

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

24. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 2. April 1971	Nummer 46
--------------	---	-----------

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	1. 3. 1971	RdErl. d. Innenministers Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1971 — Erl. 1971)	596

II.

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

Datum		Seite
	Finanzminister	
25. 2. 1971	RdErl. — Zahlung von Waisengeld für verheiratete Waisen	620
	Landeswahlleiter	
24. 3. 1971	Bek. — Feststellung eines Nachfolgers aus der Landesreserveliste	620
	Personalveränderungen	
	Ministerpräsident — Chef der Staatskanzlei	620

I.

2370

**Erläuterungen zur Aufstellung
der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung
(Erläuterungen 1971 — Erl. 1971)**

RdErl. d. Innenministers v. 1. 3. 1971 —
VI A 3 — 4.024 — 291/71

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 für öffentlich geförderten Wohnraum anzuwenden. Sie beruhen auf den bundesgesetzlichen Vorschriften der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung — II. BV), soweit diese Vorschriften sich auf die Berechnung von Wirtschaftlichkeit, Belastung oder Wohnfläche für öffentlich geförderte Wohnungen beziehen (§ 1 Abs. 1 Nummer 1 II. BV).

(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. BV). 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. BV). Bei der in der Schlußabrechnungsanzeige enthaltenen Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die Veränderungen gegenüber dem vorstehend bestimmten Zeitpunkt bis zur Bezugsfertigkeit zu berücksichtigen. Außerdem sind die Veränderungen gesondert auszuweisen, die sich nach der Bezugsfertigkeit bis zur Aufstellung der Schlußabrechnungsanzeige, längstens bis zu zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit ergeben haben.

(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 geändert, so muß der Bauherr zum Zwecke einer neuen Miethberechnung eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen, in der die geänderten Aufwendungen anzusetzen sind. Dies gilt jedoch nur, wenn

- a) 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, und
- b) eine Änderung von Kostenansätzen gegenüber den Ansätzen in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Bestimmungen der Nummern 49 ff. rechtlich zulässig ist.

Haben sich nach Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen geändert, so kann eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Weise aufgestellt werden, daß die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung um eine Zusatzberechnung ergänzt wird, in der die Erhöhung oder Verringerung der einzelnen laufenden Aufwendungen ermittelt und der Erhöhung oder Verringerung der Erträge gegenübergestellt wird. Eine Zusatzberechnung kann auch aufgestellt werden, wenn Aufwendungsbeihilfen aus vom Bauherrn nicht zu vertretenden Gründen nicht mehr oder nur noch in verminderter Höhe gewährt werden. Sind nach Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bauliche Änderungen vorgenommen worden, die nach Nummer 50 in einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt werden können, so kann an

deren Stelle die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung um eine Zusatzberechnung ergänzt werden. In der Zusatzberechnung sind die Kosten der baulichen Änderungen anzusetzen, die zu ihrer Deckung dienenden Finanzierungsmittel auszuweisen und die sich danach für die baulichen Änderungen ergebenden Aufwendungen den Ertragserhöhungen gegenüberzustellen.

(4) In eine neue Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung sind grundsätzlich die Kostenansätze zu übernehmen, die in der zuletzt von der Bewilligungsbehörde genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder Lastenberechnung enthalten sind, soweit nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt ist. Satz 1 gilt in folgenden Fällen nicht:

- a) Haben sich die Gesamtkosten, die Finanzierungsmittel oder die Aufwendungen bzw. die Belastung aus dem Kapitaleinsatz und aus der Bewirtschaftung gegenüber den Ansätzen in der in Satz 1 genannten Berechnung verringert, so sind die geringeren Ansätze anzusetzen. Als Verringerung der Aufwendungen nach diesen Erläuterungen gilt auch, wenn Kostenansätze nicht mehr oder nur in geringerer Höhe zulässig sind.
- b) Haben sich die Gesamtkosten, die Finanzierungsmittel oder die Aufwendungen bzw. die Belastung aus dem Kapitaleinsatz 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 Nummern 49 ff. angesetzt werden. Als Erhöhung der Aufwendungen oder Belastung gilt auch, wenn die nach diesen „Erläuterungen“ möglichen Aufwendungen oder Lasten vorbehaltlich der Regelung in Nummer 49 Abs. 2 Satz 2 in der zulässigen Höhe angesetzt werden sollen.
- c) Aufwendungen sind auch dann nach diesen „Erläuterungen“ zu berechnen, wenn sie in einer früher aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung anders berechnet worden sind.

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 Nummer 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 (Nummer 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 geförderten 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. BV).

(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 geförderten Wohnraum auch sonstigen Wohnraum oder anderen als Wohnzwecken, insbesondere ausschließlich beruflichen oder gewerblichen Zwecken, dienenden Raum (Geschäftsraum) enthalten.

Satz 1 gilt entsprechend, wenn

- durch Wiederherstellung beschädigter Gebäude, Ausbau eines Gebäudeteils oder Erweiterung neben bestehendem nicht öffentlich gefördertem Wohnraum oder Geschäftsraum weiterer Wohnraum unter Inanspruchnahme öffentlicher Mittel neu geschaffen worden ist (§ 7 Abs. 3 II. BV) oder
- Zubehörräume von öffentlich geförderten Wohnungen zu Wohnraum, der nach § 14 Abs. 1 WoBindG 1965 nicht als öffentlich gefördert gilt, oder zu Geschäftsraum ausgebaut worden sind (§ 7 Abs. 2, 3 und 5 NMV 1970).

(2) Garagen rechnen nur dann und nur insoweit zum Wohnteil eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit, wie sie nach Nummer 61 Abs. 5 Nummer 1 (§ 42 Abs. 4 Nummer 1 II. BV) Zubehörräume 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. Nummer 7a und Nummer 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

- höhere Aufwendungsbeihilfen oder
- höhere der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen oder
- 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. 6 II. BV).

(3) Für die Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen ergeben sich die unter Nummern 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. Erbringt der Bauherr die Leistungen nur zu einem Teil, so darf nur der den Leistungen entsprechende Teil der Höchstbeträge als Eigenleistung angesetzt werden. 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, 2 und 3 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 Architekten- oder Verwaltungsleistungen, so treten an die Stelle der Unternehmerleistung gemäß Absatz 2 die Regelungen in Nummer 17 Abs. 2 und Nummer 18 Abs. 2.

(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,

- wenn es sich um die Übereignung des Grundstücks handelt, mit dem Verkehrswert (Nummer 9 Abs. 1 Satz 2),
- 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:

- 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 entfallen. 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. BV).

(3) Rechnen Garagen nach Nummer 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 Zubehörräume zu öffentlich geförderten Wohnungen und zu sonstigen Wohnungen oder zu Geschäftsraum sind. Satz 1 gilt in den Fällen der Nummer 6 Abs. 1 entsprechend.

(4) Sind Zubehörräume von öffentlich geförderten Wohnungen zu Wohnraum, der nicht als öffentlich gefördert gilt, oder zu Geschäftsraum ausgebaut worden, so sind in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung (Nummer 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b) für den vorhanden gewesenen Wohnraum die bisherigen Gesamtkosten um den dem Ausbau zuzurechnenden Anteil zu verringern. Dieser Anteil ist nach den Absätzen 1 und 2 sowie nach Nummer 8 Absatz 3 zu berechnen; Nummer 8 Absatz 4 und Nummer 13 Absätze 3 und 4 sind nicht anzuwenden. Der den ausgebauten Räumen zuzurechnende Anteil kann in folgender Weise ermittelt werden: Von den bisherigen Gesamtkosten sind die Kosten des Innenausbaues der Wohnungen abzuziehen, die in voller Höhe den bisherigen Wohnungen zuzurechnen sind. Der übrige Teil der bisherigen Gesamtkosten ist zwischen den öffentlich geförderten Wohnungen und den durch den Ausbau geschaffenen Räumen nach dem Verhältnis der Wohnflächen, bei Ausbau zu Geschäftsräumen nach dem Verhältnis des umbauten Raumes aufzuteilen.

(5) Sind die Zubehörräume zu Wohnraum ausgebaut worden, so soll die Bewilligungsbehörde abweichend von Absatz 4 Sätze 3 bis 5 der folgenden pauschalierten Berechnungsweise zustimmen: Dem vorhanden gewesenen Wohnraum sind von den bisherigen Gesamtkosten (ohne Berücksichtigung des Ausbaues) 50 v. H. der Kosten der Gebäude und der Baunebenkosten zuzurechnen. Der übrige Teil der bisherigen Gesamtkosten ist zwischen dem vorhanden gewesenen Wohnraum und dem durch Ausbau geschaffenen Wohnraum nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen. Die sich nach dieser Aufteilung für die öffentlich geförderten Wohnungen ergebenden Kosten bilden zusammen mit den vorab nach Satz 2 ermittelten Kosten die Gesamtkosten, von denen in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für die öffentlich geförderten Wohnungen auszugehen ist.

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 Nummer 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 Dachgeschosausbaues 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 (vgl. jedoch Nummer 7a Abs. 4 und 5).

(5) Erwerbskosten und Erschließungskosten dürfen, unbeschadet der Regelungen in Nummer 7 Abs. 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 Nummer 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 zu einem Kaufpreis erworben worden, der höher ist als der Verkehrswert des Baugrundstücks in dem nach Nummer 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 Verkehrs-

wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke für Wohngebäude in dem nach Nummer 1 Abs. 2 maßgebenden Zeitpunkt angesetzt werden.

10. Erwerbskosten

(1) Zu den Erwerbskosten gehören alle durch den Erwerb des Baugrundstücks verursachten Nebenkosten, 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 Nummer 7 Abs. 2 bis 4 — 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 Nummer 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 festverbundenen 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, Öfen, Koch- und Waschherde, Bade- und Wascheinrichtungen, eingebaute Rundfunkanlagen, Gemeinschaftsantennen, Blitzschutzanlagen, Luftschutzanlagen, Luftschutzvorsorgeanlagen, 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 Schutze der Gebäude dienen, z. B. Öfen, 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 (vgl. jedoch Nummer 7a Absatz 4 und 5).

(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 anstelle des Wiederaufbaues, der Wiederherstellung, des Ausbaues oder der Erweiterung ein Neubau durchgeführt würde. Von diesem Betrage sind die Kosten des Gebäudes abzuziehen, 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 abzuziehen, der sich vor Herabsetzung der Abgabeschulden nach § 104 des Lastenausgleichsgesetzes für den Herabsetzungstichtag 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, Ingenieure und anderer Sonderfachleute (Nummer 17),
- b) die Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens (Nummer 18),
- c) die Kosten der Behördenleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht Erwerbskosten sind (Nummer 19),
- d) die Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel und, soweit sie auf die Bauzeit entfallen, die Fremdkapitalkosten und Erbbauzinsen sowie die Steuerbelastungen des Baugrundstücks (Nummer 20),
- e) die Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel einschließlich der gestundeten Geldbeschaffungskosten (Disagiodarlehen) (Nummer 21),
- f) sonstige Nebenkosten, die bei der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens entstehen (Nummer 22).
17. Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen
- (1) Die Leistungen der Architekten, Ingenieure und anderer Sonderfachleute umfassen Planung, Ausschreibung, Bauleitung, Bauführung und Bauabrechnung.
- (2) Als Kosten der Architekten, Ingenieure und Sonderfachleute sind die dem Bauherrn unter Berücksichtigung der Nummer 12 Abs. 2 tatsächlich entstehenden Kosten, jedoch höchstens die Beträge anzusetzen, die nach den jeweils in Betracht kommenden amtlichen Gebührenordnungen 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, Ingenieure und Sonderfachleute, den Kosten für die Beschaffung der Finanzierungsmittel oder den 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 3 bis 5 in Verbindung mit Nummer 12 Abs. 2 ergeben.
- (3) Als Kosten der Verwaltungsleistungen darf im Rahmen des Absatzes 2 höchstens der nachfolgende Vomhundertsatz der Baukosten ohne Baunebenkosten und, soweit der Bauherr die Erschließung auf eigene Rechnung durchführt, auch der Erschließungskosten oder der Festbetrag angesetzt werden:
- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| Bei Kosten | |
| bis einschließlich | 50 000 Deutsche Mark |
| | 3,00 vom Hundert |
| bis einschließlich | 100 000 Deutsche Mark |
| | 2,75 vom Hundert oder 1 500 DM |
| bis einschließlich | 200 000 Deutsche Mark |
| | 2,50 vom Hundert oder 2 750 DM |
| bis einschließlich | 350 000 Deutsche Mark |
| | 2,25 vom Hundert oder 5 000 DM |
| bis einschließlich | 550 000 Deutsche Mark |
| | 2,00 vom Hundert oder 7 875 DM |
| bis einschließlich | 800 000 Deutsche Mark |
| | 1,75 vom Hundert oder 11 000 DM |
| bis einschließlich | 1 100 000 Deutsche Mark |
| | 1,50 vom Hundert oder 14 000 DM |
| bis einschließlich | 1 500 000 Deutsche Mark |
| | 1,25 vom Hundert oder 16 500 DM |
| über 1 500 000 Deutsche Mark | |
| | 1,00 vom Hundert oder 18 750 DM |
- (4) Die in Absatz 3 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. BV) notwendig sind;
- c) um 0,5, wenn die Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens mit sonstigen besonderen Verwaltungsschwierigkeiten verbunden ist (z. B. wenn schwierige Grundbuchbereinigungen 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 Buchstaben a), b) und c) sowie nach Satz 1 Buchstaben b) und d) dürfen nebeneinander angesetzt werden. Wird anstelle des nach Absatz 3 möglichen Vomhundertsatzes der Festbetrag gewählt, so sind die nach Satz 1 sich ergebenden Erhöhungen dem Festbetrag hinzuzurechnen.
- (5) 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 3 und 4 die Kosten für die einzelnen Gebäude oder für die Wirtschaftseinheiten, die nach der Eigentumsübertragung (Erbbaurechtbestellung) entstehen, zugrunde zu legen. Solange die Wirtschaftseinheit jedoch vermietet wird, sind die Kosten der Verwaltungsleistungen nach den Kosten der Wirtschaftseinheit zu ermitteln. 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 3 dient auch zur Deckung der Kosten der dem Bauherrn im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung (Erbbaurechtbestellung) obliegenden Verwaltungsleistungen.
- (6) Der Kostenansatz nach den Absätzen 3 bis 5 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 Darlehnsverträgen, durch die Eintragung von Grundpfandrechten, von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten, von Löschungsvormerkungen usw. entstehen. Hierzu gehören ferner das Hypothekendisagio, Kreditprovisionen, Spesen, Wertberechnungs-, Bereitstellungskosten, 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, Erbbauzinsen 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 verbilligendes Fremddarlehen (Bankdarlehen) für die Zeit zwischen Baubeginn und Bezugsfertigstellung 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 Nummer 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 Absatz 1 — für derartige eigene Mittel Zinsen mit höchstens dem marktüblichen Zinssatz für erstellige Hypothekendarlehen als Kosten der Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel 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 Nummer 35 WFB 1967 einschließlich der Fremdmittel, die als Ersatz der echten Eigenleistung anerkannt werden müssen oder anerkannt werden können (Nummer 34 WFB 1967) mit dem Nennbetrag und mit den vereinbarten oder vorgesehenen Auszahlungs-, Zins- und Tilgungsbedingungen, auch wenn sie planmäßig getilgt sind, in der Reihenfolge ihrer dinglichen Sicherung;
- b) Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfen verbilligt werden oder verbilligt werden sollen mit dem Nennbetrag und mit den vorgesehenen Auszahlungsbedingungen, auch wenn sie planmäßig getilgt sind;
- c) öffentliche Baudarlehen mit dem Nennbetrag und Ersteinrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen;
- d) verlorene Baukostenzuschüsse (Nummer 37 Abs. 3 Satz 2 WFB 1967);
- e) Eigenleistungen (Nummer 33 WFB 1967).

(2) Vor- oder Zwischenfinanzierungsmittel dürfen im Finanzierungsplan nicht ausgewiesen werden (§ 12 Abs. 1 Satz 2 II. BV). Ein Zusatzdarlehen, das zur Erhöhung des Auszahlungsbetrages eines Fremdmittels gewährt worden ist oder gewährt werden wird, ist als Zwischenfinanzierungsmittel im Finanzierungsplan nicht auszuweisen; der zwischenfinanzierte Betrag ist als Eigenleistung auszuweisen.

(3) Kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden, dürfen im Finanzierungsplan höchstens mit dem Betrag ausgewiesen werden, der nach Nummer 7 Abs. 4 bei den Gesamtkosten für die Gegenleistung angesetzt ist. Ist der kapitalisierte Betrag geringer als der nach Nummer 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 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 Buchstaben b) und c) in dem Verhältnis zu verteilen, in dem die durch die Finanzierungsmittel nach Absätzen 2 und 3 noch nicht gedeckten Anteile der Gesamtkosten des öffentlich geförderten Wohnraumes und des sonstigen Wohnraumes oder Geschäftsraumes zueinander stehen. 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. Nummer 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 Absatzes 4 — der Betrag anzusetzen, der nach Nummern 9 und 14 bei den Gesamtkosten angesetzt ist.

(4) Bei der Ermittlung der im Boden- und Gebäuderestwert liegenden echten Eigenleistung sind gestundete Restkaufgelder (Nummer 35 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe b WFB 1967) und die in Nummer 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 (Nummer 33 Abs. 1 Buchstabe 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 Nummer 7 Absätze 2 und 3 bei den Gesamtkosten angesetzt ist.

V. Aufstellung der Aufwendungen

28. Aufwendungen

(1) Laufende Aufwendungen sind:

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

Zu den laufenden Aufwendungen gehören nicht die Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe (§ 18 Abs. 1 Satz 2 II. BV) 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, Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen abzuziehen. Der Abzug ist auch für die Zeit vorzunehmen, in der die Zuschüsse nur für einen Teil des Wohnraums entfallen oder aus vom Bauherrn zu vertretenden Gründen nicht mehr gewährt werden.

29. Kapitalkosten

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

(4) Kapitalkosten für Finanzierungsmittel, die zur Deckung von Gesamtkosten dienen, die bis zur Bezugsfertigkeit nicht entstanden sind, dürfen erst vom Entstehen dieser Gesamtkosten an angesetzt werden.

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. BV). 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 erststellige 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 Bezugsfertigkeit marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypothekendarlehen ansetzen.

(4) Der marktübliche Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen in dem nach Nummer 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 Herabgabe 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 Verwaltungs-kostenbeiträge, sind wie Zinsen zu behandeln.

(2) Zinsen für Fremdmittel, namentlich für Tilgungs-darlehen, 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 erst-stellige Hypothekendarlehen im Zeitpunkt der Bewilli-gung der öffentlichen Mittel marktübliche Zinssatz. Der niedrigere Zinssatz bleibt maßgebend nach der planmäßigen Tilgung des Fremdmittels oder nach der Ersetzung der Fremdmittel durch andere Mittel, deren Kapitalkosten höher sind, wenn die Ersetzung auf Um-ständen beruht, die der Bauherr zu vertreten hat. Nummer 51 Abs. 6 bleibt unberührt.

(3) Für das nachstellige öffentliche Baudarlehen sind in Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Teilwirtschaft-lichkeitsberechnungen keine Zinsen anzusetzen. Anzu-setzen ist lediglich der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des be-willigten 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 Nummer 25 Abs. 3 angesetzten Betrages zu dem im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypo-thekendarlehen entspricht.

(6) Absatz 5 Satz 1 gilt für Erbbauzinsen entsprechend. Erbbauzinsen dürfen jedoch höchstens mit dem Betrag angesetzt werden, der einer Verzinsung des Verkehrs-wertes des Baugrundstücks im Zeitpunkt nach Num-mer 1 Abs. 2, abzüglich eines einmaligen Entgeltes nach Nummer 8 Abs. 2 Satz 2, zu dem in diesem Zeit-punkt marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypo-thekendarlehen entspricht.

32. Zinssatz bei erhöhten Tilgungen

(1) Zur Aufbringung von Tilgungen, die aus der Ab-schreibung (Nummer 34) nicht gedeckt werden können, kann ein Zinssatz unter den Kapitalkosten nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 angesetzt werden, soweit die Bewilligungsbehörde dem Ansatz zugestimmt hat.

(2) Der Zinssatz ist zunächst getrennt für jedes Fremd-mittel zu berechnen, dessen Zinssatz niedriger als 4 v. H. ist und dessen Tilgungssatz 1 v. H. übersteigt; ausgenommen hiervon sind Mietvorauszahlungen und Mieterdarlehen. Als Zinssatz kann der Betrag der Tilgung, höchstens der Unterschiedsbetrag zwischen dem Zinssatz und dem Betrag von 4 v. H. des Fremd-mittels angesetzt werden.

(3) Die Summe der einzelnen Ansätze für Zinssatz darf den Betrag nicht übersteigen, um den die Til-gungsbeträge aller Fremdmittel (ohne Tilgungen für Mietvorauszahlungen und Mieterdarlehen) die gesamte Abschreibung (einschl. der besonderen Abschreibung nach Nummer 34 Abs. 3) übersteigen. Zu dieser Be-rechnung ist die Summe der einzelnen Ansätze für Zinssatz der Summe der Tilgungsbeträge abzüglich der Abschreibung gegenüberzustellen und der niedrigere der beiden gegenübergestellten Beträge in der Wirt-schaftlichkeitsberechnung anzusetzen.

(4) Für die Berechnung des Zinssatzes ist das in der Anlage beigefügte Formblatt (Anl. 1 Erl. 1971) zu verwenden.

33. Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungs-kosten 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 ange-setzt werden, wenn sie ihrer Höhe nach feststehen oder wenn mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung ge-rechtfertigt sind. Erfahrungswerte vergleichbarer Bau-ten sind heranzuziehen.

(3) Erbringt ein Mieter Leistungen, die zur Verringe-rung von Bewirtschaftungskosten führen, so kann gleichwohl der Wert der Leistungen als laufende Auf-wendung angesetzt werden.

(4) In einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind Be-wirtschaftungskosten, die für das ganze Gebäude oder die ganze Wirtschaftseinheit entstehen, bei den Auf-wendungen 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. Bewirtschaf-tungskosten oder Mehrbeträge von Bewirtschaftungs-kosten, 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; ist auch für den vorhanden gewesenen Wohnraum eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, insbe-sondere im Fall der Nummer 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. b, so dürfen Bewirtschaftungskosten nur nach Absatz 4 angesetzt werden.

(6) In einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind bei den Teilaufwendungen für den sonstigen Wohnraum oder den Geschäftsraum Bewirtschaftungskosten mit den Beträgen anzusetzen, die zur ordentlichen Be-wirtschaftung des nicht öffentlich geförderten Wohn-raums oder des Geschäftsraums laufend erforderlich sind.

34. Abschreibung

(1) Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der verbrauchsbedingten Wertmin-derung 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. BV). Ein höherer Ansatz für die Abschreibung ist vorbehaltlich des Absatzes 3 nur zulässig, wenn und soweit be-sondere Umstände eine Überschreitung rechtfertigen.

(3) Eine besondere Abschreibung der Anlagen und Ein-richtungen darf nur angesetzt werden, wenn und soweit eine Abschreibung hierfür nach Absatz 2 nicht ange-setzt 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-Antennen-

anlagen mit oder ohne Verstärkeranlagen, Einbauküchen, ferner Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprechanlagen, Gemeinschaftswaschanlagen;

- 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 neben einer normalen Abschreibung von 1 v. H. der Anschaffungskosten vom Bauherrn mit folgendem Vomhundertsatz der auf die Anlage und Einrichtungen entfallenden Baukosten angesetzt werden:

- a) Zentralheizungsanlagen

(Zentrale Wärmeentwicklung an einer Stelle außerhalb der Wohnung und Wärmezuführung an den Verbraucher; Etagenheizung mit zentraler Wärmeentwicklung an einer Stelle und Wärmezuführung in sämtliche Räume — mit Ausnahme von Abstellräumen und ggf. Dielen — einer Geschoßwohnung) zusätzlich 2 v. H.

- b) Fernheizungsanlagen

(Wärmelieferung durch einen Dritten), sofern von den Kosten der Heizungsanlage der Wirtschaftseinheit mehr als 10 v. H. auf Umformer- und Hauptregleinrichtungen entfallen zusätzlich 0,5 v. H. Stellt der Wärmelieferer die Umformer- und Hauptregleinrichtungen auf seine Kosten zur Verfügung, so ist insoweit in der Wirtschaftlichkeitsberechnung keine Abschreibung (auch nicht die normale Abschreibung) anzusetzen.

- c) Zentrale Warmwasserbereitungsanlagen, Heißwassergeräte zusätzlich 4 v. H.

- d) Aufzugsanlagen zusätzlich 2 v. H.

- e) Maschinelle Wascheinrichtungen (Waschmaschinen, Schleudern, Pressen, Trockner, Tumbler, Mangeln, Bügelgeräte) zusätzlich 5 v. H.

- f) Gemeinschaftsantennen (einschl. Verstärker und Umsetzer) zusätzlich 9 v. H.

- g) Einbaumöbel in Arbeitsküchen zusätzlich 3 v. H.

- h) Soweit besondere Betriebseinrichtungen notwendig sind, wie

Müllverbrennungs- und Müllbeseitigungsanlagen (Abwurschächte bleiben dabei außer Ansatz), Druckerhöhungsanlagen, Schmutzwasserhebeanlagen,

kann hierfür eine besondere Abschreibung von bis zu zusätzlich 4 v. H. zugelassen werden.

Davon abweichende Werte dürfen nur dann angesetzt werden, wenn sie vom Bauherrn durch ein Gutachten nachgewiesen werden. Für Anlagen und Einrichtungen, die unter den vorstehenden Buchstaben a) — h) nicht aufgeführt sind — auch für Kachelofen-Mehrraumheizung —, ist eine besondere Abschreibung neben der normalen Abschreibung von 1 v. H. der Baukosten nicht zulässig.

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 100 Deutsche Mark jährlich je Wohnung angesetzt werden. Eine Überschreitung dieses Satzes ist unzulässig. Bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen dürfen

höchstens 100 Deutsche Mark jährlich je Wohngebäude angesetzt werden, auch wenn es zwei Wohnungen enthält.

(3) Für Garagen und ähnliche Einstellplätze kann unter den Verwaltungskosten ein Betrag von höchstens 20 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, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, daß sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

(2) Betriebskosten sind im einzelnen:

- a) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks. Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.

- b) Die Kosten der Wasserversorgung. Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs und die Zählermiete, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

- c) Die Kosten

1. des Betriebs der zentralen Heizungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern und die Kosten für Messungen von Immissionen; oder

2. des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Brennstoffe und ihre Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums; oder

3. der Versorgung mit Fernwärme;

hierzu gehören die Kosten der Wärmelieferung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage und die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlagen, namentlich des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums sowie die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern.

- d) Die Kosten

1. des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Buchstabe b) und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Buchstabe c) Nummer 1 soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder

2. der Versorgung mit Fernwarmwasser;

hierzu gehören die Kosten für die Lieferung des Warmwassers und des Betriebs der zugehörigen

- Hausanlage entsprechend Buchstabe c) Nummer 3 soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder
3. der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.
- e) Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges
Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.
- f) Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.
- g) Die Kosten der Entwässerung
Hierzu gehören die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.
- h) Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für das Sauberhalten der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.
- j) Die Kosten der Gartenpflege
Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen und von Zugängen und Zufahrten, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen.
- k) Die Kosten der Beleuchtung
Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.
- l) Die Kosten der Schornsteinreinigung
Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung.
- m) Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- oder Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank oder den Aufzug.
- n) Die Kosten für den Hauswart
Hierzu gehören die Vergütung und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.
Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen persönliche Kosten nach den Buchstaben b) bis j) nicht angesetzt werden.
- o) Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsanteile
Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann.
- p) Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung, der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Buchstabe b), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.
- q) Sonstige Betriebskosten
Das sind die in Buchstaben a) bis p) nicht genannten Betriebskosten, die mit der Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit unmittelbar zusammenhängen, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.
- (3) Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers (Erbbauberechtigten), durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte.
- (4) Bei Aufstellung der in dem Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel enthaltenen oder ihm beigefügten Wirtschaftlichkeitsberechnung kann der Bauherr davon absehen, die Betriebskosten im einzelnen anzugeben. Statt dessen kann er einen Erfahrungswert bis zu 1,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr als Pauschbetrag ansetzen. Zusätzlich sind die in Absatz 2 Buchstaben b) bis e) und p) bezeichneten Betriebskosten 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 Pauschalbeträge je Quadratmeter Grünfläche jährlich angesetzt werden:
- a) 0,90 Deutsche Mark bei einer Größe der Pflegefläche bis zu 5 000 qm;
 - b) 0,80 Deutsche Mark bei einer Größe der Pflegefläche von mehr als 5 000 bis 20 000 qm;
 - c) 0,70 Deutsche Mark bei einer Größe der Pflegefläche von mehr als 20 000 qm.
- (7) Soweit gemäß §§ 20 bis 25 NMV 1970 Betriebskosten durch Umlagen neben der Einzelmiete gedeckt werden, dürfen sie in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht angesetzt werden.
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 Nummer 34 Abs. 3 und 4 zulässig ist.
- (2) Als Instandhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr gemäß § 28 Abs. 2 II. BV angesetzt werden:
- 1. für Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1960 bezugsfertig geworden sind, höchstens 4,20 DM;
 - 2. für Wohnungen, die in der Zeit vom 1. Januar 1961 bis zum 31. Dezember 1965 bezugsfertig geworden sind, höchstens 3,90 DM und

3. für Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1965 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, höchstens 3,70 DM.

Diese Sätze verringern sich, wenn in der Wohnung ein eingerichtetes Bad oder eine eingerichtete Dusche fehlt, um 0,40 DM. Diese Sätze erhöhen sich für die Wohnungen, für die eine Sammelheizung vorhanden ist, um 0,30 DM, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, um 0,25 DM. Wenn die Wirtschaftlichkeitsberechnung für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit aufgestellt wird und die Wohnungen teils vor und teils nach einem der in Satz 1 festgelegten Zeitpunkte bezugsfertig wurden, so ist für die Höhe der Instandhaltungskosten der Zeitpunkt maßgebend, zu dem sämtliche Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit bezugsfertig sind. Für eine Wirtschaftseinheit ist nur eine einheitliche Berechnung der Kostenmiete möglich; eine Wirtschaftseinheit kann aber nur dann als bezugsfertig angesehen werden, wenn sie vollständig fertiggestellt ist.

(3) Trägt der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, so verringern sich die Sätze nach Absatz 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 Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlußvorrichtungen von Fensterläden (§ 28 Abs. 3 II. BV).

(4) Für Garagen und ähnliche Einstellplätze (Nummer 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 in Höhe von 0,50 DM je Quadratmeter Straßenfläche im Jahr angesetzt werden.

(6) Die Kosten von Schönheitsreparaturen sind in den Sätzen gemäß Absatz 2 nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 2,80 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Dieser Satz verringert sich für Wohnungen, die überwiegend nicht tapeziert sind, um 0,30 DM. Der Satz erhöht sich für Wohnungen mit Heizkörpern um 0,20 DM und für Wohnungen mit Doppel- oder Verbundfenstern um 0,25 DM. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken 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 Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen, Umlagen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Räumen, die zur Vermietung bestimmt sind, entsteht. Es umfaßt auch die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung.

(2) Das Mietausfallwagnis kann — außer im Falle des Satzes 2 — höchstens mit einem Satz von 2 v. H. der Jahresmiete (ohne Umlagen oder Zuschläge nach den §§ 20 bis 26 NMV 1970) 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 einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder aus einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für den öffentlich geförderten Wohnraum insgesamt ergibt, nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf den begünstigten Wohnraum (Nummer 6 Abs. 1) und den anderen Teil des öffentlich geförderten Wohnraums aufzuteilen. Laufende Aufwendungen oder Mehrbeträge 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. 1971) 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 Nummer 6 Abs. 1 Satz 2 Buchst. b) sind dem Gesamtbetrag der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfallenden laufenden Aufwendungen vor einer Aufteilung nach Nummer 39 Abs. 1 für das nachstellende 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 Nummern 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 in Anspruch genommen werden oder sind vor dem 1. 1. 1971 Annuitätshilfen in der Form von Zinszuschüssen und Annuitätshilfedarlehen nach Nummer 4 Buchst. a) AnhB 1967 a. F. oder in der Form von Annuitätsdarlehen nach Nummer 4 Buchst. b) AnhB 1967 a. F. bewilligt worden, so ist Nummer 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 (Nummer 53b Abs. 2, Nummer 58 und Nummer 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 (Nummer 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 1e WFB 1967) nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt werden.

Für die Aufstellung der Lastenberechnung in den Fällen des Satzes 1 gelten im übrigen die Nummern 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 des Kaufeigenheimes/Trägerkleinsiedlung“ (Beilage zum Antrag Muster 1c WFB 1967) zu ermitteln.

(3) Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit in den Fällen des Absatzes 1 Buchstabe b) Doppelbuchstabe 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 (Nummer 44),
- b) der Belastung aus der Bewirtschaftung (Nummer 45).

Sie vermindert sich um den Jahresbetrag von Aufwendungsbeihilfen und Zinszuschüssen.

(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 den Familienheimen 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 beigefügten Lastenberechnung ist in den Fällen des Absatzes 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 spätere Lastenberechnungen ist der Ansatz unverändert zu übernehmen. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht für Ertragsanteile, 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. § 8 Abs. 3 WoBindG 1965). Absatz 3 Satz 4 gilt entsprechend.

(5) In der Lastenberechnung kann der Eigentümer (Bewerber) als Vergleichsmiete im Sinne des Absatzes 4 3,50 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.

(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 Nummer 29 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 bis 4 sowie Nummer 30 Abs. 4 und Nummer 31 entsprechend.

(3) Eigenkapitalkosten dürfen in Lastenberechnungen nicht angesetzt werden.

(4) Die Fremdmitteltilgungen 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 Nummer 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 Nummer 8 Abs. 3 AnhB 1967 n. F. bzw. Nummer 9 Abs. 3 AnhB 1967 a. F. entspricht.

45. Belastung aus der Bewirtschaftung

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

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

Für den Kostenansatz gilt Nummer 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 100 Deutsche Mark je Wohngebäude jährlich nicht übersteigen. Bei Eigentums- und Kauf-eigentumswohnungen dürfen als Ausgaben für die Verwaltung höchstens 150 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 Kaufeigenheime 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 100 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 (Nummer 35 Abs. 3 Satz 2) kann unter den Ausgaben für die Verwaltung ein Betrag von höchstens 20 Deutsche Mark je Wagenplatz jährlich angesetzt werden.

47. Betriebskosten

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

- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe,
- 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 Nummer 36 Abs. 4 mit einem Pauschbetrag angesetzt, so darf der Pauschbetrag

- a) bei Familienheimen 1,30 Deutsche Mark und
- b) bei Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen 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 Nummer 37 entsprechend, soweit in den Absätzen 2 und 3 nicht etwas anderes bestimmt ist.

(2) Bei Familienheimen soll — abweichend von Nummer 37 Abs. 2 — der Kostenansatz an Ausgaben für die Instandhaltung des öffentlich geförderten Wohnraumes 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 Nummer 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. Aufstellung von Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen nach Bewilligung der öffentlichen Mittel

49. Allgemeines

(1) Haben sich die Kostenansätze, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung enthalten waren, nach der Bewilligung erhöht, so dürfen — unbeschadet des Absatzes 2 — die höheren Kosten in einer neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nur angesetzt werden, wenn der Ansatz der höheren Kosten nach den Nummern 50 bis 53 und 53a zulässig ist.

(2) Bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel

- a) erstmalig vor dem 1. Januar 1957 oder
- b) in der Zeit vom 1. Januar 1957 bis 31. Juli 1968, jedoch vor der Mietpreisfreigabe,

bewilligt worden sind, dürfen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen, insbesondere Eigenkapitalzinsen, auch dann angesetzt werden, wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind, oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist (§ 8b Abs. 1 und 2 WoBindG 1965).

Bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel

- a) erstmalig nach dem 31. Juli 1968 oder
- b) erstmalig vor dem 1. August 1968, jedoch nach der Mietpreisfreigabe,

bewilligt worden sind, dürfen laufende Aufwendungen, insbesondere Eigenkapitalzinsen, nach Ablauf von sechs Jahren seit Bezugsfertigkeit angesetzt werden, wenn

sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist (§ 8b Abs. 3 WoBindG 1965).

50. Änderungen der Gesamtkosten, bauliche Änderungen

(1) Haben sich die Gesamtkosten gegenüber dem Ansatz in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegenden Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung erhöht, so können die höheren Gesamtkosten 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 eingesetzt werden, wenn die Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid nicht widerruft oder die Wohnungsbauförderungsanstalt die sich bei Vertragsverletzungen ergebenden Rechte nicht ausübt. Bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind, dürfen erhöhte Gesamtkosten nur angesetzt werden, wenn sie von den Bewilligungsbehörden anerkannt worden sind.

(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 Nummern 29, 31 und 32 angesetzten Kapitalkosten übersteigen, oder
- b) in der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nach Nummer 51 Abs. 2 neue Finanzierungsmittel auszuweisen sind, und dabei Kosten der Beschaffung dieser neuen Finanzierungsmittel neu entstanden sind, oder
- c) nach Nummer 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 sowie Leistungen der Sonderfachleute nur dann und nur insoweit angesetzt werden, wie auf Grund der in zulässiger Weise angesetzten Mehrkosten tatsächlich auch Mehrleistungen erbracht worden sind. Satz 2 gilt entsprechend für die Kosten der Verwaltungsleistungen.

(3) Sind gegenüber den bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Bauunterlagen (Bauzeichnungen, Baubeschreibung usw.) bauliche Änderungen vorgenommen worden, so dürfen die Kosten dieser Änderungen den Gesamtkosten dann hinzugegerechnet werden, soweit sie

- a) Wertverbesserungen bewirken, die dem gesamten öffentlich geförderten Wohnraum des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zugute kommen,
- b) auf Umständen beruhen, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, und dem gesamten öffentlich geförderten Wohnraum des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zugute kommen oder
- c) dem Ausbau eines Gebäudeteiles oder der Erweiterung dienen, es sei denn, daß es sich nur um die Vergrößerung eines Teils der öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes handelt.

(4) Wertverbesserungen sind

- a) bauliche Verbesserungen oder Einrichtungen (z. B. Verbesserung der Wärme- oder Schallsisolierung,

Einrichtung einer Zentralheizung, Umstellung einer Zentralheizung von Koks auf Öl- oder Gasfeuerung),

- b) die Anlage oder der Ausbau einer Verkehrsfläche oder einer Kanalisation,

- c) der Hausanschluß an Versorgungsleitungen,

wenn durch die Maßnahmen der Gebrauchswert des Wohnraumes erhöht wird oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert werden. Die Wertverbesserungen müssen dem gesamten Wohnraum zugute kommen, für den eine Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung aufzustellen ist; bei Wertverbesserungen für einen Teil des Wohnraums (vgl. § 6 Abs. 2 NMV 1970).

Die Kosten von Wertverbesserungen dürfen den Gesamtkosten nur dann hinzugerechnet werden, wenn die Bewilligungsbehörde den Wertverbesserungen schriftlich zugestimmt hat. 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. Im Falle der nachträglichen Zustimmung dürfen die sich aus der Wertverbesserung ergebenden Aufwendungen nur für die Zeit nach Erteilung der Zustimmung geltend gemacht werden.

(5) Bauliche Änderungen im Sinne des Absatzes 3 Buchst. b) sind solche, die auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung (z. B. Anschluß an Versorgungsleitungen auf Grund gemeindlichen Anschlußzwanges, nachträglicher Einbau von Sicherheitseinrichtungen bei Heizungs- und Fahrstuhl Anlagen) oder durch sonstige für den Bauherrn nicht abwendbare Umstände (z. B. Umstellung von Stadtgas auf Erdgas, es sei denn, daß dabei eine Erneuerung des Gasgeräts erfolgt, Verkabelung des Stromnetzes) notwendig werden.

(6) Die Kosten des Ausbaues eines Gebäudeteils oder der Erweiterung dürfen den Gesamtkosten nur dann hinzugerechnet werden, wenn abweichend von den Bauunterlagen

- a) weitere Wohnungen, einzelne selbständig vermietete Wohnräume oder Geschäftsräume geschaffen worden sind, insbesondere durch Ausbau von Zubehörräumen von öffentlich geförderten Wohnungen, oder
- b) sämtliche öffentlich geförderte Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit um weitere Wohnräume vergrößert worden sind (bei Vergrößerung eines Teils der Wohnungen vergleiche § 8 Abs. 2 NMV 1970).

(7) Wertänderungen (z. B. Änderungen des Verkehrswertes des Baugrundstücks) sowie Kosten der Erneuerung, Instandhaltung und Instandsetzung gelten nicht als Änderung der Gesamtkosten und dürfen daher in neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen nicht berücksichtigt werden. Dies gilt auch bei einer Veräußerung oder Versteigerung, gleichgültig, ob der Erwerbspreis höher oder niedriger als der Betrag der Gesamtkosten ist.

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 Nummer 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 Nummer 50 in neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen nicht ange-

setzt 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) Sind Finanzierungsmittel, die im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesen sind, durch andere Finanzierungsmittel ersetzt worden und sind auf die neuen Finanzierungsmittel keine höheren Kapitalkosten (einschließlich eines Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach Nummer 32) zu erbringen als auf die ersetzten Finanzierungsmittel, dann sind im Finanzierungsplan einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung die ersetzenden Mittel an der Stelle der bisherigen Finanzierungsmittel auszuweisen. 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. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln ist keine Ersetzung von Finanzierungsmitteln; planmäßig getilgte Fremdmittel sind in der bisherigen Weise auszuweisen.

(4) Sind Finanzierungsmittel durch solche Finanzierungsmittel ersetzt worden, deren Kapitalkosten (einschließlich eines Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach Nummer 32) höher sind als die der bisherigen Finanzierungsmittel, so dürfen 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. Als ein solcher vom Bauherrn nicht zu vertretender Umstand ist z. B. die Ausübung eines vertraglich vereinbarten Kündigungsrechts anzusehen, wenn die Kündigung nicht durch das Verhalten des Bauherrn (z. B. Zahlungsverzug, Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen) verursacht worden ist. 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 anstelle der Kapitalkosten (einschließlich des Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen) die Fremdkapitalkosten und Fremdmittel-Tilgungen zu berücksichtigen sind.

(6) Sind die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel gemäß § 16 WoBindG 1965 vorzeitig ohne rechtliche Verpflichtung vollständig zurückgezahlt oder abgelöst worden, so sind die zur Rückzahlung oder Ablösung aufgewandten Finanzierungsmittel an der Stelle der öffentlichen Mittel auszuweisen. Im Falle der Ablösung (§ 69 II. WoBauG) wird das Darlehen nur in Höhe des Betrages ersetzt, der zur außerplanmäßigen Rückzahlung aufgewandt wurde. Der Betrag des Darlehens, der planmäßig getilgt oder bei der Ablösung erlassen ist, ist unter Hinweis hierauf in der bisherigen Weise auszuweisen. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht bei teilweiser Rückzahlung oder Teilablösung eines Darlehens oder bei vollständiger Rückzahlung oder vollständiger Ablösung nur eines von mehreren Darlehen aus öffentlichen Mitteln. Die Sätze 1–4 gelten entsprechend, wenn das Annuitätshilfedarlehen gemäß Nummer 14 Abs. 5 AnhB 1967 n. F. oder Nummer 18 Abs. 5 AnhB 1967 a. F. vorzeitig freiwillig zurückgezahlt worden ist; als Darlehen aus öffentlichen Mitteln gilt hierbei das Annuitätshilfedarlehen auch insoweit, als es durch die Leistung des außerplanmäßigen Tilgungsbetrages entstanden ist.

(7) 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.

Im Falle des Absatzes 4 Satz 3 ist jedoch — abweichend von Satz 1 — eine echte Eigenleistung in der Höhe auszuweisen, wie sie an die Stelle des Aufbaudarlehens tritt.

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 geändert, so sind in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung die Kapitalkosten anzusetzen, die sich nach Maßgabe der Nummern 31 und 32 auf Grund der Änderung ergeben. Dies gilt bei einer Verminderung der Kapitalkosten uneingeschränkt. Höhere Kapitalkosten dürfen jedoch nur dann angesetzt werden, wenn die Erhöhung des Zins- oder Tilgungssatzes auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat; außerdem dürfen sie als Zinsen und Zinssatz (Nummern 31 und 32) höchstens mit dem Betrag angesetzt werden, der sich aus der Verzinsung des Fremdmittels mit dem Zinssatz ergibt, der im Zeitpunkt der Kapitalkosten-erhöhung für erststellige Hypothekendarlehen marktüblich ist.

(2) Bei einer Änderung der in Nummer 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. Absatz 1 ist jedoch dann anzuwenden, wenn und soweit der Zinssatz für das öffentliche Baudarlehen aufgrund der §§ 18a ff. WoBindG 1965 oder nach § 44 Abs. 2 und 3 II. WoBauG erhöht wird.

(4) Für die zusätzlichen Finanzierungsmittel, die im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß Nummer 51 Abs. 2 ausgewiesen werden, sind Eigen- oder Fremdmittelzinsen und Zinssatz nach Maßgabe der Nummern 29 bis 32 anzusetzen; Nummer 30 Abs. 2 Satz 1 ist zu beachten. Die Kapitalkosten dürfen höchstens mit dem Betrag angesetzt werden, der sich aus der Verzinsung des Fremdmittels mit dem Zinssatz ergibt, der im Zeitpunkt der Fertigstellung für erststellige Hypothekendarlehen marktüblich ist.

(5) Werden anstelle der bisherigen Finanzierungsmittel andere Finanzierungsmittel in nach Nummer 51 Abs. 3 oder Abs. 4 Satz 1 zulässiger Weise ausgewiesen, so sind — anstelle der Kapitalkosten der bisherigen Finanzierungsmittel — Fremdmittelzinsen und Zinssatz für die neuen Finanzierungsmittel nach Maßgabe der Nummern 31 und 32 anzusetzen; die Kapitalkosten dürfen höchstens mit dem Betrag angesetzt werden, der sich aus der Verzinsung des neuen Finanzierungsmittels mit dem Zinssatz ergibt, der im Zeitpunkt der Ersetzung für erststellige Hypothekendarlehen marktüblich ist. Werden neue Finanzierungsmittel in nach Nummer 51 Absatz 6 zulässiger Weise ausgewiesen, so darf für die neuen Finanzierungsmittel

keine höhere Verzinsung als 4 vom Hundert angesetzt werden, solange die Wohnung als öffentlich gefördert gilt. Weitere Kapitalkosten im Sinne von Nummern 31 und 32 dürfen daneben nicht berücksichtigt werden. Bei einer Ablösung des Darlehens ist der Ansatz von Kapitalkosten für den erlassenen Darlehensbetrag unzulässig. Bei teilweiser planmäßiger Tilgung eines Tilgungsdarlehens oder eines Abzahlungsdarlehens (Abtragungsdarlehens) 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 im Zeitpunkt der Ersetzung geltenden Zins- und Tilgungsbedingungen anzusetzen;
- b) für das neue Finanzierungsmittel (Nummer 51 Absatz 7 Satz 1 Buchstabe b) sind Kapitalkosten gemäß Satz 1 anzusetzen.

(6) Sind Finanzierungsmittel durch echte Eigenleistungen ersetzt worden, so gilt Absatz 5 für den Ansatz von Eigenkapitalkosten in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung mit der Maßgabe, daß für diese Eigenleistungen Zinsen nur unter Beachtung der Nummer 30 angesetzt werden dürfen. In den Fällen des Absatzes 5 Satz 2 dürfen für Eigenleistungen nicht mehr als 4 vom Hundert Zinsen angesetzt werden.

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 geändert, so sind in der neuen Lastenberechnung die Fremdkapitalkosten und Fremdmitteltilgungen anzusetzen, die sich nach Maßgabe der Nummer 44 auf Grund der Änderung ergeben. Nummer 52 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 gelten entsprechend.

(2) Für die im Finanzierungsplan einer neuen Lastenberechnung gemäß Nummer 51 Absatz 2 ausgewiesenen zusätzlichen Fremdmittel sind Fremdkapitalkosten und Fremdmitteltilgungen in entsprechender Anwendung der Nummer 44 anzusetzen. Kapitalkosten dürfen jedoch nur insoweit angesetzt werden, als sie den Betrag nicht überschreiten, der sich aus der Verzinsung zu dem bei Fertigstellung der baulichen Änderungen marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken ergibt.

(3) Werden anstelle der bisherigen im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Lastenberechnung ausgewiesenen Finanzierungsmittel in nach Nummer 51 Absatz 5 zulässiger Weise andere Finanzierungsmittel ausgewiesen, so sind die Fremdkapitalkosten und Fremdmitteltilgungen der neuen Finanzierungsmittel anstelle der Fremdkapitalkosten und Fremdmitteltilgungen der bisherigen Finanzierungsmittel anzusetzen. Satz 1 gilt für die Fremdkapitalkosten jedoch nur insoweit, als sie im Rahmen der Nummer 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 Nummer 51 Absatz 4 Satz 3 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 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 Absätze 2 bis 8 zulässig.

(2) Für die Änderung des Ansatzes der Abschreibung gilt folgendes:

- a) sind in nach Nummer 50 zulässiger Weise geänderte Gesamtkosten angesetzt worden, so kann insoweit der Betrag der Abschreibung in Anwendung der Nummer 34 erhöht werden;
- b) ist bei Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung auf den vollen Ansatz der Abschreibung ganz oder teilweise verzichtet worden, so kann der sich nach Nummer 34 ergebende Betrag der Abschreibung nach Maßgabe der Nummer 49 Absatz 2 angesetzt werden;
- c) ist bei Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung die besondere Abschreibung im Sinne von Nummer 34 Absatz 3 mit einem höheren Ansatz berücksichtigt worden, als der Nummer 34 Absatz 4 entspricht, so ist der Ansatz entsprechend zu vermindern.

(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 Kostenerrhöhung 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 dem 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 Nummer 49 Absatz 2.

(4) Sind in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung Kosten der Unterhaltung von Privatstraßen und Privatwegen, die dem öffentlichen Verkehr dienen, nicht angesetzt worden, so können in einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung Kosten der Unterhaltung nach Maßgabe der Nummer 37 Absatz 5 angesetzt werden.

(5) Bei der Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige kann in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Pauschbetrag für Betriebskosten nach Nummer 36 Absatz 4 Satz 2 nur übernommen werden, wenn ein wesentlicher Teil der in Nummer 36 Absatz 2 Buchstaben a) und f) bis o) und q) bezeichneten Betriebskosten noch nicht feststeht. Steht jedoch ein wesentlicher Teil dieser Betriebskosten bei der Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige bereits fest, so sind diese im einzelnen anzusetzen, wobei für den Ansatz noch nicht feststehender Betriebskosten die Erfahrungswerte vergleichbarer Bauten heranzuziehen sind. In späteren Wirtschaftlichkeitsberechnungen dürfen nur die tatsächlichen Betriebskosten angesetzt werden.

(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 Vornhundertsatzes, 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 geändert haben. Eine Überschreitung des in Nummer 38 Absatz 2 Satz 1 angegebenen Vornhundertsatzes ist unzulässig.

(8) Werden nach Nummer 50 den Gesamtkosten in zulässiger Weise die Kosten von baulichen Änderungen hinzugerechnet, so dürfen die infolge der Änderungen entstehenden Bewirtschaftungskosten hinzugerechnet werden. Für die entstehenden Instandhaltungskosten gilt Nummer 37 Absatz 2 bis 4 und 6 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 Nummer 46 Absatz 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. Nummer 53 Absatz 3 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) In der neuen Lastenberechnung kann der Pauschbetrag für Betriebskosten nach Nummer 47 Absatz 2 nur angesetzt werden, wenn ein wesentlicher Teil der in Nummer 47 Absatz 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 Nummer 50 Absatz 3 den Gesamtkosten in zulässiger Weise die Kosten von baulichen Änderungen hinzugerechnet, so dürfen die durch die Änderungen entstehenden Betriebskosten den anderen Betriebskosten hinzugerechnet werden. Sie sind gesondert anzuweisen, wenn das Gebäude zwei Wohnungen enthält.

(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 Nummer 48 Absatz 2 und 3 angegebenen Beträgen liegen, so dürfen sie in einer neuen Lastenberechnung mit den in Nummer 48 Absatz 2 und 3 angegebenen Beträgen ohne Nachweis einer Kostenerhöhung angesetzt werden, es sei denn, daß die höheren Kostenansätze im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse nicht angemessen wären. Eine Überschreitung der in Nummer 48 Absatz 2 und 3 angegebenen Beträge ist unzulässig. Nummer 53 Absatz 3 Satz 2 gilt entsprechend.

E. Prüfung von Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen durch die Bewilligungsbehörden

54. Allgemeines

(1) Die Bewilligungsbehörden und — in den Fällen der Nummer 67 WFB 1967 — die vorprüfenden Stellen haben 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 beigefügte 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 gegebenenfalls 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 Kostenerhöhungen 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. Dies 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 Nummern 55 bis 57 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.

55. Prüfung der Gesamtkosten

(1) Der „Wert des Baugrundstücks“ ist je nach den in Nummer 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 Nummer 3.1 zu veranschlagen. Dabei muß der Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 Nummern 1.1 bis 1.3 und vor allem dem Ansatz des Raummeterpreises — insbesondere in den Fällen des § 11a II. BV — 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 Nummern 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 Nummer 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 Nummer 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 Nummer 56 Absatz 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 Gesamtkosten vorgesehenen Finanzierungsmittel zu diesen Zeitpunkten ganz oder teilweise nicht zur Verfügung stehen.

e) Sonstige Baunebenkosten sind im einzelnen aufzuführen und mit Erfahrungswerten anzusetzen, soweit sie nicht nachgewiesen werden können.

(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 Nummer 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 Nummer 7a Absatz 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.

56. 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 (Nummer 19 Absatz 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 Nummer 19 Absatz 5 Satz 5 WFB 1967 Befreiung durch die Wohnungsbauförderungsanstalt erteilt worden, so ist der Nachweis des Vorhandenseins der in barem Geld bestehenden Eigen-

leistungen in anderer geeigneter Weise zu erbringen. Für Sach- und Arbeitsleistungen gilt Nummer 33 Absatz 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 Nummer 35 Abs. 2 bis 7 WFB 1967 (bei Mieter- und Arbeitgeberdarlehen den Bestimmungen der Nummer 37 Abs. 7 bzw. Nummer 37a Abs. 2 und 3 WFB 1967) entsprechen. Der Nachweis, daß tatsächlich im Darlehensvertrag Bedingungen gemäß Nummer 35 Abs. 2 bis 7, Nummer 37 Abs. 7 oder Nummer 37a Abs. 2 und 3 WFB 1967 vereinbart worden sind, ist nach Nummer 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.

57. 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 Nummer 56 Absatz 2 ersichtlich sein. Beim Ansatz von Erbbauzinsen ist zu prüfen, ob der angesetzte Betrag den höchstzulässigen Kostenansatz nach Nummer 31 Absatz 6 nicht übersteigt. Daher ist im technischen und wirtschaftlichen Prüfungsbericht (Anlage 6a WFB 1967) der Verkehrswert des Baugrundstücks — gegebenenfalls abzüglich eines einmaligen Entgelts nach Nummer 8 Absatz 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 Nummer 36 Absatz 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 (Nummern 45 bis 48) entsprechend. Ausgaben für die Verwaltung sind nachzuweisen, soweit nicht der Ansatz von Pauschalbeträgen zugelassen ist.

(4) Für Teilaufwendungen in Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen gilt Nummer 55 Absatz 7 sinngemäß.

F. Durchschnittsmiete und Belastung

I. Genehmigung der Durchschnittsmiete auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung

58. 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 Nummer 5 abzu ziehen:

- a) der Jahresbetrag der Vergütungen für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt werden und für die üblicherweise ein besonderes Entgelt entrichtet wird, soweit laufende Aufwendungen für diese Leistungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt sind; abziehen ist insbesondere die Jahresmiete oder der Mietwert von Garagen, soweit die Gesamtkosten dieser Garagen nach Nummer 7a Absatz 3 den Gesamtkosten des öffentlich geförderten Wohnraums zugerechnet worden sind; für den Ansatz der Jahresmiete bzw. des Mietwerts von Garagen gilt Nummer 43 Absatz 3 Sätze 1 bis 3 entsprechend;
- b) der Jahresbetrag der in Nummer 28 Absatz 3 erwähnten Zuschüsse.

(2) In den Fällen der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen (Nummer 6 Absatz 1) sind 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 Annuitätshilfen einerseits oder als Aufwendungsbeihilfen andererseits bewilligt worden sind. Nach ihrer Höhe unterschiedlich eingesetzt sind öffentliche Baudarlehen nur, wenn sie als nachstellige 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 2,10 oder 1,50 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 Nummer 36 Absatz 4 in der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit einem Pauschalbetrag angesetzt worden, so ist die Durchschnittsmiete bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel von der Bewilligungsbehörde mit der Maßgabe zu genehmigen, daß diese sich später entsprechend der Höhe der tatsächlichen jährlichen Betriebskosten erhöht (§ 4 Absatz 3 NMV 1970).

59. Umlagen

Ist die Erhebung von Umlagen nach § 20 NMV 1970 zulässig, weil die in Nummer 36 Absatz 2 Buchst. b) bis e) und p) bezeichneten Betriebskosten nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden, 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 monatliche Vorauszahlungen auf die umlagefähigen Betriebskosten in der angegebenen Höhe erfolgen dürfen, über die jährlich abzurechnen ist (§ 20 Absatz 4 NMV 1970). Vorauszahlungen auf den voraussichtlichen Umlagebetrag für die Kosten des Betriebs und der Instandhaltung maschineller Wascheinrichtungen sind nicht zulässig (§ 25 Absatz 3 NMV 1970).

II. Anerkennung der Belastung auf Grund der Lastenberechnung

60. Anerkennung der Belastung

(1) Die Belastung des Eigentümers eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung ist von der Bewilligungsbehörde aus der 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 Nummer 43 Absatz 2 genannten Erträge unter Berücksichtigung der Nummer 43 Abs. 3 bis 5 abzuziehen.

(2) Für die Ermittlung der Belastung des Bewerbers eines Familienheimes in der Form des Kaufeigenheimes (nicht Vorratseigenheim) und der Trägerkleinsiedlung (nicht Vorratskleinsiedlung) gilt Absatz 1 entsprechend. Nummer 42a Absatz 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 1e WFB 1967)“ zu ermitteln ist.

G. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

I. Wohnflächenberechnung

61. 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 Treppentüre keine Wohnfläche. Dagegen gehört bei Wohngebäuden mit einer Wohnung die Grundfläche der Treppentüre zur Wohnfläche. Das gleiche gilt bei Wohngebäuden mit zwei Wohnungen, soweit diese nicht abgeschlossen sind (vgl. hierzu Nummer 63 Abs. 6 und 7).

(2) Abgeschlossen ist eine solche Wohnung, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist und einen eigenen, abschließbaren Zugang vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum hat.

(3) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.

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

(5) 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.

62. 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. Erker 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.

63. Anrechenbare Grundfläche

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen

1. voll
die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;
2. zur Hälfte
die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;
3. nicht
die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.

(2) Ein Balkon im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 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 Absatzes 1 Satz 2 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 Loggia sind auch Bauausführungen anzusehen, bei denen für mindestens die Hälfte der Gesamtfläche die Voraussetzungen der Sätze 1 bis 3 zutreffen.

(4) Ein gedeckter Freisitz im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 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) Ein Dachgarten vor zurückgesetzten Geschossen im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 hat als notwendiges Merkmal neben der absturzvermeidenden Brüstung und dem unmittelbaren Zugang zur Wohnung, zu welcher er gehört, den Fußboden über den in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden umbauten Raum. Als Dachgarten vor zurückgesetzten Geschossen sind nicht nur solche vor zurückgesetzten Dachgeschossen anzusehen, sondern auch Dachgärten 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 einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung;
3. bei einem Wohngebäude mit zwei nebeneinanderliegenden 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 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

64. Nutzfläche

Nutzfläche ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken, dienen. Zur Ermittlung der Nutzfläche sind die Nummern 62 und 63 sinngemäß anzuwenden.

H. Schlußbestimmungen

65. Inkrafttreten

(1) Diese Erläuterungen treten mit Wirkung vom 1. Januar 1971 in Kraft.

(2) Die „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1968 — Erl. 1968)“, RdErl. v. 29. 12. 1967 (SMBI. NW. 2370) treten am 31. Dezember 1970 außer Kraft.

Berechnung des Zinerssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen

Betr. Bauvorhaben des in (Name o. Firma u. Anschrift des Bauherrn)
(Ort des Bauvorhabens)

[illegible]

8. Höchstzulässiger Gesamtbetrag des Zinssatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen

Als Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen ist der kleinere der beiden Beträge unter 7 und 8 anzusetzen, nämlich:

DM

Aufgestellt:

....., den 19..... (Ort) (Datum) (Unterschrift)

(Unterschrift)

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 Normaldarlehen¹⁾ und Aufwendungsbeihilfen bis zum Höchstbetrage von 2,10 DM/qm nach Nr. 4 Abs. 1 AufwBB 1971 gefördert wird

b) mit verringerten Darlehen²⁾ und Aufwendungsbeihilfen bis zum Höchstbetrage von 2,10 DM/qm nach Nr. 4 Abs. 1 AufwBB 1971 (Wohnungen ohne Besetzungsrecht) gefördert wird

c) mit verringerten Darlehen²⁾ und Aufwendungsbeihilfen bis zum Höchstbetrage von 1,50 DM/qm nach Nr. 4 Abs. 3 Buchst. a) AufwBB 1971 gefördert wird

d) mit verringerten Darlehen²⁾ und Aufwendungsbeihilfen bis zum Höchstbetrage von 1,50 DM/qm nach Nr. 4 Abs. 3 Buchst. b) und c) AufwBB 1971 gefördert wird

e) Wohnraum, der nur mit Aufwendungsbeihilfen bis zum Höchstbetrage von 2,10 DM/qm nach Nr. 4 Abs. 4 AufwBB 1971 gefördert wird

3. Zuzüglich der Rechnungszinsen für das nachstellende 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		= %
b)	Nr. 2b		= %
c)	Nr. 2c		= %
d)	Nr. 2d		= %
e)	Nr. 2e		= %
	Gesamtwohnfläche des öffentl. geförderten Wohnraumes		= 100,00 %

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) Betrag unter Nr. 3b

bc) Betrag unter Nr. 3c

bd) Betrag unter Nr. 3d

be) Betrag unter Nr. 3e

c) Zuzüglich

ca) Betrag unter Nr. 2a

cb) Betrag unter Nr. 2b

cc) Betrag unter Nr. 2c

cd) Betrag unter Nr. 2d

ce) Betrag unter Nr. 2e

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

g. Abzüglich Aufwendungsbeihilfen

h. Verbleibende Aufwendungen

auf den Wohnraum unter					Gesamt- betrag
Nr. 2a	Nr. 2b	Nr. 2c	Nr. 2d	Nr. 2e	
(Nr. 5a) %	(Nr. 5b) %	(Nr. 5c) %	(Nr. 5d) %	(Nr. 5e) %	
..... DM	 DM	 DM	 DM	 DM	 DM
— DM	 DM	 DM	 DM	 DM	
..... x	 x	 x	 x	 x	
..... x	 x	 x	 x	 x	
..... x	 x	 x	 x	 x	
..... x	 x	 x	 x	 x	
..... DM	 DM	 DM	 DM	 DM	
..... DM	 DM	 DM	 DM	 DM	
..... x	 x	 x	 x	 x	
..... x	 x	 x	 x	 x	
..... x	 x	 x	 x	 x	
..... DM	 DM	 DM	 DM	 DM	 DM
..... DM	 DM	 DM	 DM	 DM	 DM
..... DM	 DM	 DM	 DM	 DM	 DM

i0. Berechnung der Durchschnittsmieten

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. 4 Abs. 1 DSB 1970 oder Bankdarlehen nach Nr. 5 Abs. 1 Buchst. a) AnhB 1967

²⁾ Verringerte Darlehen = Öffentliche Baudarlehen nach Nr. 4 Abs. 3 DSB 1970 oder Bankdarlehen nach Nr. 5 Abs. 3 AnhB 1967

II.**Finanzminister****Zahlung von Waisengeld
für verheiratete Waisen**

RdErl. d. Finanzministers v. 25. 2. 1971 —
B 3000 — 1.1.10 — IV B 4

Durch das Gesetz zur Änderung sozial- und beamtenrechtlicher Vorschriften über Leistungen für verheiratete Kinder vom 25. Januar 1971 (BGBl. I S. 65) ist § 88 Abs. 1 BRRG dahin geändert worden, daß der Anspruch auf Waisengeld bei Verheiratung der Waise nicht mehr erlischt. Der für das Land Nordrhein-Westfalen vorbereitete Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung beamtenrechtlicher und besoldungsrechtlicher Vorschriften sieht eine entsprechende Änderung des § 173 Abs. 1 Nr. 1 LBG vor. Ich bitte, Waisengeld mit Wirkung ab 1. Juni 1970 auch an verheiratete Waisen unter dem Vorbehalt einer späteren gesetzlichen Regelung zu zahlen.

Im Einvernehmen mit dem Innenminister.

— MBl NW. 1971 S. 620.

Landeswahlleiter**Landtagswahl 1970****Feststellung eines Nachfolgers aus der Landesreserveliste**

Bek. d. Landeswahlleiters v. 24. 3. 1971 —
I B 1/20 — 11. 70, 23

Der Landtagsabgeordnete Herr Karl Schröder ist am 16. März 1971 verstorben.

Als Nachfolger ist

Herr Aloys Schwarze

479 Paderborn, Riemkestraße 147,

aus der Landesreserveliste der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands — SPD — mit Wirkung vom 24. März 1971 Mitglied des Landtags Nordrhein-Westfalen geworden.

Bezug: Bek. d. Landeswahlleiters v. 15. 5. 1970 (MBl. NW. S. 841) und v. 24. 6. 1970 (MBl. NW. S. 1061)

— MBl. NW. 1970 S. 620.

Personalveränderungen**Ministerpräsident — Chef der Staatskanzlei**

Es sind ernannt worden:

D. Michel
zum Regierungsrat z. A.

B. Höckner
zum Regierungsrat z. A.

— MBl. NW. 1971 S. 620.

Einzelpreis dieser Nummer 3,60 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,30 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Westdeutschen Landesbank, Girozentrale 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 vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 15,80 DM, Ausgabe B 17,— DM.

Die genannten Preise enthalten 5,5 % Mehrwertsteuer.