II. WoBauG begünstigten Personenkreises ausgezahlt. Die Fertigstellung ist durch die Vorlage des Schlußabnahmescheines, der Bezug der Austauschwohnung ist durch eine Bestätigung der Wohnungsbehörde bzw. der nach § 3 WoBindG 1965 zuständigen Stelle nachzuweisen.

(6) Die Einzelheiten über den Leistungsbeginn für Zinsen, Abtragungen und Verwaltungskostenbeiträge, über die Zahlungstermine und über die Sicherung der Baudarlehen regelt die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf in eigener Zuständigkeit.

8. Gewährung der Aufwendungsbeihilfen

(1) Die Aufwendungsbeihilfen aus nicht öffentlichen Mitteln werden für die Dauer von fünf Jahren, gerechnet vom Ersten des auf den Bezug aller geförderten Umsetzungswohnungen eines Gebäudes an, gewährt, wenn auch die Voraussetzungen für die Auszahlung des Baudarlehns nach Nr. 7 Abs. 5 gegeben sind.

(2) Die Aufwendungsbeihilfen werden von der Wohnungsbauförderungsanstalt in zehn gleichen Halb-

jahresraten ausgezahlt. Nähere Einzelheiten regelt die Wohnungsbauförderungsanstalt in eigener Zuständigkeit.

III.

Verfahren und Inkrafttreten

9. Antragstellung

Der Antrag auf Gewährung eines Baudarlehns und einer Aufwendungsbeihilfe im Rahmen der Umsetzungsmaßnahme ist unter Verwendung des anliegenden Antragsmusters (Antragsmuster „Umsetzung“) und unter Beifügung der darin bezeichneten Unterlagen über die für den Bauort zuständige Bewilligungsbehörde (Nr. 68 WFB 1967) bei der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 7 Abs. 6) zu stellen. Die Prüfung durch die Bewilligungsbehörde hat sich darauf zu beschränken, ob im Falle der Bewilligung des beantragten Baudarlehns und der Aufwendungsbeihilfe das ihr zur Verfügung stehende Mittelkontingent nicht überschritten wird.

10. Darlehnszusage

Über den Antrag entscheidet die Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 7 Abs. 6) durch Erteilung einer Darlehns- und Zuschußzusage. Sie gewährt das Baudarlehn und die Aufwendungsbeihilfe nach Vorliegen der Voraussetzungen für die Auszahlung.

11. Darlehnsverwaltung

Die Verwaltung der im Rahmen dieser Umsetzungsmaßnahme gewährten Baudarlehen obliegt der Wohnungsbauförderungsanstalt. Sie entscheidet insbesondere allein über Vorrangseinräumungen, Pfandhaftentlassungen und die Geltendmachung von Rechten aus Löschungsvormerkungen in sinngemäßer Anwendung des RdErl. v. 5. 5. 1960 (SMBL. NW. 641).

12. Inkrafttreten

(1) Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. 11. 1967 in Kraft.

(2) Anträge, die nach den Umsetzungsbestimmungen 1967 vom 22. 5. 1967 gestellt worden sind, gelten als Anträge nach diesen Umsetzungsbestimmungen. Soweit bisher nur Baudarlehen beantragt worden sind, können die Aufwendungsbeihilfen noch bis zum 31. 12. 1967 beantragt werden. Dies gilt auch, wenn die Baudarlehen antragsgemäß bereits zugesagt worden sind.

Antrag – Umsetzungsbestimmungen 1967

I. Baugrundstück:
(Ort, Straße, Nr.)

II. Bauherr:
(Name) (Beruf)
.....
(Fernruf) (Anschrift)
.....
(Bankkonto)

III. Betreuer/
Beauftragter:
(Name, Firma)
.....
(Fernruf) (Anschrift)

IV. Planverfasser:
(Name) (Fernruf) (Anschrift)

An die
(Ort, Datum)
Wohnungsbauförderungsanstalt
des Landes Nordrhein-Westfalen
4 Düsseldorf

über:
.....
(Bewilligungsbehörde)

Antrag

auf Gewährung eines Baudarlebens aus nicht öffentlichen Mitteln zur Förderung von Umsetzungsmaßnahmen

A.

Zur Schaffung von Miet- / Genossenschaftswohnungen auf dem unter B 1 näher bezeichneten Baugrundstück in der unter B 2 und der anliegenden Baubeschreibung beschriebenen Art, zu den unter C I angegebenen Gesamtkosten und der unter C II aufgeführten Finanzierung wird hiermit ein Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln in Höhe von

..... DM

und eine Aufwendungsbeihilfe aus nicht öffentlichen Mitteln in Höhe von

..... DM

beantragt.

Auf die Bewilligung öffentlicher Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zur Finanzierung dieser Bauvorhaben... wird hiermit, sofern diesem Antrag entsprochen wird, ausdrücklich verzichtet.

Mit den Bauarbeiten soll voraussichtlich am begonnen werden

Voraussichtliche Dauer der Bauzeit:

Die bauaufsichtliche Genehmigung ist – beantragt – erteilt am von

..... Aktenzeichen:

Das Bauvorhaben ist noch nicht bezugsfertig.

B.

Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

. Baugrundstück

Lage des Baugrundstücks (Ort, Straße, Nr.)

Erbbau-/Grundbuch des Amtsgerichts

für Band Blatt

Gemarkung **Flur** **Parzelle(n) Nr.**

Größe des Baugrundstücks: a) Überbaute Fläche qm

b) dazugehörige nicht überbaute Fläche qm

insgesamt qm

In b) enthaltene, als Straßenland abzutretende Fläche qm

Das Baugrundstück ist – noch nicht – Eigentum des Bauherrn.

Ein Kaufvertrag über das Baugrundstück – wurde – wird – am
abgeschlossen¹⁾).

Zugunsten des Bauherrn – wurde – wird – am ein Erbbaurecht

an dem Baugrundstück, dessen Eigentümer

ist, auf die Dauer von Jahren bestellt¹⁾).

. Gebäude

Das Gebäude wird in-geschossiger Bauweise als Reihen-/Gruppen-/Einzel-/haus') mit% ausgebautem Dachgeschoß errichtet.

. Neu zu schaffender Wohnraum

[illegible]

C.

Gesamtkosten und Finanzierungsplan

I. Gesamtkosten

Die Gesamtkosten für das Bauvorhaben werden voraussichtlich betragen

DM

II. Aufstellung der Finanzierungsmittel

1. Fremdmittel:

1.1 Dinglich gesicherte Fremdmittel in der Reihenfolge der dinglichen Sicherung:

1.11 Darlehen d

Zinssatz:%; **Tilgung:**%,

Auszahlung:%

1.12 Darlehen d.....

Zinssatz:%; **Tilgung:**%,

Auszahlung:%

1.13 Darlehen d.....

Zinssatz:%; **Tilgung:**%,

Auszahlung:%

1.14 Darlehen d.....

Zinssatz:%; **Tilgung:**%,

Auszahlung:%

1.2 Sonstige Fremdmittel:

1.21 Darlehen d.....

Zinssatz:%; Tilgung:%,

Auszahlung:%

1.22 Darlehen d.....

Zinssatz:%; **Tilgung:**%.

Auszahlung:%

2. Nicht rückzahlbare Baukostenzuschüsse

(für den Winterbau, Zuschuß für die Bergschadensicherung)

a)

b)

c)

3. Eigenleistungen:

a) Bargeld und Guthaben DM

b) Sachleistungen DM

c) Selbsthilfe DM

d) Gebäuderestwert und Wert vorhandener Gebäudeteile

(abzügl. Belastungen) DM

e) Wert des Baugrundstücks

(abzügl. Belastungen)

insgesamt DM

II. Finanzierungsmittel:

[illegible]

D.

Ihr, dem Bauherrn, sind die für die Gewährung von Baudarlehen im Rahmen der Umsetzungsmaßnahme geltenden Verwaltungsbestimmungen, nämlich

die „Bestimmungen über die Förderung von Umsetzungsmaßnahmen aus nicht öffentlichen Mitteln im Lande Nordrhein-Westfalen (Umsetzungsbestimmungen 1967)“,

die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande NW (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 — WFB 1967 —)“,

die „Bestimmungen des Runderlasses des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen über die Förderung des Wohnungsbaues in Bergsenkungsgebieten“ v. 10. 9. 1963 (MBI. NW. S. 1715)

den am Tage der Antragstellung geltenden Fassungen bekannt.

Ihnen verpflichte ich, das Bauvorhaben nach Maßgabe der genannten Verwaltungsbestimmungen durchzuführen, insbesondere die Mittel nur für das im Antrag genannte Bauvorhaben zu verwenden.

Ihnen verpflichte ich ferner, die mit einem Baudarlehen im Rahmen der Umsetzungsmaßnahme geförderten Wohnungen erstmalig solchen Personen zu vermieten oder sonst zum Gebrauch zu überlassen, die eine Austauschwohnung i. S. der Nr. 2 der Umsetzungsbestimmungen frei machen.

Ihnen versichere, die in diesem Antrag und den beigelegten Unterlagen enthaltenen Angaben nach bestem Wissen und Gewissen richtig gemacht und keine Tatsachen verschwiegen zu haben, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens und die Beurteilung der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit von Bedeutung sein könnten.

E.

Diesem Antrage, der in vierfacher Ausfertigung vorgelegt wird, sind beigelegt:

Die Bauzeichnung im Maßstab 1:100 (mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde) mit eingezeichneter Möbelleistung nach DIN 18 011, Berechnung der Wohnflächen (ggf. auch der Nutzflächen von Geschäftsräumen) nach DIN 283 — Ausgabe Februar 1962 — und Berechnung des umbauten Raumes nach Anlage 2 II. BVO — jeweils zweifach —;

die Baubeschreibung nach Muster Anlage 6c WFB 1967 mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde — zweifach —;

der Lageplan (Bebauungsplan) nach den Vorschriften der Bauordnung — einfach —;

ggf. eine Bescheinigung über die voraussichtliche Höhe der Hypothekengewinnabgabe im Zeitpunkt des Herabsetzungstichtages nach § 104 LAG — einfach —;

ggf. die Vertretungsvollmacht für den Beauftragten / Betreuer — einfach —;

Nachweise über die Zusagen für die im Finanzierungsplan (C II) ausgewiesenen Finanzierungsmittel und ggf. über das Vorhandensein des im Finanzierungsplan vorgesehenen Eigenkapitals — jeweils einfach —;

— jeweils einfach —

a) eine Grundbuchblatt-Abschrift nach neuestem Stande, aus der auch die nach dem 20. Juni 1948 im Grundbuch gelöschten Grundpfandrechte ersichtlich sind;

b) eine Abzeichnung der Flurkarte (Katasterhandzeichnung);

c) ein Auszug aus dem Liegenschaftsbuch.

Sonstige Anlagen, nämlich:

.....
(Unterschrift des Bauherrn)

Nichtzutreffendes streichen.



Einzelpreis dieser Nummer 0,70 DM

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

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

Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

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