

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

21. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 12. Januar 1968	Nummer 8
--------------	---	----------

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	29. 12. 1967	RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1968 — Erl. 1968)	80

II.

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

Datum	Seite
	Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz
8. 1. 1968	Bek. — Fünfzehnte Vertreterversammlung der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz in der 3. Wahl- periode 105
	Wichtiger Hinweis für den Abonnementsbezug bei der Post 106

2370

I.

**Erläuterungen
zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits-
und Lastenberechnung
(Erläuterungen 1968 — Erl. 1968)**

RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche
Arbeiten v. 29. 12. 1967 — III A 1 — 4.024 — 5029 67

Inhaltsübersicht

A. Allgemeines

1. Anwendungsbereich und für die Aufstellung der Berechnung maßgebende Verhältnisse

B. Wirtschaftlichkeitsberechnung**I. Wirtschaftseinheit**

2. Gegenstand der Berechnung
3. Wirtschaftseinheit
4. Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen, Baugrundstück

II. Teilwirtschaftlichkeitsberechnung und Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

5. Teilwirtschaftlichkeitsberechnung
6. Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

III. Aufstellung der Gesamtkosten

7. Gesamtkosten
- 7a. Teil-Gesamtkosten in einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung
8. Kosten des Baugrundstücks
9. Wert des Baugrundstücks
10. Erwerbskosten
11. Erschließungskosten
12. Baukosten
13. Kosten der Gebäude
14. Gebäuderestwert
15. Kosten der Außenanlagen
16. Baunebenkosten
17. Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen
18. Kosten der Verwaltungsleistungen
19. Kosten der Behördenleistungen
20. Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel
21. Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel
22. Sonstige Baunebenkosten
23. Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen
24. Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen

IV. Aufstellung der Finanzierungsmittel

25. Finanzierungsplan
26. Finanzierungsplan bei Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen
27. Echte Eigenleistung

V. Aufstellung der Aufwendungen

28. Aufwendungen
29. Kapitalkosten

30. Eigenkapitalkosten
31. Fremdkapitalkosten
32. Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen
33. Bewirtschaftungskosten
34. Abschreibung
35. Verwaltungskosten
36. Betriebskosten
37. Instandhaltungskosten
38. Mietausfallwagnis

VI. Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

39. Allgemeines
- 39a. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen bei Bewilligung von unterschiedlichen nachstelligen öffentlichen Baudarlehen
40. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen bei Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen
41. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen bei Bewilligung von Annuitätshilfen

C. Lastenberechnung

42. Verpflichtung zur Aufstellung von Lastenberechnungen
- 42a. Aufstellung der Lastenberechnung
43. Ermittlung der Belastung
44. Belastung aus dem Kapitaldienst
45. Belastung aus der Bewirtschaftung
46. Ausgaben für die Verwaltung
47. Betriebskosten
48. Ausgaben für die Instandhaltung

D. Änderungen der Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nach Bewilligung der öffentlichen Mittel**I. Änderungen bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung**

49. Allgemeines
50. Änderungen der Gesamtkosten; Wertverbesserungen; Wertänderungen
51. Änderung der Finanzierungsmittel
52. Änderung der Kapitalkosten
- 52a. Änderung der Belastung aus dem Kapitaldienst
53. Änderung von Bewirtschaftungskosten
- 53a. Änderung der Belastung aus der Bewirtschaftung

II. Änderungen nach Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige

54. Geltendmachung der Änderungen
55. Vornahme baulicher Verbesserungen nach Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige

E. Prüfung von Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen durch die Bewilligungsbehörden

56. Allgemeines
57. Prüfung der Gesamtkosten
58. Prüfung der Finanzierungsmittel
59. Prüfung der Aufwendungen bzw. der Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung

F. Durchschnittsmiete und Belastung**I. Genehmigung der Durchschnittsmiete auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung**

- 60. Berechnung der Durchschnittsmiete
- 61. Umlagen

II. Anerkennung der Belastung auf Grund der Lastenberechnung

- 62. Anerkennung der Belastung

G. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**I. Wohnflächenberechnung**

- 63. Wohnfläche
- 64. Berechnung der Grundfläche von Räumen
- 65. Anrechenbare Grundfläche

II. Nutzflächenberechnung

- 66. Nutzfläche

H. Schlußbestimmungen

- 67. Inkrafttreten

A. Allgemeines**1. Anwendungsbereich und für die Aufstellung der Berechnung maßgebende Verhältnisse**

(1) Diese „Erläuterungen“ sind bei der Aufstellung und Prüfung einer Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung anzuwenden, die der Bewilligungsbehörde entwerfen

- a) mit dem Antrage auf Bewilligung öffentlicher Mittel im Sinne der Vorbemerkung zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 vorgelegt worden ist oder vorgelegt wird, wenn über den Antrag erst nach dem 31. Dezember 1967 durch Erteilung eines Bewilligungsbescheides entschieden werden soll, oder
- b) mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung gemäß Nr. 80 WFB 1967 nach dem 31. Dezember 1967 vorgelegt wird.

Sie beruhen auf den bundesgesetzlichen Vorschriften der „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung — II. BVO)“, soweit diese Vorschriften sich auf die Berechnung von Wirtschaftlichkeit, Belastung oder Wohnfläche für öffentlich geförderte Wohnungen beziehen, auf die die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden sind (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 II. BVO).

(2) Die Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung ist nach den Verhältnissen aufzustellen, die in dem Zeitpunkt bestehen, in welchem der Antrag auf Bewilligung der öffentlichen Mittel gestellt wird (§ 4 Abs. 1 Satz 1, § 40 a Abs. 4 II. BVO). Haben sich die Verhältnisse nach der Antragstellung bis zur Bewilligung der öffentlichen Mittel geändert, so kann die Bewilligungsbehörde der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung zugrunde legen, in welcher die geänderten Verhältnisse berücksichtigt worden sind. Auf Antrag des Bauherrn (des Beauftragten, des Betreuers) hat sie die geänderten Verhältnisse zugrunde zu legen (§ 4 Abs. 1 Satz 2, § 40 a Abs. 4 II. BVO).

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

- a) die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nr. 80 Abs. 1 WFB 1967) noch nicht vorgelegt werden kann,
- b) die Erträge, die auf der Grundlage der bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel genehmigten Durchschnittsmiete zu erzielen sind, die voraussichtlich entstehenden laufenden Aufwendungen nicht decken,
- c) dem Bauherrn infolge des bevorstehenden Bezuges der geförderten Wohnungen nicht zugemutet werden kann, den Antrag auf Genehmigung der höheren Durchschnittsmiete bis zur Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige zurückzustellen, und
- d) eine Änderung von Kostenansätzen gegenüber den Ansätzen in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Bestimmungen der Nrn. 49 ff. rechtlich zulässig ist.

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

(4) In der Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung, die gemäß Nr. 80 WFB 1967 mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung vorzulegen ist, sind grundsätzlich die Kostenansätze zu übernehmen, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel bzw. der Mietgenehmigung nach Abs. 3 zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- bzw. Lastenberechnung enthalten sind, soweit nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt ist. Satz 1 gilt in folgenden Fällen nicht:

- a) Haben sich die Kosten gegenüber den Kostenansätzen verringert, die in der in Satz 1 genannten Berechnung enthalten sind, so sind die geringeren Kosten anzusetzen. Dies gilt auch, wenn ein Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach Nr. 32 Abs. 3 Erl. 1961 berechnet worden ist und sich nunmehr nach diesen Bestimmungen ein geringerer Kostenansatz ergibt. Sind in der Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegen hat, die Verwaltungskosten oder Instandhaltungskosten für Garagen mit den Beträgen angesetzt worden, die nach Nr. 35 Abs. 3 oder nach Nr. 37 Abs. 4 Erl. 1961 zulässig waren, so können in einer neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nur noch die nach diesen Bestimmungen zulässigen Beträge angesetzt werden.
- b) Haben sich die Gesamtkosten, die Finanzierungsmittel oder die Aufwendungen bzw. die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung gegenüber den Ansätzen in der in Satz 1 genannten Berechnung erhöht, so können in einer neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung die geänderten Ansätze nach Maßgabe der Bestimmungen der Nrn. 49 ff. angesetzt werden. Hierbei sind die Verhältnisse zugrunde zu legen, die in dem Zeitpunkt der Aufstellung der neuen Berechnung oder — wenn sich nach diesem Zeitpunkt Kostenänderungen ergeben haben — ihrer Prüfung durch die Bewilligungsbehörde, spätestens jedoch im Zeitpunkt von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohnung, bestehen.

B. Wirtschaftlichkeitsberechnung**I. Wirtschaftseinheit****2. Gegenstand der Berechnung**

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist für das Gebäude aufzustellen, das den Wohnraum enthält, für welchen die öffentlichen Mittel beantragt werden oder bewilligt worden sind.

3. Wirtschaftseinheit

(1) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung kann vom Bauherrn für mehrere der in Nr. 2 bezeichneten Gebäude (Wirtschaftseinheit) aufgestellt werden, wenn

- a) die Gebäude demselben Eigentümer gehören,
- b) die Gebäude in einem örtlichen Zusammenhang stehen und
- c) der Bauherr ihrer Errichtung einen einheitlichen Finanzierungsplan zugrunde gelegt hat oder — bis zur Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nr. 80 Abs. 1 WFB 1967) — zugrunde legt.

(2) Ist die Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit nach Absatz 1 zulässig, so darf die Bewilligungsbehörde nicht verlangen, daß der Bauherr von dieser Zusammenfassung absieht. Satz 1 gilt nicht, wenn Gebäude mit öffentlich gefördertem Wohnraum, die vor allem in der Geschoszahl oder in der Ausstattung wesentlich voneinander abweichen, zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt werden sollen (vgl. § 2 Abs. 2 II. BVO).

(3) Wird eine Wirtschaftseinheit in der Weise aufgeteilt, daß eine Mehrheit von Gebäuden bleibt, die demselben Eigentümer gehören und in örtlichem Zusammenhang stehen, so entsteht insoweit eine neue Wirtschaftseinheit.

(4) Ist die Wirtschaftseinheit aufgeteilt worden, so sind Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach der Aufteilung aufzustellen sind, für die einzelnen Gebäude oder, wenn nach Absatz 3 neue Wirtschaftseinheiten entstanden sind, für die neuen Wirtschaftseinheiten aufzustellen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn eine Wirtschaftseinheit aufgeteilt werden soll und im Hinblick hierauf Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgestellt werden.

(5) Auf die Aufstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen in den Fällen des Absatzes 4 sind die für die Aufstellung von Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen geltenden Bestimmungen sinngemäß anzuwenden. Soweit aus besonderen Gründen eine von Satz 1 abweichende andere Aufteilung der Gesamtkosten, der Finanzierungsmittel und der Aufwendungen angemessen ist, bedarf die Wahl einer anderen Aufteilung der Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

4. Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen, Baugrundstück

(1) In die Wirtschaftlichkeitsberechnung sind außer dem Gebäude oder der Wirtschaftseinheit auch die zugehörigen Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie das Baugrundstück einzubeziehen.

(2) Das Baugrundstück besteht aus den überbauten und den nicht überbauten dazugehörigen Flächen, soweit sie einen angemessenen Umfang nicht überschreiten. Mindestens rechnen die nicht überbauten Flächen zum Baugrundstück, die nach baurechtlichen Vorschriften von der Bebauung freizuhalten sind. Bei einer Kleinsiedlung gehört die gesamte Fläche der Stammstelle zum Baugrundstück.

II. Teilwirtschaftlichkeitsberechnung und Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

5. Teilwirtschaftlichkeitsberechnung

(1) Die auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfallenden Aufwendungen sind aus einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln, wenn das Gebäude oder die Gebäude einer Wirtschaftseinheit neben öffentlich gefördertem Wohnraum auch sonstigen Wohnraum oder anderen als Wohnzwecken, insbesondere ausschließlich beruflichen oder gewerblichen Zwecken, dienenden Raum (Geschäftsraum) enthalten. Satz 1 gilt entsprechend, wenn im Falle der Wiederherstellung beschädigter oder des Ausbaues

oder der Erweiterung bestehender Gebäude neben bestehendem Wohn- oder Geschäftsraum öffentlich geförderter Wohnraum neu geschaffen werden soll.

(2) Garagen rechnen nur dann und nur insoweit zum Wohnanteil eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit, wie sie nach Nr. 63 Abs. 4 Nr. 1 (§ 42 Abs. 4 Nr. 1 II. BVO) Zuhörräume zu Wohnungen sind.

(3) Auf die Besonderheiten, die sich für die Aufstellung von Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung ergeben, ist in den nachfolgenden Bestimmungen jeweils hingewiesen (vgl. Nr. 7 a und Nr. 8 Abs. 3 und 4).

6. Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

(1) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum ist in Form von Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen oder als Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen aufzustellen, wenn für einen Teil dieses öffentlich geförderten Wohnraums (begünstigter Wohnraum) gegenüber dem anderen Teil des öffentlich geförderten Wohnraums eine stärkere oder länger dauernde Senkung der laufenden Aufwendungen erzielt werden soll.

Dies ist dann der Fall, wenn für einen Teil des öffentlich geförderten Wohnraums

- a) höhere Aufwendungsbeihilfen oder
- b) höhere der nachstehenden Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen oder
- c) Annuitätshilfen zur Verbilligung höherer Bankdarlehen

bewilligt und gewährt werden sollen oder bewilligt und gewährt worden sind als für den anderen Teil des öffentlich geförderten Wohnraums.

(2) Es ist dem Bauherrn zu empfehlen, in den Fällen des Absatzes 1 Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen aufzustellen, da diese eine genauere Ermittlung der Durchschnittsmieten ermöglichen als eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen. Die vom Bauherrn getroffene Wahl bleibt für alle späteren Wirtschaftlichkeitsberechnungen auch dann maßgebend, wenn sich die Zweckbestimmung des öffentlich geförderten Wohnraums später ändert (§ 45 Abs. 1, § 32 Abs. 5 II. BVO).

(3) Für die Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen ergeben sich die unter Nrn. 39 bis 41 angeführten Besonderheiten.

III. Aufstellung der Gesamtkosten

7. Gesamtkosten

(1) Gesamtkosten sind die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten.

(2) Bei den Gesamtkosten darf der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn, vor allem der Wert der Selbsthilfe mit dem Betrage angesetzt werden, der für eine gleichwertige Unternehmerleistung angesetzt werden könnte. Das gleiche gilt für den Wert der Sach- und Arbeitsleistung des Bewerbers um ein Kaufeigenheim, eine Trägerkleinsiedlung, eine Kaufeigentumswohnung und eine Genossenschaftswohnung sowie für den Wert der Sach- und Arbeitsleistung des Mieters. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn der Bauherr, der Bewerber oder der Mieter Sach- und Arbeitsleistungen mit eigenen Arbeitnehmern im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes erbringt.

(3) Erbringt der Bauherr, der Bewerber oder der Mieter Architektenleistungen, Ingenieurleistungen oder Verwaltungsleistungen, so richtet sich der Ansatz von Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen oder von Kosten der Verwaltungsleistungen nach den Nrn. 17 und 18.

(4) Sind als Entgelt für eine der Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens dienende Leistung eines Dritten wiederkehrende Leistungen zu entrichten, so darf der Wert der Leistung des Dritten bei den Gesamtkosten angesetzt werden.

- a) wenn es sich um die Übereignung des Grundstücks handelt, mit dem Verkehrswert (Nr. 9 Abs. 1 Satz 2),
- b) wenn es sich um eine andere Leistung handelt, mit dem Betrage, der für eine gleichartige Unternehmerleistung angesetzt werden könnte.

Satz 1 gilt nicht für die Bestellung eines Erbbaurechts.

7a. Teil-Gesamtkosten in einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung

(1) In einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind auszuweisen:

- a) die Gesamtkosten des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit;
- b) die auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfallenden Teil-Gesamtkosten;
- c) die auf den sonstigen Wohnraum oder den Geschäftsraum entfallenden Teil-Gesamtkosten.

Bei der Ermittlung der Teil-Gesamtkosten dürfen Kosten oder Mehrkosten, die nur durch den sonstigen Wohnraum oder durch den Geschäftsraum entstehen, nur diesem zugerechnet werden.

(2) Eine rechnerische Aufteilung der Gesamtkosten des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf den öffentlich geförderten Wohnraum einerseits und auf den sonstigen Wohnraum oder Geschäftsraum andererseits ist nur insoweit zulässig, als bei einzelnen zu den Gesamtkosten gehörigen Kosten nicht eindeutig festgestellt werden kann, auf welchen Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit sie fallen. Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit nur Wohnraum, so sind die Kosten, deren rechnerische Aufteilung nach Satz 1 zulässig ist, nach dem Verhältnis der Wohnflächen des öffentlich geförderten Wohnraums zum sonstigen Wohnraum aufzuteilen; enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit auch Geschäftsraum, so sind diese Kosten auf den Wohnteil und auf den Geschäftsteil nach dem Verhältnis des umbauten Raumes aufzuteilen. Der Berechnung des umbauten Raumes ist der Auszug aus dem Normblatt DIN 277 des Deutschen Normenausschusses zugrunde zu legen, der der Zweiten Berechnungsverordnung als Anlage 2 beigelegt ist (§ 34 Abs. 1 II. BVO).

(3) Rechnen Garagen nach Nr. 5 Abs. 2 zum Wohnteil eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit und enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit nicht nur öffentlich geförderte Wohnungen, so sind die bei der Schaffung dieser Garagen entstehenden Gesamtkosten nach dem Verhältnis aufzuteilen, nach dem die Garagenplätze Zuhörerräume zu öffentlich geförderten Wohnungen und zu sonstigen Wohnungen sind. Satz 1 gilt in den Fällen der Nr. 6 Abs. 1 entsprechend.

8. Kosten des Baugrundstücks

(1) Kosten des Baugrundstücks sind der Wert des Baugrundstücks, die Erwerbskosten und die Erschließungskosten.

(2) Bei einem Erbbaugrundstück sind Kosten des Baugrundstücks nur die dem Erbbauberechtigten entstehenden Erwerbs- und Erschließungskosten. Zu den Erwerbskosten des Erbbaurechts gehört auch ein Entgelt, das der Erbbauberechtigte einmalig für die Bestellung oder die Übertragung des Erbbaurechts zu entrichten hat, soweit es angemessen ist.

(3) In Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen sind Kosten des Baugrundstücks gemäß Nr. 7a anzusetzen. Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit außer Wohnraum auch Geschäftsraum von nicht nur unbedeutendem Ausmaß, so dürfen die Kosten des Baugrundstücks, die dem Wohnraum zugerechnet werden, 15 v. H. seiner Baukosten nicht übersteigen; in besonderen Fällen, namentlich bei Grundstücken in günstiger Wohnlage, kann dieser Vomhundertsatz überschritten werden. Erhöhte Kosten des Baugrundstücks, die durch die Geschäftslage veranlaßt sind, dürfen nicht dem Wohnraum zugerechnet werden.

(4) In Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen dürfen im Falle des Dachgeschoßausbaues keine Kosten des Baugrundstücks angesetzt werden; im Falle der Erweiterung dürfen sie nur dann angesetzt werden, wenn das Grundstück für einen Anbau neu erworben wurde.

(5) Erwerbskosten und Erschließungskosten dürfen unbeschadet der Regelungen in Nr. 7 Absätze 2 bis 4 nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann.

9. Wert des Baugrundstücks

(1) Als Wert des Baugrundstücks darf höchstens der Verkehrswert angesetzt werden, soweit in den Absätzen 2 bis 5 nicht etwas anderes bestimmt ist. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem nach Nr. 1 Abs. 2 maßgebenden Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. In Zweifelsfällen ist vom Antragsteller über den Verkehrswert des Baugrundstücks ein Gutachten beizubringen. Die Kosten des Gutachtens sind als Erwerbskosten anzusetzen.

(2) Ist das Baugrundstück aus Gründen einer Bodenvorratswirtschaft schon längere Zeit vor der Antragstellung auf Bewilligung öffentlicher Mittel zu einem Kaufpreis erworben worden, der höher ist als der Verkehrswert des Baugrundstücks in dem nach Nr. 1 Abs. 2 maßgebenden Zeitpunkt, so kann abweichend von Absatz 1 der Kaufpreis angesetzt werden, es sei denn, daß er unangemessen hoch gewesen ist. Als unangemessen hoch anzusehen ist ein Kaufpreis nur dann, wenn er den Verkehrswert des Baugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufabschlusses wesentlich überstieg.

(3) Als Wert des Baugrundstücks kann abweichend von Absatz 1 höchstens angesetzt werden:

- a) der Kaufpreis, wenn das Baugrundstück dem Erwerber zur Förderung des Wohnungsbaues unter dem Verkehrswert überlassen worden ist;
- b) die Entschädigung, wenn das Baugrundstück durch Enteignung zur Durchführung des Bauvorhabens vom Bauherrn erworben ist.

(4) Wird die Erschließung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben durchgeführt, so darf außer den Erschließungskosten nur der Wert des nicht erschlossenen Baugrundstücks nach den Absätzen 1 bis 3 angesetzt werden. Ist die Erschließung bereits vorher ganz oder teilweise durchgeführt worden, so kann der Wert des ganz oder teilweise erschlossenen Baugrundstücks nach den Absätzen 1 bis 3 angesetzt werden, wenn ein Ansatz von Erschließungskosten insoweit unterbleibt.

(5) Bei Ausbau durch Umwandlung oder Umbau darf als Wert des Baugrundstücks höchstens der Verkehrswert vergleichbarer unbebauter Grundstücke für Wohngebäude in dem nach Nr. 1 Abs. 2 maßgebenden Zeitpunkt angesetzt werden.

10. Erwerbskosten

(1) Zu den Erwerbskosten gehören alle durch den Erwerb des Baugrundstücks verursachten Neben-

kosten, z. B. Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovisionen, Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten, Gebühren für Wertberechnungen und amtliche Genehmigungen sowie Kosten der Bodenuntersuchung zur Beurteilung des Grundstückswertes.

(2) Kosten, die im Zusammenhang mit einer das Baugrundstück betreffenden freiwilligen oder gesetzlich geregelten Umlegung, Zusammenlegung oder Grenzregelung (Bodenordnung) entstehen, gehören zu den Erwerbskosten, außer den Kosten der dem Bauherrn dabei obliegenden Verwaltungsleistungen.

11. Erschließungskosten

Zu den Erschließungskosten gehören:

- a) Abfindungen und Entschädigungen an Mieter, Pächter und sonstige Dritte zur Erlangung der freien Verfügung über das Baugrundstück,
- b) Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks, z. B. Abräumen, Abholzen, Roden, Bodenbewegung, Entrümmern, Gesamtabbruch,
- c) Kosten der öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die nicht Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen sind, und Kosten öffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen und dgl., soweit diese Kosten vom Grundstückseigentümer auf Grund gesetzlicher Bestimmungen (z. B. Anliegerleistungen) oder vertraglicher Vereinbarungen (z. B. Unternehmerstraßen) zu tragen und vom Bauherrn zu übernehmen sind,
- d) Kosten der nicht öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die nicht Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen sind, und Kosten nicht öffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen und dgl., wie Privatstraßen, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, wenn es sich um Daueranlagen handelt, d. h. um Anlagen, die auch nach etwaigem Abgang der Bauten im Rahmen der allgemeinen Ortsplanung bestehen bleiben müssen,
- e) andere einmalige Abgaben, die vom Bauherrn nach gesetzlichen Bestimmungen verlangt werden (z. B. Bauabgaben, Ansiedlungsleistungen).

12. Baukosten

(1) Baukosten sind die Kosten der Gebäude, die Kosten der Außenanlagen, die Baunebenkosten, die Kosten besonderer Betriebseinrichtungen sowie die Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen.

(2) Baukosten dürfen — unbeschadet der Regelungen in Nr. 7 Abs. 2 bis 4 und Nr. 18 — nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei wirtschaftlicher Bauausführung und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Baukosten entstehen tatsächlich in der Höhe, in der der Bauherr eine Vergütung für Bauleistungen zu entrichten hat: ein Barzahlungsnachlaß (Skonto) braucht nicht abgesetzt zu werden, soweit er handelsüblich ist.

(3) Kommt eine Wiederherstellung auch dem noch vorhandenen, auf die Dauer benutzbaren Raum zugute, so dürfen in Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen Baukosten nur insoweit angesetzt werden, wie die Wiederherstellung dem neugeschaffenen Wohnraum zugute kommt. Für die Aufteilung der Baukosten gilt Nr. 7a entsprechend.

13. Kosten der Gebäude

(1) Die Kosten der Gebäude sind die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Errichtung der Gebäude erforderlich sind.

(2) Zu den Kosten der Gebäude gehören auch:

- a) die Kosten aller eingebauten oder mit den Gebäuden fest verbundenen Sachen, z. B. Anlagen zur

Beleuchtung, Erwärmung, Kühlung und Lüftung von Räumen und zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Kalt- und Warmwasser (bauliche Betriebseinrichtungen) bis zum Hausanschluß an die Außenanlagen, Ofen, Koch- und Waschherde, Bade- und Wascheinrichtungen, eingebaute Rundfunkanlagen, Gemeinschaftsantennen, Blitzschutzanlagen, Luftschutzanlagen, bildnerischer und malerischer Schmuck an und in Gebäuden, eingebaute Möbel;

- b) die Kosten aller vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden, nicht eingebauten oder nicht fest verbundenen Sachen an und in den Gebäuden, die zur Benutzung und zum Betrieb der baulichen Anlagen erforderlich sind oder zum Schutz der Gebäude dienen, z. B. Ofen, Koch- und Waschherde, Bade- und Wascheinrichtungen, soweit sie nicht unter den vorstehenden Absatz fallen, Aufsteckschlüssel für innere Leitungshähne und -ventile, Bedienungseinrichtungen für Sammelheizkessel (Schaufeln, Schürstangen usw.), Dachaussteige- und Schornsteinleitern, Feuerlöschanlagen (Schläuche, Stand- und Strahlrohre für eingebaute Feuerlöschanlagen), Schlüssel für Fenster und Türverschlüsse usw.

(3) Bei Wiederaufbau und bei Ausbau durch Umwandlung oder Umbau eines Gebäudes gehört zu den Baukosten auch der Wert der verwendeten Gebäudeteile (Gebäuderestwert). Er ist gesondert auszuweisen.

(4) In Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen darf im Falle der Wiederherstellung des Ausbaues eines Gebäudeteiles und der Erweiterung unter den Baukosten nur der Wert der Gebäudeteile angesetzt werden, die bei dem Bau des öffentlich geförderten Wohnraums verwendet worden sind.

(5) Zu den Kosten der Gebäude gehören ferner die Kosten von Teilabbrüchen innerhalb der Gebäude.

14. Gebäuderestwert

(1) Der Gebäuderestwert ist mit dem Betrage anzusetzen, der einem Unternehmer für die Bauleistungen im Rahmen der Kosten des Gebäudes zu entrichten wäre, wenn an Stelle des Wiederaufbaues, der Wiederherstellung, des Ausbaues oder der Erweiterung ein Neubau durchgeführt würde. Von diesem Betrage sind die Kosten des Gebäudes abzugiehen, die für den Wiederaufbau, die Wiederherstellung, den Ausbau oder die Erweiterung tatsächlich entstehen oder mit deren Entstehen sicher gerechnet werden kann. Bei der Ermittlung der Kosten eines vergleichbaren Neubaus dürfen verwendete Gebäudeteile, die für einen Neubau nicht erforderlich gewesen wären, nicht berücksichtigt werden.

(2) Bei Wiederaufbau und Wiederherstellung ist von dem nach Absatz 1 ermittelten Gebäuderestwert der Restbetrag der auf dem Grundstück ruhenden Hypothekengewinnabgabe mit dem Betrage abzugiehen, der sich vor Herabsetzung der Abgabeschulden nach § 104 des Lastenausgleichsgesetzes für den Herabsetzungssichttag ergibt.

15. Kosten der Außenanlagen

(1) Kosten der Außenanlagen sind die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind.

(2) Zu den Kosten der Außenanlagen gehören die

- a) Kosten der Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluß ab bis an das öffentliche Netz oder an nicht öffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind, außerdem alle anderen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb der Gebäude, Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen, Zapfstellen usw.,
- b) Kosten für das Anlegen von Höfen, Wegen und Einfriedigungen, nicht öffentlichen Spielplätzen usw..

- c) Kosten der Gartenanlagen und Pflanzungen, die nicht zu den besonderen Betriebseinrichtungen gehören, der nicht mit einem Gebäude verbundenen Freitreppen, Stützmauern, fest eingebauten Flaggenmaste, Teppichklopfstangen, Wäschepfähle usw.,
- d) Kosten sonstiger Außenanlagen, z. B. Luftschutzaußenanlagen, Kosten für Teilabbrüche außerhalb der Gebäude, soweit sie nicht zu den Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks gehören.

(3) Zu den Kosten der Außenanlagen gehören auch:

- a) Kosten aller eingebauten oder mit den Außenanlagen fest verbundenen Sachen;
- b) Kosten aller vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden, nicht eingebauten oder nicht fest verbundenen Sachen an und in den Außenanlagen, z. B. Aufsteckschlüssel für äußere Leitungshähne und -ventile, Feuerlöschanlagen (Schläuche, Stand- und Strahlrohre für äußere Feuerlöschanlagen).

16. Baunebenkosten

Baunebenkosten sind:

- a) die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen (Nr. 17),
- b) die Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens (Nr. 18),
- c) die Kosten der Behördenleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht Erwerbskosten sind (Nr. 19),
- d) die Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel und, soweit sie auf die Bauzeit fallen, die Fremdkapitalkosten sowie die Steuerbelastungen des Baugrundstücks (Nr. 20),
- e) die Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel (Nr. 21),
- f) sonstige Nebenkosten, die bei der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens entstehen (Nr. 22).

17. Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen

(1) Die Architekten- und Ingenieurleistungen umfassen Planung, Ausschreibung, Bauleitung, Bauführung und Bauabrechnung.

(2) Als Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen sind die Beträge anzusetzen, die nach der jeweils in Betracht kommenden Gebührenordnung zulässig sind, höchstens jedoch die Beträge, die der Bauherr vertraglich zu entrichten verpflichtet ist.

(3) Erbringt der Bauherr im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes die Architekten- und Ingenieurleistungen ganz oder teilweise selbst oder mit eigenen Arbeitnehmern, so können als Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen höchstens die Beträge angesetzt werden, die nach der jeweils in Betracht kommenden Gebührenordnungen für die zu erbringenden oder erbrachten Architekten- und Ingenieurleistungen zulässig sind.

18. Kosten der Verwaltungsleistungen

(1) Zu den Kosten der Verwaltungsleistungen gehören die Kosten aller Verwaltungsarbeiten des Bauherrn, seines Beauftragten oder seines Betreuers, die bei der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens entstehen, soweit sie nicht unter den Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, den Kosten für die Beschaffung der Finanzierungsmittel oder der sonstigen Baunebenkosten anzusetzen sind. Zu den Kosten der Verwaltungsleistungen gehört daher auch das Entgelt, das der Bauherr an den Beauftragten oder an den Betreuer zu entrichten hat.

(2) Als Kosten der Verwaltungsleistungen dürfen höchstens die Beträge angesetzt werden, die sich nach den Absätzen 4 bis 6 ergeben, und dies auch nur dann, wenn der Bauherr im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes die Leistungen selbst oder mit eigenen Arbeitnehmern erbringt oder wenn er sie durch einen Dritten (Beauftragten, Betreuer) erbringen läßt.

(3) Erbringt der Bauherr die Verwaltungsleistungen selbst oder mit eigenen Arbeitnehmern, jedoch nicht im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder nicht auf Grund seines Berufes, so dürfen Kosten der Verwaltungsleistungen nur höchstens bis zur Hälfte der nach den Absätzen 4 bis 6 ermittelten Beträge angesetzt werden. Erbringt der Bauherr die Verwaltungsleistungen nur zum Teil selbst oder mit eigenen Arbeitnehmern, so darf hierfür nur ein entsprechender Teil der nach Satz 1 zulässigen Beträge angesetzt werden.

(4) Als Kosten der Verwaltungsleistungen darf im Rahmen der Absätze 2 und 3 höchstens der nachfolgende Vomhundertsatz der Baukosten ohne Baunebenkosten und, soweit der Bauherr die Erschließung auf eigene Rechnung durchführt, auch der Erschließungskosten angesetzt werden.

Bei Kosten

bis zu	50 000 Deutsche Mark	3,00 vom Hundert,
bis zu	100 000 Deutsche Mark	2,75 vom Hundert,
		mindestens 1 500 DM;
bis zu	200 000 Deutsche Mark	2,50 vom Hundert,
		mindestens 2 750 DM;
bis zu	350 000 Deutsche Mark	2,25 vom Hundert,
		mindestens 5 000 DM;
bis zu	550 000 Deutsche Mark	2,00 vom Hundert,
		mindestens 7 875 DM;
bis zu	800 000 Deutsche Mark	1,75 vom Hundert,
		mindestens 11 000 DM;
bis zu	1 100 000 Deutsche Mark	1,50 vom Hundert,
		mindestens 14 000 DM;
bis zu	1 500 000 Deutsche Mark	1,25 vom Hundert,
		mindestens 16 500 DM;
über	1 500 000 Deutsche Mark	1,00 vom Hundert,
		mindestens 18 750 DM.

(5) Die in Absatz 4 bezeichneten Vomhundertsätze erhöhen sich

a) um 0,5 im Falle der Betreuung des Baues von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen sowie im Falle des Baues von Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen;

b) um 0,5, wenn besondere Maßnahmen zur Bodenordnung (§ 5 Abs. 2 Satz 2 II. BVO) notwendig sind;

c) um 0,5, wenn die Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens mit sonstigen besonderen Verwaltungsschwierigkeiten verbunden ist (z. B. wenn schwierige Grundbuchvereinbarungen vorzunehmen sind, bei Durchführung des Bauvorhabens im Rahmen einer Aufbaugemeinschaft usw.);

d) um 1,5, wenn für den Bau eines Familienheimes Selbsthilfe in Höhe von mehr als 10 v. H. der Baukosten geleistet wird.

Erhöhungen nach Satz 1 Buchst. a), b) und c) sowie nach Satz 1 Buchst. b) und d) dürfen nebeneinander angesetzt werden.

(6) Ist der Bauherr verpflichtet, die Wirtschaftseinheit zur Eigentumsübertragung (Erbbaurechtbestellung) aufzuteilen, besonders also bei Kaufeigenheimen und Trägerkleinsiedlungen, so sind für die Berechnung der Kosten der Verwaltungsleistungen nach den Absätzen 4 und 5 die Kosten für die einzelnen Gebäude oder für die Wirtschaftseinheiten, die nach der Eigentumsübertragung (Erbbaurechtbestellung) ent-

stehen, zugrunde zu legen. Bei Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen sind für die Berechnung der Kosten der Verwaltungsleistungen die Kosten für die einzelnen Wohnungen zugrunde zu legen. Der Kostenansatz nach den Sätzen 1 oder 2 dient auch zur Deckung der Kosten der dem Bauherrn im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung (Erbbaurechtsbestellung) obliegenden Verwaltungsleistungen.

(7) Der Kostenansatz nach den Absätzen 2 bis 6 dient auch zur Deckung der Kosten der Verwaltungsarbeiten, die der Bauherr, sein Beauftragter oder sein Betreuer zur Beschaffung von Finanzierungsmitteln erbringt. Satz 1 gilt auch, wenn der Bauherr von Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen oder Kaufeigentumswohnungen Finanzierungsmittel zum Ersatz des den Bewerbern fehlenden Eigenkapitals beschafft.

19. Kosten der Behördenleistungen

Zu den Kosten der Behördenleistungen gehören die Kosten der Prüfungen und Genehmigungen der Behörden oder der Beauftragten von Behörden.

20. Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel

(1) Zu den Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel gehören alle Geldleistungen, die an Dritte (nicht auch an Beauftragte und Betreuer) zu erbringen sind, z.B. Maklerprovisionen und Gerichts- und Notarkosten, die durch die Beurkundung oder Beglaubigung von Darlehensverträgen, durch die Eintragung von Grundpfandrechten, von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten, von Löschungsvormerkungen usw. entstehen. Hierzu gehören ferner das Hypothekendisagio, Kreditprovisionen, Spesen, Wertberechnungs-, Bereitstellungs-, Bearbeitungs- und Zuteilungsgebühren, sowie der für die Bewilligung öffentlicher Mittel an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu entrichtende einmalige Verwaltungskostenbeitrag.

(2) Unter den Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel sind auch die Fremdkapitalkosten und die für das Baugrundstück zu entrichtenden öffentlichen Abgaben, insbesondere die Grundsteuer, anzusetzen, soweit diese Leistungen für einen in die Bauzeit fallenden, spätestens beim Bezuge der Wohnungen endenden Zeitraum zu erbringen sind. Hierzu gehören auch die Zinsen, die auf ein mit Annuitätshilfen zu verbilligenden Fremddarlehen (Bankdarlehen) für die Zeit zwischen Baubeginn und Bezugserstgstellung des Bauvorhabens entfallen.

(3) Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel dürfen nicht für den Nachweis oder die Vermittlung von Mitteln aus öffentlichen Haushalten angesetzt werden.

21. Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel

(1) Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel sind alle einmaligen und laufenden Geldleistungen, die an Dritte (nicht auch an den Beauftragten oder Betreuer) für die Beschaffung und Verzinsung von Darlehen zu erbringen sind, deren Ersetzung durch zugesagte oder sicher in Aussicht stehende, im Finanzierungsplan ausgewiesene endgültige Finanzierungsmittel bereits bei dem Einsatz der Zwischenfinanzierungsmittel gewährleistet ist. Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel dürfen außer in den Fällen der Nr. 50 Abs. 2 nur angesetzt werden, wenn und soweit sie für einen in die Bauzeit fallenden, spätestens beim Bezug der Wohnungen endenden Zeitraum zu erbringen sind.

(2) Werden Darlehen der in Absatz 1 bezeichneten Art von dem Beauftragten oder Betreuer selbst gewährt, so können abweichend von Absatz 1 die an

den Beauftragten oder Betreuer zu entrichtenden laufenden Geldleistungen als Kosten der Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel angesetzt werden. Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Wird vom Bauherrn ein im Finanzierungsplan ausgewiesenes Fremdmittel aus nicht im Finanzierungsplan ausgewiesenen eigenen Mitteln vor- oder zwischenfinanziert, so können — abweichend von Abs. 1 — für derartige eigene Mittel Zinsen mit höchstens dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen als Kosten der Verzinsung der Zwischenfinanzierung angesetzt werden. Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

22. Sonstige Baunebenkosten

Sonstige Baunebenkosten sind z.B. die Kosten der Bauversicherungen während der Bauzeit, der Bauwache, der Baustoffprüfungen des Bauherrn, der Grundsteinlegungs- und Richtfeier.

23. Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen

Zu den Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen rechnen z.B. die Kosten für Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen.

24. Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen

Zu den Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen rechnen:

- a) die Kosten für alle vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden beweglichen Sachen, die nicht unter die Kosten der Gebäude oder die Kosten der Außenanlagen fallen (z.B. Asche- und Müllkästen, abnehmbare Fahnen, Feuerlösch- und Luftschutzgerät, Haus- und Stallgerät usw.);
- b) die Kosten für Wirtschaftsausstattungen bei Kleinsiedlungen (z.B. Ackergerät, Gartengerät, Dünger, Kleinvieh, Obstbäume, Saatgut).

IV. Aufstellung der Finanzierungsmittel

25. Finanzierungsplan

(1) Im Finanzierungsplan sind die Mittel auszuweisen, die zur Deckung der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten Gesamtkosten dienen (Finanzierungsmittel), und zwar:

- a) Fremdmittel im Sinne von Nr. 35 WFB 1967 einschließlich der Fremdmittel, die als Ersatz der echten Eigenleistung anerkannt werden müssen oder anerkannt werden können (Nr. 34 WFB 1967), mit den vereinbarten oder vorgesehenen Auszahlungs-, Zins- und Tilgungsbedingungen und in der Reihenfolge ihrer dinglichen Sicherung;
- b) Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfen verbilligt werden oder werden sollen mit den vorgesehenen Auszahlungsbedingungen;
- c) öffentliche Baudarlehen und Ersteinrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen;
- d) verlorene Baukostenzuschüsse (Nr. 37 Abs. 3 Satz 2 WFB 1967);
- e) Eigenleistungen (Nr. 33 WFB 1967).

Ein Zusatzdarlehen, das zur Erhöhung des Auszahlungsbetrages eines Hauptdarlehens gewährt worden ist oder gewährt werden wird, ist unter den Eigenleistungen auszuweisen und als Zusatzdarlehen besonders zu kennzeichnen.

(2) Vor- oder Zwischenfinanzierungsmittel dürfen im Finanzierungsplan nicht ausgewiesen werden.

(3) Kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden, dürfen im Finanzierungsplan höchstens mit dem Betrag ausgewiesen werden, der nach Nr. 7 Abs. 4 bei den Gesamtkosten für die Gegenleistung angesetzt ist. Ist der kapitalisierte Betrag geringer als der nach Nr. 7 Abs. 4 bei den Gesamtkosten angesetzte Betrag, so ist der Unterschiedsbetrag als Eigenleistung anzusetzen.

(4) Abgabeschulden der Hypothekengewinnabgabe sind im Finanzierungsplan für die öffentlich geförderten Wohnungen nicht anzusetzen.

26. Finanzierungsplan bei Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen

(1) In einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind auszuweisen:

- a) die zur Deckung der Gesamtkosten des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit bestimmten Finanzierungsmittel;
- b) der Teil der Finanzierungsmittel, der zur Deckung der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfallenden Teil-Gesamtkosten bestimmt ist;
- c) der Teil der Finanzierungsmittel, der zur Deckung der auf den sonstigen Wohnraum oder Geschäftsraum entfallenden Teil-Gesamtkosten bestimmt ist.

(2) In dem Finanzierungsplan der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind Finanzierungsmittel, die kraft Gesetzes, Verwaltungsverordnung oder vertraglicher Bestimmung nur zur Deckung der Gesamtkosten öffentlich geförderten Wohnraumes verwendet werden dürfen, in voller Höhe im Finanzierungsplan für diesen Wohnraum auszuweisen. Das gilt insbesondere für alle aus öffentlichen Mitteln im Sinne der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 bewilligten Baudarlehen und Zuschüsse sowie für Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfen nach den Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) verbilligt werden.

(3) Finanzierungsmittel, die nur zur Deckung der Gesamtkosten von nicht öffentlich gefördertem Wohnraum oder von Geschäftsraum bestimmt sind, sind in voller Höhe im Finanzierungsplan für den sonstigen Wohnraum oder Geschäftsraum auszuweisen.

(4) Finanzierungsmittel, die nicht unter Absatz 2 oder Absatz 3 fallen, sind auf die Finanzierungspläne nach Absatz 1 Buchst. b) und c) angemessen zu verteilen (§ 35 Satz 2 II. BVO). Dabei sind jedoch echte Eigenleistungen im Finanzierungsplan für den öffentlich geförderten Wohnraum mindestens in Höhe von 7,5 v. H. der Teil-Gesamtkosten dieses Wohnraumes anzusetzen.

27. Echte Eigenleistung

(1) Echte Eigenleistungen sind die vom Bauherrn zur Deckung der Gesamtkosten erbrachten Leistungen, die weder Fremdmittel noch verlorene Baukostenzuschüsse sind (vgl. Nr. 33 WFB 1967).

(2) Als echte Eigenleistung kann auch ganz oder teilweise ausgewiesen werden:

- a) ein Barzahlungsnachlaß (Skonto), wenn bei den Gesamtkosten die vom Bauherrn zu entrichtende Vergütung in voller Höhe angesetzt ist;
- b) der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen, die der Bauherr mit eigenen Arbeitnehmern im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes erbringt.

(3) Wird der Wert des eigenen Baugrundstücks oder der Gebäuderestwert als echte Eigenleistung ausgewiesen, so ist — vorbehaltlich des Abs. 4 — der Betrag anzusetzen, der nach Nrn. 9 und 14 bei den Gesamtkosten angesetzt ist.

(4) Bei der Ermittlung der im Boden- und Gebäuderestwert liegenden echten Eigenleistung sind gestundete Restkaufgelder (Nr. 35 Abs. 1 Satz 1 Buchst. b

WFB 1967) und die in Nr. 35 Abs. 1 Satz 2 WFB 1967 bezeichneten Verbindlichkeiten mit dem Betrage abzuziehen, mit dem sie im Finanzierungsplan als Fremdmittel ausgewiesen sind.

(5) Der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn (Nr. 33 Abs. 1 Buchst. b WFB 1967) oder der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen, die der Bauherr mit eigenen Arbeitnehmern im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes erbringt, kann als echte Eigenleistung höchstens mit dem Betrag angesetzt werden, der hierfür nach Nr. 7 Absätze 2 und 3 bei den Gesamtkosten angesetzt ist.

V. Aufstellung der Aufwendungen

28. Aufwendungen

(1) Laufende Aufwendungen sind:

- a) die Kapitalkosten (Nr. 29) und
- b) die Bewirtschaftungskosten (Nr. 33).

Zu den laufenden Aufwendungen gehören nicht die Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe (§ 18 Abs. 1 Satz 2 II. BVO) und die Leistungen, die auf Vor- und Zwischenfinanzierungsmittel zu erbringen sind.

(2) In einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind auszuweisen:

- a) die laufenden Aufwendungen, die für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit entstehen;
- b) die Teil-Aufwendungen für den öffentlich geförderten Wohnraum;
- c) die Teil-Aufwendungen für den sonstigen Wohnraum oder den Geschäftsraum.

(3) In Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen sind von dem Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen, der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfällt, beantragte Aufwendungsbeihilfen, die nach den Aufwendungsbeihilfebestimmungen bewilligt werden können, abzuziehen.

29. Kapitalkosten

(1) Kapitalkosten sind die Kosten, die sich aus der Inanspruchnahme der im Finanzierungsplan ausgewiesenen Finanzierungsmittel nachhaltig ergeben, namentlich die Zinsen. Zu den Kapitalkosten gehören die Eigenkapitalkosten (Nr. 30) und die Fremdkapitalkosten (Nr. 31) sowie gegebenenfalls ein Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen (Nr. 32).

(2) Leistungen aus Nebenverträgen, namentlich aus dem Abschluß von Personenversicherungen, dürfen als Kapitalkosten auch dann nicht angesetzt werden, wenn der Nebenvertrag der Beschaffung von Finanzierungsmitteln oder sonst dem Bauvorhaben gedient hat.

(3) Für verlorene Baukostenzuschüsse ist der Ansatz von Kapitalkosten unzulässig.

30. Eigenkapitalkosten

(1) Eigenkapitalkosten sind die Zinsen für die echten Eigenleistungen.

(2) Für den Teil der echten Eigenleistung, der 15 v. H. der Gesamtkosten der öffentlich geförderten Wohnungen nicht übersteigt, darf der Bauherr nur eine Verzinsung in Höhe von 4 v. H. jährlich ansetzen (§ 20 Abs. 2 Satz 2 II. BVO). Soweit die echte Eigenleistung 15 v. H. der Gesamtkosten übersteigt, darf er eine Verzinsung in Höhe des im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel marktüblichen Zinssatzes für erststellende Hypothekendarlehen ansetzen.

(3) In Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen darf der Bauherr für echte Eigenleistungen, die zur Deckung der Teil-Gesamtkosten nicht öffentlich geförderten Wohnraums oder Geschäftsraums bestimmt sind, Zinsen in Höhe des im Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypothekendarlehen ansetzen.

(4) Der marktübliche Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen in dem nach Nr. 1 Abs. 2 maßgebenden Zeitpunkt kann ermittelt werden

- a) aus dem durchschnittlichen Zinssatz der durch erste Hypotheken gesicherten Darlehen, die zu dieser Zeit von Kreditinstituten oder privat-rechtlichen Unternehmen, zu deren Geschäften üblicherweise die Hergabe derartiger Darlehen gehört, zu geschäftsüblichen Bedingungen für Bauvorhaben an demselben Ort gewährt worden sind oder
- b) in Anlehnung an den Zinssatz der zu dieser Zeit zahlenmäßig am meisten abgesetzten Pfandbriefe unter Berücksichtigung der üblichen Zinsspanne.

31. Fremdkapitalkosten

(1) Fremdkapitalkosten sind die Kapitalkosten, die sich aus der Inanspruchnahme der Finanzierungsmittel nachhaltig ergeben, namentlich:

- a) Zinsen für Fremdmittel;
- b) laufende Kosten, die aus Bürgschaften für Fremdmittel entstehen;
- c) sonstige wiederkehrende Leistungen aus Fremdmitteln, namentlich aus Rentenschulden.

Als Fremdkapitalkosten gelten auch die Erbbauzinsen. Laufende Nebenleistungen, namentlich Verwaltungskostenbeiträge, sind wie Zinsen zu behandeln.

(2) Zinsen für Fremdmittel, namentlich für Tilgungsdarlehen, sind mit dem Betrage anzusetzen, der sich aus dem im Finanzierungsplan ausgewiesenen Fremdmittel mit dem maßgebenden Zinssatz errechnet. Maßgebend ist der vereinbarte Zinssatz oder, wenn die Zinsen tatsächlich nach einem niedrigeren Zinssatz zu entrichten sind, dieser, höchstens jedoch der für erststellige Hypothekendarlehen im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel marktübliche Zinssatz.

(3) Für das nachstellige öffentliche Baudarlehen sind in Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen keine Zinsen anzusetzen. Anzusetzen ist lediglich der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des bewilligten nachstelligen öffentlichen Baudarlehens.

(4) Für Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfen nach den Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) verbilligt werden sollen, dürfen Fremdkapitalkosten nur in Höhe von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals dieses Fremddarlehens angesetzt werden.

(5) Fremdkapitalkosten im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 Buchst. c) sind in der vereinbarten Höhe oder, wenn der tatsächlich zu entrichtende Betrag niedriger ist, in dieser Höhe anzusetzen. Sie dürfen jedoch höchstens mit dem Betrage angesetzt werden, der einer Verzinsung des nach Nr. 25 Abs. 3 angesetzten Betrages zu dem im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen entspricht.

(6) Absatz 5 Satz 1 gilt für Erbbauzinsen entsprechend. Erbbauzinsen dürfen jedoch höchstens mit dem Betrag angesetzt werden, der einer Verzinsung des Verkehrswertes des Baugrundstücks im Zeitpunkt nach Nr. 1 Abs. 2, abzüglich eines einmaligen Entgeltes nach Nr. 8 Abs. 2 Satz 2, zu dem in diesem Zeitpunkt marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen entspricht.

32. Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen

(1) Zur Aufbringung von Tilgungen, die aus der Abschreibung (Nr. 34) unter Berücksichtigung der übrigen Tilgungsverpflichtungen nicht aufgebracht werden können (erhöhte Tilgungen), kann bei unverzinslichen Fremdmitteln unter den Kapitalkosten ein Zinssatz angesetzt werden. Das gleiche gilt bei Fremdmitteln, die zu einem Zinssatz gewährt werden, der niedriger ist als der im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel marktübliche Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen. Bei Mietvorauszahlungen sind als Tilgungen die Beträge anzusetzen, die nach der Vereinbarung auf die Miete im voraus zu entrichten sind.

(2) Außer in den Fällen des Satzes 2 darf als Zinssatz für ein unverzinsliches oder geringer als marktüblich zu verzinsendes Fremdmittel ein Betrag angesetzt werden, der sich aus der Verzinsung des Fremdmittels zu dem im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen abzüglich der tatsächlich hierfür zu entrichtenden Zinsen ergibt. Bei Fremdmitteln, die zur Deckung der Gesamtkosten öffentlich geförderter Wohnungen dienen und die als Ersatz der Eigenleistung (Nr. 34 WFB 1967) anerkannt sind, darf als Zinssatz nur ein Betrag angesetzt werden, der sich aus der Verzinsung des Fremdmittels mit 4 v. H. abzüglich der tatsächlich hierfür zu entrichtenden Zinsen ergibt. Der Zinssatz nach den Sätzen 1 und 2 darf jedoch jeweils nicht höher sein, als der Betrag der auf das Fremdmittel zu erbringenden Tilgungen.

(3) Der Betrag des Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen ist wie folgt zu ermitteln:

- a) von dem Gesamtbetrag der auf Fremdmittel zu erbringenden Tilgungen ist der Betrag der Abschreibung (einschließlich einer besonderen Abschreibung nach Nr. 34 Abs. 3 und 4) abzuziehen; für Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfen nach den Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) in ihrer jeweils geltenden Fassung verbilligt werden, darf in der Berechnung nach Satz 1 nur von einer Tilgung dieses Fremddarlehens ausgegangen werden, die dem Tilgungsbeitrag des Bauherrn nach Nr. 9 Abs. 3 bzw. Nr. 12 Abs. 2 AnhB 1967 entspricht;
- b) für jedes einzelne Fremdmittel ist der höchstzulässige Betrag eines Zinssatzes nach Abs. 2 gesondert zu berechnen; die ermittelten Beträge sind zusammenzurechnen;
- c) als Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen ist jeweils der kleinere der nach Buchst. a) und b) ermittelten Beträge anzusetzen.

Für die Berechnung des Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach Satz 1 ist das in der Anlage beigefügte Formblatt (Anl. 1 Erl. 1968) zu verwenden.

33. Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten sind im einzelnen

- a) Abschreibung,
- b) Verwaltungskosten,
- c) Betriebskosten,
- d) Instandhaltungskosten,
- e) Mietausfallwagnis.

(2) Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten hat den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung zu entsprechen. Bewirtschaftungskosten dürfen nur angesetzt werden, wenn sie ihrer Höhe nach feststehen oder wenn mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwä-

gung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Erfahrungswerte vergleichbarer Bauten sind heranzuziehen.

(3) Erbringt ein Mieter Leistungen, die zur Verringerung von Bewirtschaftungskosten führen, so kann gleichwohl der Wert der Leistungen als laufende Aufwendung angesetzt werden.

(4) In einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind Bewirtschaftungskosten, die für das ganze Gebäude oder die ganze Wirtschaftseinheit entstehen, bei den Aufwendungen für den öffentlich geförderten Wohnraum nur mit dem Teil anzusetzen, der sich für ihn nach dem Verhältnis der Teil-Gesamtkosten ergibt, die auf den öffentlich geförderten Wohnraum und auf den sonstigen Wohnraum und Geschäftsraum entfallen. Bewirtschaftungskosten oder Mehrbeträge von Bewirtschaftungskosten, die allein durch den nicht öffentlich geförderten Wohnraum oder durch den Geschäftsraum entstehen, dürfen nur diesem zugerechnet werden.

(5) Bei Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung dürfen Bewirtschaftungskosten nur insoweit angesetzt werden, wie sie für den hierdurch neugeschaffenen öffentlich geförderten Wohnraum zusätzlich entstehen.

(6) In einer Teil-Wirtschaftlichkeitsberechnung sind bei den Teilaufwendungen für den sonstigen Wohnraum oder den Geschäftsraum Bewirtschaftungskosten mit den Beträgen anzusetzen, die zur ordentlichen Bewirtschaftung des nicht öffentlich geförderten Wohnraums oder des Geschäftsraums laufend erforderlich sind.

34. Abschreibung

(1) Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung fallende Anteil der verbrauchsbedingten Wertminderung der Gebäude, Anlagen und Einrichtungen. Die Abschreibung ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu berechnen.

(2) Der Bauherr darf die Abschreibung bei Gebäuden mit 1 v. H. der Baukosten und bei Erbbaurechten mit 1 v. H. der Gesamtkosten ansetzen (§ 25 Abs. 2 II. BVO). Ein höherer Ansatz für die Abschreibung ist vorbehaltlich des Absatzes 3 nur zulässig, wenn und soweit besondere Umstände eine Überschreitung rechtfertigen.

(3) Eine besondere Abschreibung der Anlagen und Einrichtungen darf nur angesetzt werden, wenn und soweit eine Abschreibung hierfür nach Abs. 2 nicht angesetzt ist. Zu den Anlagen und Einrichtungen, deren Kosten nach Satz 1 erhöht abgeschrieben werden können, gehören z. B.:

- a) Anlagen innerhalb des Gebäudes zur Erwärmung, Lüftung und Kühlung, Gemeinschafts-Antennenanlagen mit oder ohne Verstärkeranlagen, Einbauküchen, ferner Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprechanlagen, Gemeinschafts-Waschanlagen;
- b) Anlagen außerhalb des Gebäudes, soweit sie zur Wirtschaftseinheit gehören und keine Gebäude oder keine besonderen Betriebseinrichtungen sind (z. B. Fernheizungsanlagen).

(4) In den Fällen des Absatzes 3 kann die besondere Abschreibung vom Bauherrn mit einem Vomhundertsatz der auf die Anlagen und Einrichtungen entfallenden Baukosten angesetzt werden, der sich nach der mutmaßlichen Dauer der wirtschaftlichen Verwendbarkeit dieser Anlagen und Einrichtungen bestimmt. Die mutmaßliche Dauer der wirtschaftlichen Verwendbarkeit ist nach Erfahrungswerten zu ermitteln. In Zweifelsfällen ist die mutmaßliche Dauer der wirtschaftlichen Verwendbarkeit einer Anlage oder Einrichtung im Sinne des Absatzes 3 vom Bauherrn durch ein Gutachten nachzuweisen.

35. Verwaltungskosten

(1) Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die

Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

(2) Verwaltungskosten dürfen höchstens mit 85 Deutsche Mark jährlich je Wohnung angesetzt werden. Eine Überschreitung dieses Satzes ist unzulässig.

(3) Für Garagen und ähnliche Einstellplätze kann unter den Verwaltungskosten ein Betrag von höchstens 15 Deutsche Mark je Wagenplatz jährlich angesetzt werden. Ein Einstellplatz ist einer Garage nur ähnlich, wenn er nach drei Seiten hin geschlossen und überdacht ist.

36. Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum am Grundstück (Erbbaurecht) oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend entstehen. Betriebskosten sind im einzelnen:

- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe;
- b) Kosten der Wasserversorgung;
- c) Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;
- d) Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage;
- e) Kosten des Betriebs des Fahrstuhls;
- f) Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr;
- g) Kosten der Entwässerung;
- h) Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung;
- j) Kosten der Gartenpflege;
- k) Kosten der Beleuchtung;
- l) Kosten der Schornsteinreinigung;
- m) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung;
- n) Kosten für den Hauswart;
- o) sonstige Kosten (Absatz 3).

Kosten, die bei einer Vermietung üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete getragen werden, sind keine Betriebskosten.

(2) Persönliche Kosten der Straßenreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Bedienung der Warmwasserversorgungsanlage, der Heizungsanlage oder des Fahrstuhls dürfen nicht angesetzt werden, wenn die Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden.

(3) Sonstige Kosten (Abs. 1 Satz 2 Buchst. o) sind Betriebskosten, die nicht unter die unter Absatz 1 Satz 2 Buchst. a) bis n) aufgeführten Betriebskostenarten fallen (z. B. die Kosten der Wartungsverträge für Gemeinschaftsantennenanlagen usw.). Sie dürfen als Betriebskosten nur angesetzt werden, wenn sie mit der Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit unmittelbar zusammenhängen. Dies gilt namentlich für Betriebskosten zugehöriger Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen.

(4) Bei Aufstellung der in dem Antrage auf Bewilligung öffentlicher Mittel enthaltenen oder ihm beigefügten Wirtschaftlichkeitsberechnung kann der Bauherr davon absehen, die in Absatz 1 Satz 2 Buchst. a) und f) bis o) bezeichneten Betriebskosten im einzelnen anzugeben. Statt dessen kann er für diese Betriebskosten einen Erfahrungswert bis zu 1,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr als Pauschbetrag ansetzen. Die in Absatz 1 Satz 2 Buchstaben b) bis e) bezeichneten Betriebskosten sind vorbehaltlich des Absatzes 7 in der zu erwartenden Höhe anzusetzen.

(5) Sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung die Betriebskosten gemäß Absatz 4 pauschaliert angesetzt worden, so kann für Garagen ebenfalls ein Pauschbetrag an Betriebskosten angesetzt werden, und zwar in Höhe von 30 Deutsche Mark je Wagenplatz jährlich.

(6) Werden die Betriebskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht gemäß Absatz 4 pauschaliert angesetzt, sondern im einzelnen angegeben, so können als Kosten der Gartenpflege folgende Pauschbeträge je Quadratmeter Grünfläche jährlich angesetzt werden:

- a) 0,90 Deutsche Mark bei einer Größe der Pflegefläche bis zu 5000 qm
- b) 0,80 Deutsche Mark bei einer Größe der Pflegefläche von mehr als 5000 bis 20 000 qm
- c) 0,70 Deutsche Mark bei einer Größe der Pflegefläche von mehr als 20 000 qm.

(7) Nach den Vorschriften der §§ 27 Abs. 5 und 31 Abs. 3 II. BVO ist es zulässig, die in Absatz 1 Satz 2 Buchst. b) bis e) aufgeführten Betriebskosten nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzusetzen, wenn diese Kosten entsprechend der Regelung in § 4 NMVO 1962 — gegebenenfalls in Verbindung mit § 28 Abs. 2 Satz 1 Buchst. b) WoBindG 1965 — in der jeweils tatsächlich entstehenden Höhe neben der Einzelmiete durch Umlagen gedeckt werden sollen. Eine Deckung dieser Kosten durch Umlage ist nach den gleichen Vorschriften aber ferner zulässig, wenn und soweit diese Betriebskosten zwar gemäß Absatz 4 Satz 3 in der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Aufwendungen angesetzt worden sind, bei den Gesamtaufwendungen jedoch nach näherer Maßgabe der Nr. 60 Abs. 1 Buchst. b) ein entsprechender Betrag für die Berechnung der Durchschnittsmiete abgezogen wird.

37. Instandhaltungskosten

(1) Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie Wertverbesserungen vorgenommen werden oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum geschaffen wird. Der Ansatz dient nicht zur Deckung der Kosten einer Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen, für die eine besondere Abschreibung nach Nr. 34 Abs. 3 und 4 zulässig ist.

(2) Die Instandhaltungskosten dürfen höchstens mit 3,70 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden (§ 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 II. BVO). Dieser Satz verringert sich nach § 28 Abs. 2 Satz 2 II. BVO, wenn ein eingerichtetes Bad oder eine eingerichtete Dusche fehlt, um 0,40 Deutsche Mark. Der Satz erhöht sich gemäß § 28 Abs. 2 Satz 3 II. BVO für die Wohnungen, für die

- a) eine Sammelheizung vorhanden ist, um 0,30 Deutsche Mark;
- b) ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, um 0,25 Deutsche Mark.

Kosten eigener Instandsetzungswerkstätten sind mit den vorstehenden Sätzen abgegolten.

(3) Trägt der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, so verringern sich die Sätze nach Abs. 2 um 0,30 Deutsche Mark. Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Koeinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden (§ 28 Abs. 3 II. BVO).

(4) Für Garagen und ähnliche Einstellplätze (Nr. 35 Abs. 3 Satz 2) dürfen als Instandhaltungskosten einschließlich Kosten der Schönheitsreparaturen höchstens 30 Deutsche Mark je Wagenplatz jährlich angesetzt werden.

(5) Für Kosten der Unterhaltung von Privatstraßen und Privatwegen, die dem öffentlichen Verkehr dienen, darf ein Erfahrungswert als Pauschbetrag neben den vorstehenden Sätzen angesetzt werden.

(6) Die Kosten von Schönheitsreparaturen sind — außer im Falle des Absatzes 4 — in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum nicht anzusetzen. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kälken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

38. Mietausfallwagnis

(1) Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Räumen, die zur Vermietung bestimmt sind, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

(2) Das Mietausfallwagnis kann — außer im Falle des Satzes 2 — mit einem Satz von 2 v. H. der Jahresmiete (ohne Umlagen oder Zuschläge nach den §§ 4 und 5 NMVO 1962) angesetzt werden. Soweit die Deckung von Mietausfällen anders gewährleistet ist, namentlich durch einen Anspruch auf Erstattung von Mietausfällen gegenüber einem Dritten, darf kein Mietausfallwagnis angesetzt werden.

(3) Werden für öffentlich geförderten Wohnraum Aufwendungsbeihilfen in Anspruch genommen, so kann der Bauherr das Mietausfallwagnis von dem Gesamtbetrag der Aufwendungen berechnen, der sich vor Abzug der Aufwendungsbeihilfen ergibt.

(4) Absatz 2 gilt für den Ansatz eines Mietausfallwagnisses bei Garagen entsprechend.

(5) Der Betrag von 2 v. H. der Aufwendungen (einschließlich Mietausfallwagnis) kann rechnerisch dadurch ermittelt werden, daß der Betrag der Aufwendungen (ohne Mietausfallwagnis) durch die Zahl 100 geteilt und mit 2,04 vervielfacht wird.

VI. Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

39. Allgemeines

(1) In Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen ist der Betrag der laufenden Aufwendungen, der sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder aus einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für den öffentlich geförderten Wohnraum insgesamt ergibt, nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf den begünstigten Wohnraum (Nr. 6 Abs. 1) und den anderen Teil des öffentlich geförderten Wohnraums aufzuteilen. Laufende Aufwendungen oder Mehrerträge laufender Aufwendungen, die allein durch den begünstigten Wohnraum oder durch den anderen Wohnraum entstehen, dürfen nur dem jeweils in Betracht kommenden Wohnraum zugerechnet werden. Derartige Aufwendungen oder Mehrbeträge laufender Aufwendungen sind daher vor der Aufteilung nach Satz 1 von dem Gesamtbetrag der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfallenden Aufwendungen zunächst abzuziehen und später den Teilaufwendungen für den jeweils in Betracht kommenden Wohnraum wieder hinzuzurechnen.

(2) Für Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen ist das in der Anlage beigefügte Formblatt (Anlage 2 Erl. 1968) zu verwenden. Die Berechnung ist der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder Teilwirtschaftlichkeitsberechnung beizufügen.

39a. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen bei Bewilligung von unterschiedlichen nachstelligen öffentlichen Baudarlehen

Im Falle der Nr. 6 Abs. 1 Satz 2 Buchst. b) sind dem Gesamtbetrag der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfallenden laufenden Aufwendungen vor einer Aufteilung nach Nr. 39 Abs. 1 für das nachstelligen öffentliche Baudarlehen Rechnungszinsen in Höhe von 6 v. H. jährlich hinzuzurechnen. Nach der Aufteilung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen auf den begünstigten Wohnraum und den anderen öffentlich geförderten Wohnraum sind wieder abzuziehen:

- a) von den Teilaufwendungen, die auf den begünstigten Wohnraum entfallen, die für die höheren nachstelligen öffentlichen Baudarlehen angesetzten Rechnungszinsen;
- b) von den Teilaufwendungen, die auf den anderen öffentlich geförderten Wohnraum entfallen, die für die anderen nachstelligen öffentlichen Baudarlehen angesetzten Rechnungszinsen.

40. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen bei Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen

Von den Teilaufwendungen, die sich nach Nrn. 39, 39a und 41 ergeben, ist jeweils der Jahresbetrag der Aufwendungsbeihilfen abzuziehen, der zur Förderung des in Betracht kommenden Wohnraums beantragt wird oder bewilligt worden ist.

41. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen bei Bewilligung von Annuitätshilfen

Sollen zur Deckung der Zinsen und Tilgungen für verbilligungsfähige Fremddarlehen im Sinne der Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) Annuitätshilfen in der Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen (Nr. 4 Satz 1 Buchst. a AnhB 1967) oder in der Form von Annuitätsdarlehen (Nr. 4 Satz 1 Buchst. b AnhB 1967) in Anspruch genommen werden oder sind solche Annuitätshilfen bewilligt worden, so ist Nr. 39a entsprechend anzuwenden.

C. Lastenberechnung

42. Verpflichtung zur Aufstellung von Lastenberechnungen

(1) Bei der Förderung von Familienheimen in der Form von Eigenheimen und von Eigensiedlungen und bei der Förderung von eigengenutzten Eigentumswohnungen ist die Belastung des Eigentümers zu ermitteln.

(2) Bei der Förderung von Familienheimen in der Form von Trägereigenheimen und Trägerkleinsiedlungen und bei der Förderung von Kaufeigentumswohnungen (ausgenommen Vorratskauf Eigentumswohnungen) ist die Belastung der bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel bereits feststehenden Bewerber zu ermitteln.

(3) Die Belastung des Eigentümers oder Bewerbers wird durch eine Berechnung (Lastenberechnung) ermittelt.

(4) Soll in einem Familienheim mit zwei Wohnungen nicht die Wohnung des Eigentümers (Bewerbers), sondern nur die zweite Wohnung mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, so ist keine Belastung des Eigentümers (Bewerbers) zu ermitteln. Für die Ermittlung der Durchschnittsmiete für die zweite mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung ist eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen.

(5) Bei der Förderung von Familienheimen in der Form von Vorrats eigenheimen und von Trägerkleinsiedlungen auf Vorrat sowie bei der Förderung von Vorratskauf Eigentumswohnungen ist keine Lastenberechnung, sondern eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen (Nr. 53 b Abs. 2, Nr. 58 und Nr. 60 Abs. 2 WFB 1967). Das gleiche gilt für die Förderung von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen, die nicht als Familienheim gefördert werden können und für die Förderung von Familienheimen, in denen der Eigentümer (Bewerber) keine Wohnung selbst in Gebrauch nehmen will.

42a. Aufstellung der Lastenberechnung

(1) Die Lastenberechnung ist aufzustellen

- a) bei einem Familienheim in der Form des Eigenheimes, des Trägereigenheimes oder der Kleinsiedlung für das Gebäude und
- b) bei einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder einer Kaufeigentumswohnung für bereits feststehende Bewerber
 - aa) für die im Sondereigentum stehende Wohnung und den damit verbundenen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum oder
 - bb) in der Weise, daß die Berechnung für die Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit (Nr. 3) zusammengefaßt und die Gesamtkosten unter der Verwendung des Musters „Aufteilung des Sammelantrages auf die feststehenden Eigentümer/Bewerber der Eigentumswohnungen/Kaufeigentumswohnungen“ (Beilage zum Antrag Muster 1 e WFB 1967) nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt werden.

Für die Aufstellung der Lastenberechnung in den Fällen des Satzes 1 gelten im übrigen die Nrn. 4 und 7 bis 27 entsprechend.

(2) Sollen mehrere Familienheime in der Form der Trägereigenheime oder der Trägerkleinsiedlung gefördert werden, so kann die Belastung der einzelnen bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel bereits feststehenden Bewerber in der Weise ermittelt werden, daß zunächst die Gesamtkosten, die Finanzierungsmittel und die Belastungen aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung für alle öffentlich geförderten Familienheime zusammengefaßt werden. Die Belastung der einzelnen Bewerber ist in diesem Falle unter Verwendung des Musters „Aufteilung des Sammelantrages auf die Bewerber der Kaufeigenheime / der Trägerkleinsiedlungen“ (Beilage zum Antrag Muster 1 c WFB 1967) zu ermitteln.

(3) Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit in den Fällen des Absatzes 1 Buchst. b) Doppelbuchst. bb) außer öffentlich geförderten Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen auch sonstigen Wohnraum oder Geschäftsraum, so gelten für die Aufstellung der Lastenberechnung außer den in Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Bestimmungen auch die Bestimmungen über die Teilwirtschaftlichkeitsberechnung entsprechend.

43. Ermittlung der Belastung

(1) Die Belastung besteht aus:

- a) der Belastung aus dem Kapitaldienst (Nr. 44),
- b) der Belastung aus der Bewirtschaftung (Nr. 45).

Sie vermindert sich um den Jahresbetrag von Aufwendungsbeihilfen, die nach den Aufwendungsbeihilfebestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnraum beantragt werden oder bewilligt worden sind.

(2) Die Belastung des Eigentümers (Bewerbers) eines Familienheimes vermindert sich ferner um die Erträge aus der Vermietung oder Verpachtung von

Wohnraum oder Geschäftsraum, der sich in dem Familienheim befindet, sowie aus der Vermietung oder Verpachtung von Garagen. Wird Geschäftsraum oder werden Garagen vom Eigentümer (Bewerber) selbst genutzt, oder wird Wohnraum, Geschäftsraum oder werden Garagen Dritten unentgeltlich überlassen, so vermindert sich die Belastung um den Mietwert der selbst genutzten oder unentgeltlich überlassenen Räume oder Garagen.

Umlagen oder Zuschläge, die neben der Einzelmiete zu entrichten sind, vermindern die Belastung nur insoweit, wie sie die Kosten decken, die unter der Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung angesetzt worden sind.

(3) In der im Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel enthaltenen oder ihm beigelegten Lastenberechnung ist in den Fällen des Abs. 2 bei nicht öffentlich gefördertem Wohnraum, bei Geschäftsraum und bei Garagen als Miete (Mietwert) oder Pacht der ortsübliche Miet- oder Pachtzins für Räume vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung anzusetzen. Bei Garagen ist mindestens ein Ertrag anzusetzen, der die auf die Garagen entfallenden laufenden Aufwendungen (Kapital- und Bewirtschaftungskosten) deckt. In späteren Lastenberechnungen sind die tatsächlichen Erträge anzusetzen, mindestens aber Erträge nach Satz 1 und 2. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht für Ertragsteile, die zur Deckung von Betriebskosten dienen, welche bei der Berechnung der Belastung aus der Bewirtschaftung nicht angesetzt werden dürfen.

(4) Als Miete (Mietwert) ist in den Fällen des Absatzes 2 bei öffentlich gefördertem Wohnraum die Einzelmiete für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen anzusetzen (vgl. § 72 Abs. 4 II. WoBauG; § 25 Abs. 2 NMVO 1962). Absatz 3 Satz 4 gilt entsprechend.

(5) In der Lastenberechnung kann der Eigentümer (Bewerber) als Vergleichsmiete im Sinne des Abs. 4 2,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat ansetzen. Einen höheren Betrag kann der Eigentümer (Bewerber) nur ansetzen, wenn er nachweist, daß die Vergleichsmiete höher ist. Hinsichtlich der Ermittlung einer Vergleichsmiete gelten die Bestimmungen des Runderlasses vom 5. 4. 1965 betr. Vergleichsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau (SMBl. NW. 238).

(6) Bei Kleinsiedlungen vermehrt sich die Belastung um die Pachtzinsen für eine gepachtete Landzulage.

(7) Für die Ermittlung der Belastung des Eigentümers einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder des Bewerbers für eine Kaufeigentumswohnung gelten die Absätze 2 und 3 entsprechend.

44. Belastung aus dem Kapitaldienst

(1) Die Belastung aus dem Kapitaldienst besteht aus den Fremdkapitalkosten und den Fremdmitteltilgungen.

(2) Für die Berechnung der Fremdkapitalkosten gelten Nr. 29 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 und 3 sowie Nr. 30 Abs. 4 und Nr. 31 entsprechend.

(3) Eigenkapitalkosten dürfen in Lastenberechnungen nicht angesetzt werden.

(4) Die Fremdmittel-Tilgungen sind aus den im Finanzierungsplan ausgewiesenen Fremdmitteln mit dem vereinbarten Tilgungssatz zu berechnen. Ist die Tilgung tatsächlich nach einem niedrigeren als dem vereinbarten Tilgungssatz zu entrichten, so ist für die Berechnung der Fremdmittel-Tilgung die tatsächlich zu entrichtende Tilgung maßgeblich. Ist bei Tilgungsdarlehen von Versicherungsunternehmen vereinbart, daß für die Dauer der Versicherung die vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Tilgungsbeträge nicht gefordert werden, so darf für dieses Darlehen keine Fremdmittel-Tilgung angesetzt werden. Die in Nr. 29 Abs. 2 bezeichneten Leistungen dürfen auch nicht als Fremdmittel-Tilgung angesetzt werden.

(5) Für Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfen nach den Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) in ihrer jeweils geltenden Fassung verbilligt werden, darf unter den Fremdmittel-Tilgungen nur ein Betrag angesetzt werden, der dem Tilgungsbeitrag des Bauherrn nach Nr. 9 Abs. 3 AnhB 1967 entspricht.

45. Belastung aus der Bewirtschaftung

Die Belastung aus der Bewirtschaftung besteht gemäß § 41 Abs. 1 II. BVO aus:

- a) den Ausgaben für die Verwaltung,
- b) den Betriebskosten,
- c) den Ausgaben für die Instandhaltung.

Für den Kostenansatz gilt Nr. 33 Abs. 2 bis 6 entsprechend.

46. Ausgaben für die Verwaltung

(1) Ausgaben für die Verwaltung dürfen nur angesetzt werden, wenn und soweit tatsächlich laufend ein Entgelt an einen Dritten zu entrichten ist. Der Kostenansatz für die Ausgaben für die Verwaltung darf bei Familienheimen 85 Deutsche Mark je Wohngebäude jährlich nicht übersteigen. Bei Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen dürfen als Ausgaben für die Verwaltung höchstens 130 Deutsche Mark je Wohnung jährlich angesetzt werden. Eine Überschreitung der in den Sätzen 2 und 3 genannten Beträge ist unzulässig.

(2) Bei Familienheimen in der Form der Kaufeigentümer oder der Trägerkleinsiedlungen für bereits feststehende Bewerber dürfen Ausgaben für die Verwaltung nur in der Höhe angesetzt werden, wie nach der Eigentumsübertragung (Erbbaurechtsübertragung) noch laufend ein Entgelt an einen Dritten zu entrichten ist (z. B. Heimstättengebühr, Entgelt für Inkasso-Verpflichtung). In dem Nutzungsentgelt, das der Bewerber bis zur Eigentumsübertragung (Erbbaurechtsübertragung) an den Bauherrn zu entrichten hat, darf ein Betrag bis zu 85 Deutsche Mark je Wohngebäude jährlich für die Ausgaben für die Verwaltung enthalten sein. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Beträgen nach Satz 1 und Satz 2 ist in der Lastenberechnung nachrichtlich auszuweisen.

(3) Für Garagen und ähnliche Einstellplätze (Nr. 35 Abs. 3 Satz 2) kann unter den Ausgaben für die Verwaltung ein Betrag von höchstens 15 Deutsche Mark je Wagenplatz jährlich angesetzt werden.

47. Betriebskosten

(1) Für den Ansatz von Betriebskosten in Lastenberechnungen gilt Nr. 36 entsprechend mit der Maßgabe, daß als Betriebskosten nur angesetzt werden dürfen

- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekergewinnabgabe,
- b) Kosten der Wasserversorgung,
- c) Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr,
- d) Kosten der Entwässerung,
- e) Kosten der Schornsteinreinigung,
- f) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung.

Bei einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder einer Kaufeigentumswohnung dürfen außer den in Satz 1 genannten Betriebskosten ferner angesetzt werden

- a) Kosten des Betriebes des Fahrstuhles,
- b) Kosten der Hausreinigung und der Ungezieferbekämpfung,
- c) Kosten für den Hauswart.

(2) Werden Betriebskosten in sinngemäßer Anwendung der Nr. 36 Abs. 4 mit einem Pauschbetrag angesetzt, so darf der Pauschbetrag

- a) bei Familienheimen 1,30 Deutsche Mark und
- b) bei Eigentums- und Kauf Eigentumswohnungen 1,50 Deutsche Mark

je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr nicht übersteigen.

48. Ausgaben für die Instandhaltung

(1) Für den Ansatz von Ausgaben für die Instandhaltung in Lastenberechnungen gilt Nr. 37 entsprechend, soweit in den Absätzen 2 und 3 nicht etwas anderes bestimmt ist.

(2) Bei Familienheimen soll — abweichend von Nr. 37 Abs. 2 — der Kostenansatz an Ausgaben für die Instandhaltung des öffentlich geförderten Wohnraums in der Regel 2,45 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr nicht übersteigen. Dieser Satz verringert sich, wenn ein eingerichtetes Bad oder eine eingerichtete Dusche fehlt, um 0,40 Deutsche Mark. Der Satz erhöht sich um 0,30 Deutsche Mark, wenn eine Sammelheizung vorhanden ist. Bei Familienheimen mit zwei Wohnungen gelten die Sätze 1 bis 3 nur für die Wohnung des Eigentümers (Bewerbers).

(3) Bei Familienheimen in der Form der Kaufeigenheime oder der Trägerkleinsiedlungen für bereits feststehende Bewerber dürfen in dem Nutzungsentgelt, das der Bewerber bis zur Eigentumsübertragung (Erbbaurechtsübertragung) an den Bauherrn zu entrichten hat, Ausgaben für die Instandhaltung des öffentlich geförderten Wohnraumes bis zur Höhe der in Nr. 37 genannten Beträge enthalten sein. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Beträgen nach Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 ist in der Lastenberechnung nachrichtlich auszuweisen.

D. Änderungen der Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nach Bewilligung der öffentlichen Mittel

I. Änderungen bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung

49. Allgemeines

(1) Haben sich die Kostenansätze, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung enthalten waren, bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nr. 80 Abs. 1 WFB 1967) geändert, so dürfen — unbeschadet des Absatzes 2 — die geänderten Kosten in einer mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Schlußabrechnungsanzeige) vorzulegenden neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nur angesetzt werden, wenn

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

(2) Liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vor, so dürfen in einer neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung höhere Kostenansätze als die, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegen haben, nur angesetzt werden, wenn die Bewilligungsbehörde im Einzelfall einen höheren Ansatz anerkannt hat. Die Bewilligungsbehörde darf einen höheren Ansatz nur anerkennen, wenn der Ansatz nach diesen Erläuterungen zulässig ist, und wenn das Beibehalten des bisherigen Ansatzes unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles unbillig wäre. Bei der Entscheidung über die Anerkennung eines höheren Ansatzes ist vor allem zu berücksichtigen, daß die Wirtschaftlichkeit eines Bau-

vorhabens auf die Dauer gewährleistet erscheinen muß. Jedoch darf durch die Anerkennung eines höheren Ansatzes nicht die Vermietbarkeit der öffentlich geförderten Wohnungen an Wohnungssuchende des nach Nr. 3 WFB 1967 begünstigten Personenkreises gefährdet sein. Die Ablehnung der Anerkennung eines höheren Ansatzes darf nicht allein damit begründet werden, daß der Bauherr bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel ausdrücklich oder stillschweigend auf den nach diesen Erläuterungen möglichen Kostenansatz ganz oder teilweise verzichtet hat.

50. Änderungen der Gesamtkosten; Wertverbesserungen; Wertänderungen

(1) Haben sich bis zur Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige die Gesamtkosten gegenüber dem Ansatz in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegenden Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung erhöht, so können die höheren Gesamtkosten bei Vorliegen der Voraussetzungen in Nr. 49 Abs. 1 in der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung angesetzt werden. Erhöhungen der Gesamtkosten, welche infolge von Umständen eingetreten sind, die der Bauherr (Betreuer, Beauftragter, Architekt oder sonstiger Erfüllungsgehilfe) zu vertreten hat, dürfen — außer in den Fällen des Absatzes 3 — in neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen auch dann nicht angesetzt werden, wenn die Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid nicht widerrufen oder die Wohnungsbauförderungsanstalt die sich bei Vertragsverletzungen ergebenden Rechte nicht ausübt.

(2) Die Gesamtkosten können sich auch dadurch erhöhen, daß

- a) sich innerhalb von zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens Kosten der Zwischenfinanzierung ergeben, welche die für die endgültigen Finanzierungsmittel nach den Nrn. 29, 31 und 32 angesetzten Kapitalkosten übersteigen, oder
- b) in der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nach Nr. 51 Abs. 2 neue Finanzierungsmittel auszuweisen sind, und dabei Kosten der Beschaffung dieser neuen Finanzierungsmittel neu entstanden sind, oder
- c) nach Nr. 51 Abs. 3 Finanzierungsmittel, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung vorgesehen waren, in zulässiger Weise durch andere Finanzierungsmittel ersetzt und hierbei Kosten der Beschaffung dieser Finanzierungsmittel neu entstanden sind.

Haben sich Kosten erhöht, nach denen in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegenden Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung die Kosten der Architekten- oder Ingenieurleistungen berechnet worden sind, so können höhere Kosten der Architekten- oder Ingenieurleistungen nur dann und nur insoweit angesetzt werden, wie auf Grund der in zulässiger Weise angesetzten Mehrkosten tatsächlich auch Mehrleistungen erbracht worden sind.

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

- a) bauliche Verbesserungen oder Einrichtungen,
- b) die Anlage oder der Ausbau einer Verkehrsfläche oder einer Kanalisation,
- c) der Hausanschluß an Versorgungsleitungen,

wenn durch die Maßnahme der Gebrauchswert des Wohnraumes erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert worden sind.

Die Zustimmung der Bewilligungsbehörde ist zu versagen, wenn die beantragte Verbesserung zu einer Erhöhung der Miete führen würde, die für Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues unter Berücksichtigung des bezugsberechtigten Personenkreises nicht tragbar oder unzweckmäßig erscheint oder nicht in einem angemessenen Verhältnis zu der Verbesserung des Gebrauchswertes steht.

(4) Wertänderungen (z. B. Änderungen des Verkehrswertes des Baugrundstücks) sind keine Änderungen der Gesamtkosten im Sinne des Abs. 1 und dürfen daher in neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen nicht berücksichtigt werden.

51. Änderung der Finanzierungsmittel

(1) Im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung sind — vorbehaltlich der Absätze 2 bis 6 — die Finanzierungsmittel auszuweisen, die auch im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung ausgewiesen sind.

(2) Werden in der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung in nach Nr. 50 zulässiger Weise geänderte Gesamtkosten angesetzt, so sind im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung zusätzlich zu den in Absatz 1 genannten Finanzierungsmitteln die Finanzierungsmittel auszuweisen, die zur Deckung der geänderten und ansatzfähigen Gesamtkosten dienen. Finanzierungsmittel zur Deckung von Kosten, die nach Nr. 50 in neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen nicht angesetzt werden dürfen, dürfen im Finanzierungsplan auch dann nicht ausgewiesen werden, wenn die Wohnungsbauförderungsanstalt in Ausnahmefällen den Grundpfandrechten zur Sicherung dieser Finanzierungsmittel den grundbuchlichen Rang vor dem Grundpfandrecht zur Sicherung der öffentlichen Mittel zugestanden haben sollte.

(3) Finanzierungsmittel, die im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesen sind, dürfen — abweichend von Absatz 1 — im Finanzierungsplan einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung dann durch andere Finanzierungsmittel ersetzt werden, wenn auf die neuen Finanzierungsmittel keine höheren Kapitalkosten (einschließlich eines Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach Nr. 32) zu erbringen sind, als auf die ersetzten Finanzierungsmittel. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob der Bauherr die Ersetzung der Finanzierungsmittel zu vertreten hat oder nicht. Echte Eigenleistungen, die in dem Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesen sind, dürfen nicht durch andere Finanzierungsmittel ersetzt werden.

(4) Sollen Finanzierungsmittel durch solche Finanzierungsmittel ersetzt werden, deren Kapitalkosten (einschließlich eines Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach Nr. 32) höher sind als die der bisherigen Finanzierungsmittel, so können die neuen Finanzierungsmittel nur dann im Finanzierungsplan einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesen werden, wenn die Ersetzung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. Ist ein zur Deckung von Gesamtkosten in Anspruch genommenes Aufbaudarlehen nach § 254 LAG gemäß § 258 LAG auf den Anspruch auf Hauptentschädigung angerechnet worden, so ist dies als eine Ersetzung von Finanzierungsmitteln durch eine echte Eigenleistung anzusehen, die auf Umständen beruht, welche der Bauherr nicht zu vertreten hat.

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

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

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

Dies gilt insbesondere auch in den Fällen des Absatzes 4 Satz 2.

52. Änderung der Kapitalkosten

(1) Hat sich der Zins- oder Tilgungssatz für ein Fremdmittel, welches im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesen ist, nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel nachhaltig geändert, so sind in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung die Kapitalkosten anzusetzen, die sich nach Maßgabe der Nrn. 31 und 32 auf Grund der Änderung ergeben. Dies gilt bei einer Verminderung der Kapitalkosten uneingeschränkt. Bei einer Erhöhung der Kapitalkosten gilt Satz 1 jedoch nur dann, wenn die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat und nur insoweit wie der Betrag der Kapitalkosten im Rahmen der Nrn. 31 und 32 den Betrag nicht übersteigt, der sich aus der Verzinsung des Fremdmittels zu dem bei der Kapitalkosten-erhöhung marktüblichen Zinssatz für erstellte Hypothekendarlehen ergibt. Eigenkapitalkosten für die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesene Eigenleistung dürfen auch in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung nur mit dem Betrag angesetzt werden, mit dem sie in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt worden sind.

(2) Bei einer nachhaltigen Änderung der in Nr. 31 Abs. 5 und 6 bezeichneten Fremdkapitalkosten gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Absatz 1 gilt nicht bei einer Erhöhung der Zinsen oder Tilgungen für das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen nach Tilgung anderer Finanzierungsmittel, soweit die Erhöhung die Kapitalkosten der getilgten Finanzierungsmittel nicht übersteigt.

(4) Für die im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß Nr. 51 Abs. 2 ausgewiesenen zusätzlichen Finanzierungsmittel sind Kapitalkosten nach Maßgabe der Nr. 29 bis 32 anzusetzen.

(5) Werden an Stelle der bisherigen im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesenen Finanzierungsmittel in nach Nr. 51 Abs. 3 zulässiger Weise andere Finanzierungsmittel ausgewiesen, so sind die Kapitalkosten der neuen Finanzierungsmittel an Stelle der Kapitalkosten der bisherigen Finanzierungsmittel insoweit anzusetzen, als die Kapitalkosten im Rahmen der Nr. 31 und 32 den Betrag nicht übersteigen, der sich aus einer Verzinsung der neuen Finanzierungsmittel zu dem bei der Er-

setzung marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen ergibt. Bei einem Tilgungsdarlehen oder einem Abzahlungsdarlehen (Abtragungsdarlehen) gilt folgendes:

- a) für den Teilbetrag des Tilgungsdarlehens oder Abzahlungsdarlehens, der bis zum Ersatz dieses Darlehens durch ein neues Finanzierungsmittel getilgt bzw. abgezahlt war, sind in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung Fremdkapitalkosten (einschließlich eines Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen) nach den für das ersetzte Finanzierungsmittel geltenden Zins- und Tilgungsbedingungen anzusetzen;
- b) für das neue Finanzierungsmittel (Nr. 51 Abs. 6 Satz 1 Buchst. b) sind Kapitalkosten gemäß Satz 1 anzusetzen.

(6) Sind Finanzierungsmittel durch echte Eigenleistungen ersetzt worden, so gilt Abs. 5 für den Ansatz von Eigenkapitalkosten in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung mit der Maßgabe, daß für diese Eigenleistungen Zinsen nur unter Beachtung der Nr. 30 angesetzt werden dürfen.

52a. Änderung der Belastung aus dem Kapitaldienst

(1) Hat sich der Zins- oder Tilgungssatz für ein Fremdmittel, welches im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Lastenberechnung ausgewiesen ist, nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel nachhaltig geändert, so sind in der neuen Lastenberechnung die Fremdkapitalkosten und Fremdmitteltilgungen anzusetzen, die sich nach Maßgabe der Nr. 44 auf Grund der Änderung ergeben. Nr. 52 Absatz 1 Sätze 2 und 3 und Absatz 2 gelten entsprechend.

(2) Für die im Finanzierungsplan einer neuen Lastenberechnung gemäß Nr. 51 Abs. 2 ausgewiesenen zusätzlichen Fremdmittel sind Fremdkapitalkosten und Fremdmitteltilgungen in entsprechender Anwendung der Nr. 44 anzusetzen.

(3) Werden an Stelle der bisherigen im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Lastenberechnung ausgewiesenen Finanzierungsmittel in nach Nr. 51 Abs. 5 zulässiger Weise andere Finanzierungsmittel ausgewiesen, so sind die Fremdkapitalkosten und Fremdmitteltilgungen der neuen Finanzierungsmittel an Stelle der Fremdkapitalkosten und Fremdmitteltilgungen der bisherigen Finanzierungsmittel anzusetzen. Satz 1 gilt für die Fremdkapitalkosten jedoch nur insoweit, als sie im Rahmen der Nr. 44 den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Verzinsung der neuen Finanzierungsmittel zu dem bei der Ersetzung marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen ergibt.

(4) Sind Finanzierungsmittel durch eigene Mittel ersetzt worden oder gelten Finanzierungsmittel gemäß Nr. 51 Abs. 4 Satz 2 als durch eigene Mittel ersetzt, so dürfen in neuen Lastenberechnungen Zinsen und Tilgungen weder für die ersetzten noch für die eigenen Mittel angesetzt werden. Soweit für Finanzierungsmittel, die ganz oder teilweise im Finanzierungsplan einer Lastenberechnung ausgewiesen sind, keine Fremdkapitalkosten oder Fremdmitteltilgungen mehr zu entrichten sind, dürfen diese nicht angesetzt werden.

53. Änderung von Bewirtschaftungskosten

(1) In der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung sind grundsätzlich die Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt sind. Ausnahmen hiervon sind unter den Voraussetzungen der Abs. 2 bis 8 zulässig.

(2) Die Abschreibung kann in einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung dann mit einem höheren Betrag als in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zu-

grunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden, wenn und soweit nach Nr. 50 in zulässiger Weise geänderte Gesamtkosten angesetzt werden. Es ist jedoch unzulässig, den Vomhundertsatz zu ändern, nach welchem in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung der Betrag der Abschreibung ermittelt worden ist.

(3) Sind die Verwaltungs- oder Instandhaltungskosten in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung mit dem bei der Bewilligung zulässigen Höchstbetrag angesetzt worden, so dürfen sie in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung mit den nach diesen Bestimmungen zulässigen Beträgen ohne Nachweis einer Kostensteigerung angesetzt werden, es sei denn, daß der höhere Kostenansatz im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse nicht angemessen wäre; eine Überschreitung dieser Beträge ist unzulässig. Wenn die Verwaltungs- oder Instandhaltungskosten in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur mit einem geringeren als der höchstzulässigen Betrag anerkannt worden sind, oder auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist, richtet sich der Ansatz der nach diesen Bestimmungen zulässigen Höchstbeträge nach § 29 Abs. 4 WoBindG 1965.

(4) Sind in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung Kosten der Unterhaltung von Privatstraßen und Privatwegen, die dem öffentlichen Verkehr dienen, nicht angesetzt worden, so darf in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Erfahrungswert als Pauschbetrag neben den Instandhaltungskostenansätzen nach Nr. 37 Abs. 2 bis 4 angesetzt werden.

(5) In der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung kann der Pauschbetrag für Betriebskosten nach Nr. 36 Abs. 4 Satz 2 nur übernommen werden, wenn bei der Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige ein wesentlicher Teil der in Nr. 36 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a) und f) bis o) bezeichneten Betriebskosten noch nicht feststeht. Steht jedoch ein wesentlicher Teil der in Nr. 36 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a) und f) bis o) bezeichneten Betriebskosten bei der Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige bereits fest, so sind diese in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung im einzelnen anzusetzen, wobei für den Ansatz noch nicht feststehender Betriebskosten Erfahrungswerte vergleichbarer Bauten heranzuziehen sind.

(6) Sind in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung die Betriebskosten im einzelnen angesetzt worden und haben sie sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel auf die Dauer geändert, so sind in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung die geänderten Betriebskosten anzusetzen. Dies gilt bei einer Verminderung der Betriebskosten uneingeschränkt, bei einer Erhöhung der Betriebskosten jedoch nur, wenn und soweit die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat.

(7) In der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung ist der Ansatz für das Mietausfallwagnis zu ändern, wenn sich der Gesamtbetrag der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfallenden Aufwendungen und damit die Jahresmiete geändert hat; eine Änderung des Vomhundertsatzes, nach welchem das Mietausfallwagnis in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung berechnet worden ist, ist zulässig, wenn sich die Voraussetzungen für seine Bemessung nachhaltig geändert haben. Eine Überschreitung des in Nr. 38 Abs. 2 Satz 1 angegebenen Vomhundertsatzes ist unzulässig.

(8) Werden nach Nr. 50 Abs. 3 den Gesamtkosten in zulässiger Weise die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so dürfen die durch die Wertverbesserung entstehenden Bewirtschaftungskosten hinzugerechnet werden. Abweichend von Absatz 2 kann in diesen Fällen eine besondere Abschreibung nach

Nr. 34 Abs. 4 angesetzt werden, sofern die Voraussetzungen der Nr. 34 Abs. 3 vorliegen. Für die durch die Wertverbesserungen entstehenden Instandhaltungskosten gilt Nr. 37 Abs. 2 und 3 entsprechend.

53a. Änderung der Belastung aus der Bewirtschaftung

(1) In der neuen Lastenberechnung ist die Belastung aus der Bewirtschaftung mit den gleichen Beträgen anzusetzen, die zur Ermittlung der Belastung in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Lastenberechnung angesetzt sind, soweit in den Absätzen 2 bis 5 nicht etwas anderes bestimmt ist.

(2) Haben sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel die Ausgaben für die Verwaltung, die an einen Dritten laufend zu entrichten sind, geändert, so sind in der neuen Lastenberechnung die geänderten Ausgaben für die Verwaltung anzusetzen, sofern die in Nr. 46 Abs. 1 Sätze 2 und 3 genannten Beträge nicht überschritten werden. Dies gilt nicht bei einer Erhöhung der Ausgaben für die Verwaltung, wenn und soweit sie auf Umständen beruht, die der Eigentümer (Bewerber) zu vertreten hat. Nr. 53 Abs. 3 Satz 3 gilt entsprechend.

(3) In der neuen Lastenberechnung kann der Pauschbetrag für Betriebskosten nach Nr. 47 Abs. 2 nur angesetzt werden, wenn ein wesentlicher Teil der in Nr. 47 Abs. 1 bezeichneten Betriebskosten bei der Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige noch nicht feststeht. Steht jedoch ein wesentlicher Teil der Betriebskosten bei der Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige bereits fest, so sind die Betriebskosten in der neuen Lastenberechnung im einzelnen anzusetzen, wobei für den Ansatz noch nicht feststehender Betriebskosten Erfahrungswerte vergleichbarer Bauvorhaben heranzuziehen sind.

(4) Sind in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Lastenberechnung die Betriebskosten im einzelnen angesetzt worden und haben sie sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel auf die Dauer geändert, so sind in der neuen Lastenberechnung die geänderten Betriebskosten anzusetzen. Dies gilt bei einer Erhöhung der Betriebskosten jedoch nur, wenn und soweit sie auf Umständen beruht, die der Eigentümer (Bewerber) nicht zu vertreten hat.

(5) Werden nach Nr. 50 Abs. 3 den Gesamtkosten in zulässiger Weise die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so dürfen die durch die Wertverbesserungen entstehenden Betriebskosten den anderen Betriebskosten hinzugerechnet werden.

(6) Sind die Ausgaben für die Instandhaltung in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Lastenberechnung mit Beträgen angesetzt worden, die unter den in Nr. 48 Abs. 2 und 3 angegebenen Beträgen liegen, so dürfen sie in einer neuen Lastenberechnung mit den in Nr. 48 Abs. 2 und 3 angegebenen Beträgen ohne Nachweis einer Kostenerrhöhung angesetzt werden, es sei denn, daß die höheren Kostenansätze im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse nicht angemessen wären. Eine Überschreitung der in Nr. 48 Abs. 2 und 3 angegebenen Beträge ist unzulässig. Nr. 53 Abs. 6 Satz 3 gilt entsprechend.

II. Änderungen nach Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige

54. Geltendmachung der Änderungen

Ändert sich der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen nach Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige oder — wenn eine förmliche Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige nicht ausgesprochen wird — nach Ablauf von zwei Jahren seit der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen durch Umstände, die der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger

ger nicht zu vertreten hat (z. B. infolge Wegfalls der Grundsteuervergünstigung nach § 92 II. WoBauG), so darf der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger die geänderten Aufwendungen in einer späteren Wirtschaftlichkeitsberechnung ansetzen, ohne daß es der Mitwirkung der Bewilligungsbehörde bedarf. Im einzelnen wird auf die Bestimmungen des Runderlasses vom 11. 10. 1965 über die „Bildung und Sicherung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen nach Mietpreisfreigabe (Kostenmietebestimmungen)“ — SMBl. NW. 238 — verwiesen.

55. Vornahme baulicher Verbesserungen nach Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige

(1) Hat der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger nach Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige Änderungen vorgenommen oder Einrichtungen geschaffen, die den Gebrauchswert der öffentlich geförderten Wohnungen auf die Dauer erhöhen, so ist die nach § 27 NMVO 1962 — ggf. in Verbindung mit § 28 Abs. 2 Satz 1 Buchst. b) WoBindG 1965 — erforderliche Zustimmung zu versagen, wenn die beantragte Verbesserung zu einer Erhöhung der Miete führen würde, die für Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues unter Berücksichtigung des bezugsberechtigten Personenkreises nicht tragbar oder unzumutbar erscheint oder nicht in einem angemessenen Verhältnis zu der Verbesserung des Gebrauchswertes steht.

(2) Sind seit dem Tage der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen zwei Jahre vergangen, ohne daß die Schlußabrechnungsanzeige von der Bewilligungsbehörde anerkannt worden ist, gilt Absatz 1 entsprechend für die Zustimmung zu den seit der Bewilligung der öffentlichen Mittel vorgenommenen Änderungen oder geschaffenen Einrichtungen.

E. Prüfung von Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen durch die Bewilligungsbehörden

56. Allgemeines

(1) Die Bewilligungsbehörden und — in den Fällen der Nr. 67 WFB 1967 — die vorprüfenden Stellen haben grundsätzlich nur die Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen, die in den Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel (öffentliche Baudarlehen, Aufwendungsbeihilfen, Annuitätshilfen) enthalten oder ihnen beizufügen sind, in allen Ansätzen zu prüfen. Die mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Schlußabrechnungsanzeige — Anlage 8a bzw. 8b WFB 1967) vorzulegende Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung ist dagegen nur nach Maßgabe des Absatzes 3 zu prüfen.

(2) Bei der Prüfung der Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel hinsichtlich des Vorliegens aller Förderungsvoraussetzungen ist daher die im Antrag enthaltene oder ihm beigelegte Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung mit größter Sorgfalt zu prüfen. Dabei hat sich die Prüfung insbesondere darauf zu erstrecken, ob mit dem Entstehen der veranschlagten Kosten sicher gerechnet werden kann und ob sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei wirtschaftlicher Bauausführung und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt und ausreichend sind. Bei Bauvorhaben, die ganz oder überwiegend in Selbsthilfe errichtet werden sollen, hat sich die Prüfung hinsichtlich der in Selbsthilfe zu erbringenden Leistungen darauf zu erstrecken, ob der Kostenansatz den Vorschriften des § 36 Abs. 3 II. WoBauG entspricht. Als übliche Kosten der Unternehmerleistung können dabei Kostenansätze angesehen werden, die bei gleichartigen Bauvorhaben für Unternehmerleistungen, die den Selbsthilfeleistungen entsprechen, zur Zeit der Durchführung des Bauvorhabens üblicherweise gefordert werden.

Diese Feststellungen setzen voraus, daß die dem Antrag beizufügenden Unterlagen erschöpfend ausgearbeitet sind und daß vor allem die Bauabsicht in den Bauzeichnungen, der Baubeschreibung sowie den Berechnungen der Wohnfläche und des umbauten Raumes lückenlos und unmißverständlich dargestellt ist. Anträge, die diesen Ansprüchen nicht genügen, sind zurückzuweisen. Keineswegs dürfen unklare wesentliche Posten in der Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung unter dem Vorbehalt anerkannt werden, daß die Klärung durch Kostennachweis bei der Schlußabrechnungsanzeige zu erfolgen habe.

(3) Die Prüfung der Schlußabrechnungsanzeige mit der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung hat von der Feststellung auszugehen, ob und inwieweit die Bauabsicht dem Bewilligungsbescheid und ggf. einem Änderungsbescheid entsprechend durchgeführt worden ist. Sie ist im übrigen auf die Abweichungen der einzelnen Kostenansätze von denen in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung zu beschränken. Dabei ist sorgfältig zu prüfen, ob die Abweichungen auf Umständen beruhen, die der Bauherr (sein Architekt, sein Beauftragter, sein Betreuer oder ein sonstiger Erfüllungsgehilfe) zu vertreten hat und ob, falls dies zutrifft, die Förderungsvoraussetzungen noch bestehen. In jedem Fall der Abweichung ist insbesondere bei einer Überschreitung von Kostenansätzen in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung eingehend zu prüfen, ob ausreichende Gründe vorliegen, den Abweichungen ausnahmsweise nachträglich zuzustimmen, und ob die Kostenerrhöhungen im einzelnen angemessen sind. Diese Prüfung setzt voraus, daß die entstandenen Gesamtkosten bei der Aufstellung der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung in allen Ansätzen nach genau den gleichen Gesichtspunkten behandelt werden wie die Gesamtkosten, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung veranschlagt worden sind, so daß alle einzelnen Posten unmittelbar vergleichbar und die Abweichungen möglichst scharf erfaßt sind. Das gilt in besonderem Maße für die Ermittlung des tatsächlich erreichten Raummeterpreises, Schlußabrechnungsanzeigen, die diese Anforderungen nicht erfüllen, sind zurückzuweisen.

(4) Bei der Prüfung der Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung sind die in den Nrn. 57 bis 59 enthaltenen Grundsätze im einzelnen zu beachten. Das Ergebnis der Prüfung der im Antrag enthaltenen oder ihm beigefügten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung ist im „Technischen und wirtschaftlichen Prüfungsbericht (Anlage 6a WFB 1967)“, das Prüfungsergebnis der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung auf der Schlußabrechnungsanzeige erschöpfend niederzulegen.

57. Prüfung der Gesamtkosten

(1) Der „Wert des Baugrundstücks“ ist je nach den in Nr. 9 behandelten Voraussetzungen durch Vorlage des Kaufvertrages, einer Kostenvergleichsaufstellung vergleichbarer Grundstücke oder eines Gutachtens zu belegen. Falls der gezahlte Grundstückspreis überhöht scheint, kann neben dem Kaufvertrag noch ein Gutachten angefordert werden.

(2) Die „Erwerbskosten“ und die „Erschließungskosten“ sind, soweit sie nicht durch Belege und Angaben der in Betracht kommenden Behörden und Versorgungsunternehmen nachgewiesen werden können, nach den einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder Gebührenordnungen zu veranschlagen. Die Kosten der Herrichtung des Baugrundstücks und die Kosten der nichtöffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, Straßen, Wege, Freiflächen usw. sind in prüfungsfähige Leistungspositionen zerlegt zu veranschlagen.

(3) Die „Kosten der Gebäude“ sind nach DIN 276 Nr. 3.1 zu veranschlagen. Dabei muß der Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 Nr. 1.1 bis 1.3

und vor allem dem Ansatz des Raummeterpreises — insbesondere in den Fällen des § 11 a II. BVO — ganz besondere Sorgfalt gewidmet werden. Der Raummeterpreis muß nicht nur nach örtlicher Erfahrung angemessen sein, er muß vielmehr außerdem die preisbestimmenden Merkmale des einzelnen Bauvorhabens unbedingt berücksichtigen. (Vgl. DIN 277 Nr. 2.4 und 2.5 sowie die einschlägigen Veröffentlichungen von Arbeitsergebnissen der Bauforschungsinstitute.) Auf die gesonderte Veranschlagung der im Raummeterpreis voneinander abweichenden Bauabschnitte und der nach DIN 277 Nr. 1.4 nicht im Raummeterpreis zu erfassenden, besonders zu veranschlagenden Bauausführungen und Bauteile ist sorgfältig zu achten. Regelmäßig ist zur Beurteilung der „Kosten der Gebäude“ auch der Preis je Quadratmeter Wohnfläche mit heranzuziehen. Die Kosten der besonders zu veranschlagenden Bauausführungen und Bauteile sowie die Kosten der wiederverwendeten Gebäudereste oder Gebäudeteile sind nach Leistungspositionen prüfbar zu veranschlagen.

(4) Die „Kosten der Außenanlagen“ sind nach Leistungspositionen zu veranschlagen, soweit sie nicht durch Angaben der in Betracht kommenden Behörden oder Versorgungsunternehmen belegt werden können.

(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 Darlehensvaluta 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 Gesamt-

kosten 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.

(6) Auch die „Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen“ sowie die „Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen“ sind einzeln aufzuführen und durch Belege nachzuweisen oder zu veranschlagen.

(7) Ist die Ermittlung von Teil-Gesamtkosten gemäß Nr. 7a erforderlich, so ist sorgfältig zu prüfen, ob dem öffentlich geförderten Wohnraum nicht Kosten angelastet werden, die bei dem sonstigen Wohnraum oder dem Geschäftsraum entstehen. Das gilt vor allem auch für die Baunebenkosten. Eine rein rechnerische Aufteilung von Kosten nach Nr. 7a Abs. 2 ist nur unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

(8) Bei der Prüfung der Gesamtkosten von Bauvorhaben, bei denen vom Bauherrn selbst oder durch ein von ihm wirtschaftlich abhängiges Unternehmen Bauleistungen erbracht werden, ist grundsätzlich in gleicher Weise zu verfahren.

58. Prüfung der Finanzierungsmittel

(1) Das Vorhandensein der zur Deckung der Gesamtkosten bestimmten im Finanzierungsplan ausgewiesenen Eigenleistungen ist nachzuweisen. Zum Nachweis der in barem Gelde bestehenden Eigenleistungen ist in der Regel ein Kontoauszug des Kreditinstituts vorzulegen, bei dem das Baugeldkonto (Nr. 19 Abs. 5 Satz 1 WFB 1967) eröffnet worden ist. Bei Bausparguthaben und Guthaben bei Wohnungsunternehmen ist eine entsprechende Bestätigung der Bausparkasse oder des Wohnungsunternehmens erforderlich. Ist von der Verpflichtung zur Anlage eines Baugeldkontos gemäß Nr. 19 Abs. 5 Satz 5 WFB 1967 Befreiung durch die Wohnungsbauförderungsanstalt erteilt worden, so ist der Nachweis des Vorhandenseins der in barem Geld bestehenden Eigenleistungen in anderer geeigneter Weise zu erbringen. Für Sach- und Arbeitsleistungen gilt Nr. 33 Abs. 2 WFB 1967.

(2) Der Nachweis, daß die zur Deckung der Gesamtkosten vorgesehenen Fremdmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen werden, ist durch grundsätzliche Zusagen der Geldgeber (Kreditinstitute, Arbeitgeber usw.) zu erbringen. Aus den grundsätzlichen Zusagen muß auch ersichtlich sein, daß für die Fremddarlehen Bedingungen vereinbart werden sollen, die den Bestimmungen der Nr. 35 Abs. 2 bis 7 WFB 1967 (bei Mieter- und Arbeitgeberdarlehen den Bestimmungen der Nr. 37 Abs. 7 bzw. Nr. 37a Abs. 2 und 3 WFB 1967) entsprechen. Der Nachweis, daß tatsächlich im Darlehensvertrag Bedingungen gemäß Nr. 35 Abs. 2 bis 7, Nr. 37 Abs. 7 oder Nr. 37a Abs. 2 und 3 WFB 1967 vereinbart worden sind, ist nach Nr. 77 Abs. 1 Satz 1 Buchst. c) WFB 1967 nur der Wohnungsbauförderungsanstalt gegenüber zu erbringen. Bei Fremdmitteln aus öffentlichen Haushalten (z.B. Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau usw.) kann sich die Bewilligungsbehörde mit einer anderen als der in Satz 1 genannten Form des Nachweises begnügen.

59. Prüfung der Aufwendungen bzw. der Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung

(1) Die Höhe der Kapitalkosten (der Belastung aus dem Kapitaldienst) ergibt sich aus den Zins- und Tilgungsbedingungen für die im Finanzierungsplan zur Deckung der Gesamtkosten ausgewiesenen Finanzierungsmittel. Die Zins- und Tilgungsbedingungen für Fremdmittel müssen daher aus den Nachweisen nach Nr. 58 Abs. 2 ersichtlich sein. Beim Ansatz von Erbauszinsen ist zu prüfen, ob der angesetzte Betrag den höchstzulässigen Kostenansatz nach Nr. 31 Abs. 6 nicht übersteigt. Daher ist im technischen und wirt-

schaftlichen Prüfungsbericht (Anlage 6a WFB 1967) der Verkehrswert des Baugrundstücks — ggfs. abzüglich eines einmaligen Entgelts nach Nr. 8 Abs. 2 Satz 2 — anzugeben.

(2) Die Abschreibung, die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Pauschalbeträgen anzusetzen. Es ist daher kein Nachweis erforderlich, daß Kosten in dieser Höhe tatsächlich entstehen. Das gilt auch für die Betriebskosten, wenn sie vom Bauherrn mit dem in Nr. 36 Abs. 4 Satz 2 zugelassenen Pauschalbetrag angesetzt werden können und angesetzt werden. Setzt der Bauherr jedoch die Betriebskosten in der tatsächlich entstehenden oder entstandenen Höhe an, was auch in der im Antrage enthaltenen oder ihm beizufügenden Wirtschaftlichkeitsberechnung zulässig ist, so hat er Nachweise darüber zu erbringen, daß Kosten in der geltend gemachten Höhe entstanden sind, oder daß mit dem Entstehen von Kosten in der angesetzten Höhe sicher gerechnet werden kann.

(3) Absatz 2 gilt für die Belastung aus der Bewirtschaftung (Nrn. 45 bis 48) entsprechend. Ausgaben für die Verwaltung sind nachzuweisen, soweit nicht der Ansatz von Pauschalbeträgen zugelassen ist.

(4) Für Teil-Aufwendungen in Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen gilt Nr. 57 Abs. 7 sinngemäß.

F. Durchschnittsmiete und Belastung

I. Genehmigung der Durchschnittsmiete auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung

60. Berechnung der Durchschnittsmiete

(1) Die Durchschnittsmiete ist von der Bewilligungsbehörde aus den sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für den öffentlich geförderten Wohnraum ergebenden Aufwendungen zu berechnen, indem der Betrag der Aufwendungen zunächst durch die Zahl zwölf und sodann durch die Quadratmeter Wohnfläche des öffentlich geförderten Wohnraumes geteilt wird. Vor der Berechnung der Durchschnittsmiete nach Satz 1 sind von den Aufwendungen bzw. Teilaufwendungen bei Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen nach Nr. 5 abzuziehen:

- die Jahresmiete oder der Mietwert von Garagen, soweit die Gesamtkosten dieser Garagen nach Nr. 7a Abs. 3 den Gesamtkosten des öffentlich geförderten Wohnraums zugerechnet worden sind; für den Ansatz der Jahresmiete bzw. des Mietwerts von Garagen gilt Nr. 43 Abs. 3 Sätze 1 bis 3 entsprechend;
- Erträge aus Umlagen, die der Bauherr neben der Einzelmiete erheben will, wenn und soweit sie zur Deckung von Kosten dienen, die unter den Aufwendungen für den öffentlich geförderten Wohnraum angesetzt sind;
- der Jahresbetrag der für den öffentlich geförderten Wohnraum bewilligten Aufwendungsbeihilfen (in späteren Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind Aufwendungsbeihilfen jedoch nur von den Aufwendungen abzuziehen, wenn und soweit sie gewährt werden).

(2) In den Fällen der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen (Nr. 6 Abs. 1) sind gemäß § 24 NMVO 1962 — gegebenenfalls in Verbindung mit § 28 Abs. 2 Satz 1 Buchst. b, cc WoBrdG 1965 — entsprechend dem nach Art und Höhe unterschiedlichen Einsatz öffentlicher Mittel unterschiedliche Durchschnittsmieten zu genehmigen. Dabei ist davon auszugehen, daß öffentliche Mittel nach ihrer Art unterschiedlich eingesetzt sind, wenn sie als öffentliche Baudarlehen bzw. als Annuitäts-

hilfen einerseits oder als Aufwendungsbeihilfen andererseits bewilligt worden sind. Nach ihrer Höhe unterschiedlich eingesetzt sind öffentliche Baudarlehen nur, wenn sie als nachstellende öffentliche Baudarlehen entweder nach dem Grundbetrag oder nach dem verringerten Grundbetrag berechnet und bewilligt worden sind, nicht aber, wenn sie infolge der Wohnflächengröße oder Ausstattung der Wohnungen unterschiedlich sind. Satz 3 gilt entsprechend, wenn Annuitätshilfen nach den Annuitätshilfebestimmungen 1967 (AnhB 1967) bewilligt worden sind. Aufwendungsbeihilfen sind der Höhe nach unterschiedlich eingesetzt, wenn sie unter Zugrundelegung der Höchstbeträge von 0,80 oder 0,40 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich ermittelt und bewilligt worden sind, nicht aber, wenn sie infolge der Wohnflächengröße unterschiedlich sind. Der Einsatz öffentlicher Mittel als Eigenkapitalbeihilfen oder als Zuschüsse zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien führt allein nicht zur Bildung unterschiedlicher Durchschnittsmieten. Auf die Berechnung der unterschiedlichen Durchschnittsmieten in den Fällen des Satzes 1 findet Absatz 1 entsprechend Anwendung.

(3) Sind die Betriebskosten nach Nr. 36 Abs. 4 oder nach Nr. 53 Abs. 4 in der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit einem Pauschbetrag angesetzt worden, so ist die Durchschnittsmiete von der Bewilligungsbehörde mit der Maßgabe zu genehmigen, daß die erstmalig tatsächlich entstehenden jährlichen Betriebskosten an die Stelle des Pauschbetrages treten (§ 22 Abs. 2 NMVO 1962 gegebenenfalls in Verbindung mit § 28 Abs. 2 Satz 1 Buchst. b, cc WoBindG 1965).

61. Umlagen

Ist die Erhebung von Umlagen nach § 4 NMVO 1962 — gegebenenfalls in Verbindung mit § 28 Abs. 2 Satz 1 Buchst. b, cc WoBindG 1965 — zulässig, weil die in Nr. 36 Abs. 1 Satz 2 Buchst. b) bis e) bezeichneten Betriebskosten nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt oder von den laufenden Aufwendungen nach Nr. 36 Abs. 7 und Nr. 60 wieder abgesetzt worden sind, so ist von der Bewilligungsbehörde zu prüfen, ob die Höhe der beabsichtigten Umlagen angemessen ist. Erforderlichenfalls sind die Umlagen im Einvernehmen mit dem Bauherrn herabzusetzen oder zu erhöhen. Die Zulassung der Erhebung von Umlagen durch die Bewilligungsbehörde bedeutet lediglich, daß Vorauszahlungen auf die umlagefähigen Betriebskosten in der angegebenen Höhe erfolgen dürfen, daß aber am Ende eines Bewirtschaftungszeitraumes dem Mieter vom Vermieter eine Abrechnung über diese Betriebskosten vorzulegen ist, aus der sich die Höhe etwaiger Nachzahlungen oder Erstattungen ergibt.

II. Anerkennung der Belastung auf Grund der Lastenberechnung

62. Anerkennung der Belastung

(1) Die Belastung des Eigentümers eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung ist von der Bewilligungsbehörde aus den sich aus der Lastenberechnung für das Familienheim ergebenden Gesamtbelastung zu ermitteln, indem die Gesamtbelastung zunächst durch die Zahl zwölf und sodann durch die Quadratmeter Wohnfläche der Eigentümerwohnung geteilt wird. Vor der Berechnung der Belastung des Eigentümers sind die in Nr. 43 Abs. 2 genannten Erträge unter Berücksichtigung der Nr. 43 Abs. 3 bis 5 abzuziehen.

(2) Für die Ermittlung der Belastung des Bewerbers eines Familienheimes in der Form des Kaufeigenheimes (nicht Vorratseigenheime) und der Trägerkleinsiedlung (nicht Vorratskleinsiedlung) gilt Absatz 1 entsprechend. Nr. 42a Abs. 2 ist anzuwenden.

(3) Für die Ermittlung der Belastung des Eigentümers einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder des Bewerbers einer Kaufeigentumswohnung (nicht Vorratskauf Eigentumswohnung) gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, daß bei mehreren öffentlich geförderten Eigentums- oder Kaufeigentumswohnungen die Belastung des einzelnen Eigentümers oder Bewerbers stets nach dem Vordruck „Aufteilung des Sammelantrages auf die feststehenden Bewerber der Eigentumswohnungen Kaufeigentumswohnungen (Beilage zum Antrag Muster 1 e WFB 1967)“ zu ermitteln ist.

G. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

I. Wohnflächenberechnung

63. Wohnfläche

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören. Bei Wohngebäuden mit abgeschlossenen Wohnungen ist daher die Grundfläche der Treppenflure keine Wohnfläche. Dagegen gehört bei Wohngebäuden mit einer Wohnung die Grundfläche der Treppenflure zur Wohnfläche. Das gleiche gilt bei Wohngebäuden mit zwei Wohnungen, soweit diese nicht abgeschlossen sind (vgl. hierzu Nr. 65 Abs. 6 und 7).

(2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören.

(3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von

1. Zubehörräumen;
als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;
2. Wirtschaftsräumen;
als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
3. Geschäftsräumen.

64. Berechnung der Grundfläche von Räumen

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist aus den Rohbaumaßen zu ermitteln. Dabei sind:

- a) abzuziehen
die Grundflächen von:
 1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt;
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.
- b) hinzuzurechnen
die Grundflächen von:
 1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind;
 2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben;
 3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.
 Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

(2) Von der auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelten Grundfläche eines Raumes sind 3 v. H. abzuziehen. Die so berechnete Wohnfläche bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berichtigten Bauzeichnungen nach Absatz 1 zu ermitteln.

65. Anrechenbare Grundfläche

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen:

1. voll:

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

2. zur Hälfte:

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Meter und von Loggien von mindestens 1,40 Meter nutzbarer Tiefe;

3. zu einem Viertel:

die Grundflächen von Balkonen und gedeckten Freisitzen von mindestens 1,40 Meter nutzbarer Tiefe sowie von Terrassen vor zurückgesetzten Geschossen, soweit ihre Fläche 1/5 der Wohnfläche der dazugehörigen Wohnung nicht überschreitet;

4. nicht:

die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter, von Loggien, Balkonen und gedeckten Freisitzen unter 1,40 Meter Tiefe sowie von ungedeckten Freisitzen.

(2) Ein Balkon im Sinne des Abs. 1 Nr. 3 oder Nr. 4 ist eine aus der Umfassungswand eines Gebäudes ausragende Platte, die mit einer Brüstung oder einem Geländer versehen ist. Der Zugang zum Balkon muß mindestens durch einen Raum der Wohnung, zu der er gehört, möglich sein.

(3) Eine Loggia im Sinne des Abs. 1 Nr. 2 oder Nr. 4 ist ein höchstens nach zwei Seiten offener, sonst aber umbauter Raum, dessen offene Seiten mit einer Brüstung oder einem Geländer versehen sind. Eine Loggia muß stets einen unteren Abschluß (Fußboden) und einen oberen Abschluß (Decke) besitzen sowie einen Zugang unmittelbar zur Wohnung haben. Der Fußboden einer Loggia darf nicht aus gewachsenem oder aufgefülltem Erdreich bestehen. Als Loggien sind auch Bauausführungen anzusehen, bei denen für mindestens die Hälfte der Gesamtfläche die Voraussetzungen der Sätze 1 bis 3 zutreffen. Im Falle des Satzes 4 ist die Grundfläche bei der Wohnflächenberechnung zur Hälfte anzurechnen, wenn die Loggia eine nutzbare Tiefe von mindestens 1,40 m hat. Ist weniger als die Hälfte der Gesamtfläche in das Gebäude eingezogen, so ist die Wohnfläche wie bei Balkonen zu berechnen, sofern die nutzbare Tiefe mindestens 1,40 m beträgt.

(4) Ein gedeckter Freisitz im Sinne des Abs. 1 Nr. 3 oder Nr. 4 ist eine mit einer Überdachung versehene Fläche, die von der Wohnung, zu welcher der Freisitz gehört, unmittelbar zugänglich ist. Besondere Fußbodenkonstruktionen oder Abmauerungen von Seitenflächen sind keine notwendigen Merkmale des gedeckten Freisitzes; der Fußboden kann aus gewachsenem oder aufgefülltem Erdreich bestehen.

(5) Eine Terrasse vor zurückgesetzten Geschossen im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3 hat als notwendiges Merkmal neben der absturzvermeidenden Brüstung und dem unmittelbaren Zugang zur Wohnung, zu welcher sie gehört, den Fußboden über den in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden umbauten Raum. Als Terrasse vor zurückgesetzten Geschossen sind nicht nur solche vor zurückgesetzten Dachgeschossen anzusehen, sondern auch Terrassen vor anderen Geschossen von Hauptbaukörpern, die dadurch entstehen, daß mit Flachdächern versehene Garagen oder sonstige Räume angebaut worden sind.

(6) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden:

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung;

2. bei einem Wohngebäude mit zwei nebeneinander liegenden Wohnungen, die von außen je einen unmittelbaren Zugang aufweisen, bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung, die eine Treppenanlage zum Keller bzw. Obergeschoß aufweist.

(7) Die Bestimmung über den Abzug nach Absatz 6 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung ist für die Ermittlung der Förderungssätze und der Lasten- bzw. Mietberechnung verbindlich und bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend. Soweit bei Wohngebäuden mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen oder mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung kein Abzug für Verkehrsflächen gemäß Absatz 6 erfolgt, sind die gemeinsam genutzten Verkehrsflächen bei der Lasten- bzw. Mietberechnung entsprechend dem Verhältnis der ausschließlich zu den Wohnungen gehörenden Flächen aufzuteilen.

(8) Die nach den Absätzen 1 bis 7 ermittelte Wohnfläche einer Wohnung ist stets auf volle Quadratmeter aufzurunden.

II. Nutzflächenberechnung

66. Nutzfläche

Nutzfläche ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienen. Zur Ermittlung der Nutzfläche sind die Nrn. 64 und 65 sinngemäß anzuwenden.

H. Schlußbestimmungen

67. Inkrafttreten

(1) Diese Erläuterungen treten mit Wirkung vom 1. Januar 1968 in Kraft.

(2) Die „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1961 — Erl. 1961)“ vom 13. 7. 1961, zuletzt geändert am 22. 5. 1967 — SMBl. NW. 2370 —, treten am 31. Dezember 1967 außer Kraft.

Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

Betr. Bauvorhaben des
 (Name oder Firma und Anschrift des Bauherrn)
 in
 (Ort, Straße, Nr. des Bauvorhabens)

1. Nach der Wirtschaftlichkeits- / Teilwirtschaftlichkeitsberechnung auf den öffentlich geförderten Wohnraum insgesamt fallende Aufwendungen:

2. Abzüglich laufender Aufwendungen oder Mehrbeträge laufender Aufwendungen, die nur fallen auf Wohnraum, der

a) mit Normaldarlehen ¹⁾ und Aufwendungsbeihilfen bis zum Höchstbetrage von 0,80 DM/qm nach Nr. 4 Abs. 1 AufwBB 1967 gefördert wird

b) mit verringerten Darlehen ²⁾ und Aufwendungsbeihilfen bis zum Höchstbetrage von 0,80 DM/qm nach Nr. 4 Abs. 1 AufwBB 1967 (Wohnungen ohne Besetzungsrecht) gefördert wird

c) mit verringerten Darlehen ²⁾ und Aufwendungsbeihilfen bis zum Höchstbetrage von 0,40 DM/qm nach Nr. 4 Abs. 3 Buchst. a) AufwBB 1967 gefördert wird

d) mit verringerten Darlehen ²⁾ und Aufwendungsbeihilfen bis zum Höchstbetrage von 0,40 DM/qm nach Nr. 4 Abs. 3 Buchst. b) und c) AufwBB 1967 gefördert wird

e) Wohnraum, der nur mit Aufwendungsbeihilfen bis zum Höchstbetrage von 0,80 DM/qm nach Nr. 4 Abs. 4 AufwBB 1967 gefördert wird

3. Zuzüglich der Rechnungszinsen für das nachstellige öffentliche Baudarlehen, soweit diese Finanzierungsmittel bestimmt sind für Wohnraum,

a) unter Nr. 2a
 (6 % von DM)

b) unter Nr. 2b
 (6 % von DM)

c) unter Nr. 2c
 (6 % von DM)

d) unter Nr. 2d
 (6 % von DM)

e) unter Nr. 2e
 (6 % von DM)

4. Gesamtbetrag der zu teilenden (fiktiven) Aufwendungen

5. Aufteilungsmaßstab (Verhältnis der Wohnflächen)

	Wohnfläche des Wohnraums unter	qm	Vom-Hundert-Satz der Ges.-Wohnfläche
a)	Nr. 2a		= 0,0
b)	Nr. 2b		= 0,0
c)	Nr. 2c		= 0,0
d)	Nr. 2d		= 0,0
e)	Nr. 2e		= 0,0
	Gesamtwohnfläche des öffentl. geförderten Wohnraumes		= 100,00 0,0

6. Von dem Gesamtbetrage der zu teilenden Aufwendungen (Nr. 4) fallen nach dem Aufteilungsmaßstab (Nr. 5)

a) Teilaufwendungen (Quersumme muß dem Betrage unter Nr. 4 entsprechen)

b) Abzüglich
ba) Betrag unter Nr. 3a
bb) " " Nr. 3b
bc) " " Nr. 3c
bd) " " Nr. 3d
be) " " Nr. 3e

c) Zuzüglich

ca) Betrag unter Nr. 2a
cb) " " Nr. 2b
cc) " " Nr. 2c
cd) " " Nr. 2d
ce) " " Nr. 2e

7. Teilaufwendungen (Quersumme muß dem Betrage unter Nr. 1 entsprechen)

8. Abzüglich Aufwendungsbeihilfen

9. Verbleibende Aufwendungen

10. Berechnung der Durchschnittsmieten

auf den Wohnraum unter					Gesamt- betrag
Nr. 2a	Nr. 2b	Nr. 2c	Nr. 2d	Nr. 2e	
$\frac{\text{0,0}}{\text{0,0}}$ (Nr. 5a)	$\frac{\text{0,0}}{\text{0,0}}$ (Nr. 5b)	$\frac{\text{0,0}}{\text{0,0}}$ (Nr. 5c)	$\frac{\text{0,0}}{\text{0,0}}$ (Nr. 5d)	$\frac{\text{0,0}}{\text{0,0}}$ (Nr. 5e)	
DM	DM	DM	DM	DM	DM
— DM	×	×	×	×	
×	— DM	×	×	×	
×	×	— DM	×	×	
×	×	×	— DM	×	
×	×	×	×	— DM	
DM	DM	DM	DM	DM	
— DM	×	×	×	×	
×	— DM	×	×	×	
×	×	— DM	×	×	
×	×	×	— DM	×	
×	×	×	×	— DM	
DM	DM	DM	DM	DM	DM
DM	DM	DM	DM	DM	
DM	DM	DM	DM	DM	
DM	DM	DM	DM	DM	

für den Wohnraum unter				
Nr. 2a	Nr. 2b	Nr. 2c	Nr. 2d	Nr. 2e
DM	DM	DM	DM	DM
: 12 :	: 12 :	: 12 :	: 12 :	: 12 :
qm	qm	qm	qm	qm
=	=	=	=	=
DM:qm	DM:qm	DM:qm	DM:qm	DM:qm
DM	DM	DM	DM	DM
: 12 :	: 12 :	: 12 :	: 12 :	: 12 :
qm	qm	qm	qm	qm
=	=	=	=	=
DM:qm	DM:qm	DM:qm	DM:qm	DM:qm

Aufgestellt:

den 19. (Ort) Datum (Unterschrift)

1) Normaldarlehen = Öffentliche Baudarlehen nach Nr. 12 Abs. 1 DSB 1967 oder Bankdarlehen nach Nr. 6 Abs. 1 Buchst. a) AnhB 1967

2) Verringerte Darlehen = Öffentliche Baudarlehen nach Nr. 12 Abs. 3 DSB 1967 oder Bankdarlehen nach Nr. 6 Abs. 3 AnhB 1967

II.

Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz

Bekanntmachung der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz

Betrifft: Fünfzehnte Vertreterversammlung der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz in der 3. Wahlperiode

Die nächste Vertreterversammlung der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz findet am

Mittwoch, dem 24. Januar 1968 um 15 Uhr

im Großen Sitzungssaal der Hauptverwaltung der LVA in Düsseldorf, Königsallee 71, statt.

Tagesordnung:

I. Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung der Niederschrift über die vierzehnte Vertreterversammlung am 13. Juli 1967
2. Zusammensetzung der Vertreterversammlung
3. Zusammensetzung des Vorstandes
4. Ergänzungswahl zum Haushaltsausschuß
5. Ergänzungswahl zur Widerspruchsstelle
6. Ergänzungswahl zum Rechnungsprüfungsausschuß
7. Abnahme der Jahresrechnungen 1966
8. Bericht des Vorstandes
9. Festsetzung der Haushaltsvoranschläge 1968
10. Bericht der Geschäftsführung
11. Anfragen und Mitteilungen

II. Nichtöffentliche Sitzung:

1. Grundstücksangelegenheiten
2. Anfragen und Mitteilungen

Düsseldorf, den 8. Januar 1968

Die Geschäftsführung
der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz
W e s s e l
Erster Direktor

— MBl. NW. 1968 S. 105.

Wichtiger Hinweis für den Abonnementsbezug bei der Post

Im Abonnement können das Gesetz- und Verordnungsblatt und das Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen — Ausgaben A, B und C — weiterhin nur über die Post bezogen werden. Die Neuordnung des Postzeitungsdienstes und die Einführung der Mehrwertsteuer geben Anlaß zu folgenden Hinweisen:

a) Postabonnement

Das Bezugsgeld wird von der Post in der Zeit vom 10. bis 16. des Monats vor Quartalsbeginn eingezogen. Bis zum 20. des Monats besteht noch die Möglichkeit, das Bezugsgeld mit einem Zeitungszahlschein bar bei der Post einzuzahlen. Wurde das Bezugsgeld nicht bis zum 20. des Einziehmonats gezahlt, gilt das Abonnement bei der Post als abbestellt.

Wenn die Bezugsgelder nicht bar bezahlt werden sollen, empfehlen wir, das Bezugsgeld vom Postscheckkonto abbuchen zu lassen. Formblätter zu „Anträgen auf Abbuchung von Bezugsgeld“ können bei jedem Absatzpostamt angefordert werden. Eine andere Möglichkeit des Bezugs gibt es nicht.

b) Mehrwertsteuer

Die Postquittungen enthalten keinen Hinweis auf die Mehrwertsteuer. Aus diesem Grund wird im Impressum bekanntgegeben, welcher Mehrwertsteuersatz in den Bezugsgeldern enthalten ist. In Verbindung mit dem Impressum wird die Postquittung vom Finanzamt als Beleg für die Mehrwertsteuer anerkannt. Gesonderte Quartalsrechnungen mit Angabe der Mehrwertsteuer können vom Verlag nicht ausgestellt werden.

— MBL NW. 1968 S. 106.

Einzelpreis dieser Nummer 2,80 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 (einseltiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert.

Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 14 — DM, Ausgabe B 15,20 DM.
Die genannten Preise enthalten 5% Mehrwertsteuer.