

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

24. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 12. Mai 1971

Nummer 65

Inhalt

I.

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

Glied.- Nr.	Datum	Titel	Seite
2371	5. 4. 1971	RdErl. d. Innenministers Merkblatt über die öffentliche Förderung der Neuschaffung von Familienheimen und den Erwerb öffentlich geförderter Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen	885

I.

2371

Merkblatt

über die öffentliche Förderung der Neuschaffung von Familienheimen und den Erwerb öffentlich geförderter Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen

RdErl. d. Innenministers v. 5. 4. 1971 —
VI B 3 — 5.0 — 616/71

Das mit RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 18. 2. 1964 (SMBl. NW. 2371) herausgegebene „Merkblatt über die öffentliche Förderung des Familienheimbaues im Land Nordrhein-Westfalen“ ist infolge Änderungen von Gesetzen sowie von maßgeblichen Förderungsrichtlinien überholt. Es wird durch die aus der Anlage ersichtliche Neufassung ersetzt. Dabei wurde gleichzeitig der wohnungs- und eigentumspolitischen Bedeutung des Wohnungseigentums Rechnung getragen und das Merkblatt durch Aufnahme der für die Förderung und den Erwerb von Eigentumswohnungen geltenden Grundsätzen ergänzt.

Anlage

Der RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 18. 2. 1964 (SMBl. NW. 2371) wird hiermit aufgehoben.

Anlage

z. RdErl. v. 5. 4. 1971

IV B 3 — 5.0 — 616/71 —

Merkblatt**über die öffentliche Förderung der Neuschaffung von Familienheimen und den Erwerb öffentlich geförderter Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen**

Nach dem Wohnungsbau- und Familienheimgesetz des Bundes hat die öffentliche Förderung des Wohnungsbaues zum Ziel, die Wohnungsnot zu beseitigen und zugleich weite Kreise des Volkes durch Bildung von Einzeleigentum mit dem Grund und Boden zu verbinden. Die Schaffung von Eigentum an Familienheimen und Eigentumswohnungen stellt eine besonders wirksame Form der Vermögensbildung dar und erfüllt somit auch eine sehr bedeutende gesellschaftspolitische Aufgabe.

Das Familienheim mit Garten ist nach wie vor gerade für die kinderreiche Familie die erstrebenswerte Wohnform. Gleichwohl hat das „Eigenheim in der Etage“ (Eigentumswohnung) angesichts der Knappheit an geeignetem Bauland immer mehr Interessenten gefunden. In den Ballungsräumen kann der Wunsch nach einer eigenen Wohnung vielerorts eher durch den Erwerb einer Eigentumswohnung als durch den Bau eines Eigenheims verwirklicht werden. Unter Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung ist deshalb diese Wohn- und Eigentumsform, wie das Familienheim, besonders förderungswürdig. Schon das Wohnungsbauänderungsgesetz 1965 hat dieser Entwicklung Rechnung getragen, indem es die Eigentumswohnung hinsichtlich der öffentlichen Förderung den Familienheimen weitgehend gleichgestellt hat.

Das Land Nordrhein-Westfalen stellt für den sozialen Wohnungsbau und damit auch für die Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen alljährlich erhebliche Mittel zur Verfügung. Die Verteilung der Mittel auf die einzelnen Bewilligungsbehörden erfolgt nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel, entsprechend dem vorhandenen Bedarf und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Landesplanung. Die Mittel sind verständlicherweise begrenzt und reichen nicht immer aus, um alle Förderungswünsche kurzfristig berücksichtigen zu können. Wartezeiten müssen deshalb häufig noch in Kauf genommen werden. Diese Wartezeit sollte gerade bei Familienheimen zur eingehenden Vorbereitung des Bauvorhabens genützt werden, um durch gründliche Planung mit Hilfe eines guten Architekten alle Möglichkeiten von Einsparungen auszuschöpfen.

1. Was sind Familienheime?

Familienheime sind Eigenheime, Kaufeigenheime oder Kleinsiedlungen, die nach Größe und Grundriß dazu bestimmt sind, dem Eigentümer und seiner Familie oder einem Angehörigen des Eigentümers und dessen Familie als Heim zu dienen. Zur Familie rechnen die Angehörigen, die zum Familienhaushalt gehören oder alsbald nach Fertigstellung der Wohnung in den Familienhaushalt aufgenommen werden sollen.

Eigenheime sind Grundstücke mit einem Wohngebäude, das höchstens zwei Wohnungen enthält; nach Möglichkeit soll ein Garten dazu gehören.

Kaufeigenheime sind Eigenheime, die von einem Bauherrn mit der Bestimmung geschaffen werden, sie alsbald nach Fertigstellung einem Bewerber zu Eigentum zu übertragen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Kaufeigenheimen für feststehende Bewerber und solchen, bei denen der Bewerber bei Bewilligung der öffentlichen Mittel noch nicht feststeht (Vorratseigenheime). Diese Unterscheidung ist auch für die Bemessung des Kaufpreises von Bedeutung. Während bei Kaufeigenheimen sich der Kaufpreis grundsätzlich nach den Gesamtkosten richtet, darf bei Vorratseigenheimen unter Umständen ein Zuschlag bis zu 5 v. H. zu den Gesamtkosten als Kaufpreis gefordert werden.

Kleinsiedlungen sind Grundstücke, zu denen neben dem Wohngebäude ein Garten gehört, der ernährungswirtschaftlich genutzt wird. Deshalb muß das Grund-

stück mindestens 600 qm groß sein. Außerdem soll für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung ein Wirtschaftsteil gebaut und eingerichtet werden. Wegen ihrer Bedeutung genießt die Kleinsiedlung gegenüber dem Eigenheim besondere Vorteile hinsichtlich der Finanzierung sowie der Befreiung von Steuern und Gebühren.

In der Regel darf die Wohnfläche bei Familienheimen mit nur einer Wohnung bis zu 130 qm, mit zwei Wohnungen bis zu 180 qm betragen. Innerhalb dieser Grenzen ist die Wohnfläche zugelassen, die es ermöglicht, für jeden Haushaltsangehörigen einen Wohnraum zu schaffen und die darüber hinaus auf den künftigen Wohnraumbedarf der Familie (Kinderzimmer) Rücksicht nimmt. Bei der Vorbereitung eines Bauvorhabens sollte jedoch bedacht werden, daß die Kosten und damit auch die vom Bauherrn selbst zu tragenden laufenden Belastungen steigen, je größer die Wohnfläche ist.

2. Was sind Eigentumswohnungen?

Eine Eigentumswohnung ist eine Wohnung, an der Wohnungseigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes begründet worden ist. Bei der eigengenutzten Eigentumswohnung, die, wie das Familienheim, eine bevorzugte Förderung erfährt, ist zudem erforderlich, daß sie vom Eigentümer oder einem nutzungsberechtigten Angehörigen bewohnt wird. Das Wohnungseigentum besteht aus dem **Einzel- oder Sondereigentum** an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Zum **Sondereigentum** gehören z. B. die zur Wohnung gehörenden Räume, die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne die äußere Gestalt des Gebäudes zu verändern oder die Rechte Dritter in unzulässigem Maße zu beeinträchtigen (z. B. Fußbodenbelag, Innenputz, nichttragende Zwischenwände, Innenfenster, Innentüren, Rolläden usw.). Zum **gemeinschaftlichen Eigentum** gehören das Grundstück, Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (z. B. Fundamente, tragende Mauern, Dach, Gemeinschaftsräume, Aufzüge, Zentralheizung usw.).

Die Wohnfläche einer Eigentumswohnung soll in der Regel 120 qm nicht überschreiten. Für die angemessenen Wohnflächen gelten im übrigen die bei den Familienheimen angeführten Grundsätze entsprechend.

Das Wohnungseigentum ist verkehrsfähig. Der Eigentümer kann frei darüber verfügen; er kann die Eigentumswohnung veräußern, vermieten, belasten (mit einer Hypothek oder einem Nießbrauchrecht) und vererben. Privatrechtliche Beschränkungen der Wohnungseigentümer kommen häufiger zur Wahrung der Interessen der Hauseigentümergeinschaft vor.

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt durch die Wohnungseigentümerversammlung, den Verwalter und den Verwaltungsbeirat.

Der Verwalter soll im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues tunlichst nicht für einen längeren Zeitraum als 5 Jahre mit der Möglichkeit der Verlängerung bestellt werden.

3. Wie kommt man zu einem Familienheim oder einer Eigentumswohnung?

In der Regel soll derjenige, der selbst ein Familienheim errichten will, bereits Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter sein, wenn er öffentliche Mittel beantragt. Es genügt aber auch, wenn nachgewiesen wird, daß der Erwerb eines Baugrundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist und die Grundstückskosten erst im Rahmen der Gesamtfinanzierung gedeckt werden.

Wer über ein Grundstück oder Erbbaurecht verfügt, kann das Familienheim als Bauherr selbst errichten. Besitzt ein Bauwilliger nicht die zur Durchführung eines Baues erforderlichen Kenntnisse und kann er die

sich ergebenden großen Risiken nur schlecht beurteilen, dann sollte er sich einem erfahrenen Betreuer oder Beauftragten anvertrauen. Die dadurch entstehenden Kosten sind gering im Verhältnis zu dem „ersparten Lehrgeld“. In bestimmten Fällen kann sogar die Bewilligung öffentlicher Mittel davon abhängig gemacht werden, daß sich der Bauherr betreuen läßt.

Wer aber noch kein Grundstück besitzt, kann sich auch ein Familienheim durch einen Träger auf dessen Grundstück errichten lassen und später erwerben. In diesem Falle führt der Träger — dabei handelt es sich meistens um ein Wohnungsunternehmen — das Bauvorhaben durch und überträgt dem Bewerber erst nachträglich das Grundstück (Kaufeigenheim oder Trägerkleinsiedlung). Für viele Bauwillige empfiehlt sich dieses Verfahren deshalb besonders, weil der Träger ihnen nicht nur die häufig schwierige Grundstücksbeschaffung, sondern auch die Durchführung des Bauvorhabens abnimmt.

Wohnungseigentum kann in der Weise begründet werden, daß mehrere Miteigentümer eines Grundstücks vor einem Notar einander an bestimmten Wohnungen Sondereigentum einräumen.

In der Regel erfolgt die Begründung von Wohnungseigentum aber durch einseitige Erklärung des Bauherrn (Träger) gegenüber dem Grundbuchamt, daß das Eigentum am Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt werde, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten errichteten — oder noch zu errichtenden — Wohnung verbunden ist. Die so begründeten Eigentumswohnungen können dann als Kaufeigentumswohnungen von den Bewerbern erworben werden.

Wer sich für eine öffentlich geförderte Kaufeigentumswohnung interessiert, wendet sich zweckmäßigerweise an einen Bauträger — meistens handelt es sich dabei um Wohnungsgesellschaften —, der solche Kaufeigentumswohnungen errichtet. Er kann ihm auch die näheren Auskünfte über die Finanzierung des Kaufpreises geben.

In Ausnahmefällen können dem Ersterwerber eines Kaufeigenheimes oder einer Kaufeigentumswohnung auch Mittel für den Erwerb solcher Maßnahmen bewilligt werden, für die der Bauherr keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen hat. Wer sich für eine solche Eigentumsmaßnahme interessiert, sollte sich **vor Abschluß des Kaufvertrages** aber zunächst bei der Bewilligungsbehörde danach erkundigen, ob für diesen Förderungszweck überhaupt öffentliche Mittel zur Verfügung stehen.

4. Wem können öffentliche Mittel bewilligt werden?

Die öffentlichen Mittel sind in der Regel für Wohnungssuchende bestimmt, deren Jahreseinkommen 12 000,— DM zuzüglich 3 000,— DM für jeden zur Familie rechnenden, vom Wohnungssuchenden unterhaltenen Angehörigen nicht übersteigt. Die Erhöhung kommt aber nur in Betracht, soweit das Einkommen beim Ehegatten 6 000,— DM, bei anderen Angehörigen 4 800,— DM nicht übersteigt. Bei Schwerbehinderten (Schwerbeschädigte, den Schwerbeschädigten gleichgestellte Personen, spastisch gelähmte oder sonstige körperlich oder geistig behinderte Kinder mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 25 v. H.) erhöht sich die Einkommensgrenze um je 3 000,— DM. Als Jahreseinkommen gilt der Gesamtbetrag der von dem Wohnungssuchenden in dem der Antragstellung vorangegangenen Kalenderjahr bezogenen Einkünfte nach Abzug von Werbungskosten, jedoch ohne Abzug von Steuern, Sozialversicherungsbeiträgen und Sonderausgaben. Kindergeld und kindergeldähnliche Bezüge bleiben jedoch unberücksichtigt.

Voraussetzung für die Bewilligung der öffentlichen Mittel ist auch, daß der Antragsteller zuverlässig, leistungsfähig und kreditwürdig ist. Es muß von ihm erwartet werden, daß er das Bauvorhaben ordnungsgemäß durchführen und die sich daraus ergebende Belastung tragen kann, d. h. insbesondere seine Rückzahlungsverpflichtungen erfüllen wird.

5. Wie wird die Finanzierung durchgeführt?

Die Gesamtfinanzierung muß vor Baubeginn bzw. Erwerb des Kaufeigenheimes oder der Kaufeigentumswohnung gesichert sein. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau werden die Baukosten in der Regel durch Eigenleistung, Fremdmittel (Hypothekendarlehen) und öffentliche Mittel gedeckt.

Bei Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen übernimmt der Erwerber in der Regel die vom Träger eingesetzten, am Grundstück hypothekarisch gesicherten Finanzierungsmittel unter Anrechnung auf den Kaufpreis. Nur die Eigenleistung des Bauherrn ist vom Erwerber in bar zu erbringen.

a) Eigenleistung

Der Bauherr bzw. der Erwerber eines Familienheims in der Form des Kaufeigenheims oder der Trägerkleinsiedlung sowie einer Kaufeigentumswohnung muß sich durch eigene Leistungen an den Baukosten des Familienheimes beteiligen; die staatliche Hilfe setzt deshalb eine Eigenleistung voraus, die im allgemeinen mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten betragen und — außer bei Kleinsiedlungen — die Kosten des Baugrundstücks decken soll.

Von der gesamten Eigenleistung muß der Bauherr — außer bei Erbbaurechten in bestimmten Fällen — einen Teil, nämlich 7,5 v. H. der Gesamtkosten, als „echte“ Eigenleistung selbst erbringen. Diese „echte“ Eigenleistung kann nur durch Familienzusatzdarlehen, Aufbaudarlehen an den Bauherrn und Darlehen an den Bauherrn nach dem Kriegsgefangenenentschädigungsgesetz sowie u. U. durch Bundesdarlehen „Große Familie“ oder „Paten-schaftsfamilie“ ersetzt werden.

Die Eigenleistung kann in Geld (Eigenkapital), dem Wert des bezahlten Grundstücks, in Sach- und Arbeitsleistungen (Mitarbeit beim Bau), Kapitalabfindungen oder in Einzahlungen bei Wohnungsunternehmen oder Bausparkassen bestehen. Sie kann unter bestimmten Voraussetzungen durch andere Finanzierungsmittel ersetzt werden. Als solche kommen neben Arbeitgeberdarlehen, Verwandtendarlehen, gestundeten Restkaufgeldern u. ä. in Betracht:

Familienzusatzdarlehen

Dem Bauherrn eines Familienheimes, einer Kaufeigentumswohnung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung ist auf Antrag ein Familienzusatzdarlehen zu bewilligen, wenn er ein öffentliches Baudarlehen, eine Aufwendungsbeihilfe oder eine Annuitätshilfe in Anspruch nimmt.

Das Familienzusatzdarlehen beträgt bei Familienheimen:

für den Bauherrn mit zwei Kindern 2 000,— DM
für jedes weitere Kind erhöht es
sich um 3 000,— DM.

Bei **eigengenutzten** Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen beträgt das Familienzusatzdarlehen

für den Bauherrn mit zwei Kindern 1 500,— DM
für jedes weitere Kind erhöht es
sich um 1 500,— DM.

Für den zum Familienhaushalt gehörenden Vater oder die Mutter des Bauherrn wird auch ein Familienzusatzdarlehen in der jeweils zulässigen Höhe gewährt.

Darlehen aus der Förderungsmaßnahme „Große Familie“ und der Patenschaftsaktion

Zur Mitfinanzierung von Familienheimen und Eigentumswohnungen können Bundesmittel aus der Förderungsmaßnahme „Große Familie“ vom 5. Kind ab und für solche Kinder, für die der Herr Bundespräsident die Ehrenpatenschaft (ab 7. Kind) übernommen hat, bis zu 6 000,— DM je Familienheim bzw. bis zu 5 000,— DM je Eigentumswohnung bewilligt werden.

Darlehen für Schwerbehinderte

Zur Abdeckung der durch besondere bauliche Maßnahmen bei Familienheimen oder Eigentumswohnungen entstehenden Mehrkosten kann Schwerbehinderten ein Darlehen aus Bundesmitteln bis zu 4 000,— DM, in Ausnahmefällen noch darüber hinaus, gewährt werden.

Sonderdarlehen für Kleinsiedlungsgruppenvorhaben

Nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel stellt der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen je Kleinsiedlerstelle einen Betrag von 4 000,— DM, bei Kleinsiedlungen für Familien mit 5 oder mehr Kindern sowie für Kleinsiedlungen mit Einliegerwohnung bis zu 6 000,— DM bereit.

Darlehen für LAG-Berechtigte und Spätheimkehrer

Diese Darlehen können als Aufbaudarlehen nach § 254 des Lastenausgleichsgesetzes bzw. nach § 30 des Kriegsgefangenenentschädigungsgesetzes gewährt werden. Für die Gewährung sind nicht die für die Wohnungsbaumittel zuständigen Bewilligungsbehörden, sondern die Ausgleichsämter zuständig.

b) Fremdmittel

Als Fremdmittel kommen insbesondere in Betracht die durch Hypotheken zu sichernden Darlehen von Sparkassen, Hypothekenbanken, Bausparkassen und anderen Kreditinstituten oder von Versicherungsunternehmen usw.

c) Öffentliche Mittel

Durch den Einsatz der öffentlichen Mittel soll die Finanzierung sichergestellt und dabei eine für die Bauherren im allgemeinen tragbare Belastung erreicht werden. Zur Belastung gehören neben Verzinsung und Tilgung der Finanzierungsmittel auch noch die laufenden Aufwendungen für die Bewirtschaftung und Instandhaltung des Grundstücks.

Öffentliche Mittel werden in folgender Form eingesetzt:

Baudarlehen

An die Stelle der früher üblichen öffentlichen Baudarlehen, die nur noch im Rahmen einiger Sonderprogramme gewährt werden, sind Annuitätshilfen und Aufwendungsbeihilfen getreten. Bei den Annuitätshilfen handelt es sich um Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu entrichtenden Zinsen und Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen oder Abzahlungen. Das von Kreditinstituten oder Versicherungsunternehmen zu gewährende Fremddarlehen, das bestimmten Bedingungen entsprechen muß, wird durch Annuitätshilfen verbilligt, um auf diese Weise die Belastung für den Bauherrn tragbar zu machen.

Annuitätshilfen dürfen nur für Baudarlehen in folgender Höhe bewilligt werden:

Bei Hauptwohnungen in Familienheimen in der Form des Eigenheims, des Kaufeigenheims oder der eigengenutzten Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche

bis 60 qm	13 200,— DM
von 61 bis 75 qm	18 400,— DM
von 76 bis 90 qm	22 600,— DM
von 91 bis 110 qm	25 000,— DM
von 111 bis 130 qm	27 500,— DM
von mehr als 130 qm	30 300,— DM.

Die genannten Beträge erhöhen sich bei Kleinsiedlungen um etwa 5 v. H. Bei zweiten Wohnungen in einem Familienheim ermäßigen sie sich um knapp 10 v. H. Die Annuitätshilfen werden für die Dauer der Laufzeit des Bankdarlehens gewährt. Für das

Annuitätshilfedarlehen muß der Bauherr bzw. Eigentümer bis zur völligen Tilgung nur einen Tilgungsbetrag in Höhe von 1 v. H. des Ursprungskapitals sowie einen laufenden Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des Baudarlehens an die Wohnungsbauförderungsanstalt zahlen.

Aufwendungsbeihilfen

Aufwendungsbeihilfen sollen die entstehenden Aufwendungen bzw. die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung für den Bauherrn bzw. den Eigentümer tragbar machen. Es handelt sich dabei um Zuschüsse, die nicht zurückgezahlt zu werden brauchen. Als öffentliche Mittel können sie allein oder neben Annuitätshilfedarlehen eingesetzt werden.

Die Aufwendungsbeihilfen betragen in der Regel zur Zeit

- | | |
|--|---------|
| a) bei Wohnungen in Familienheimen und bei eigengenutzten Eigentumswohnungen | 2,31 DM |
| b) bei Wohnungen in Kleinsiedlungen je Quadratmeter Wohnfläche im Monat. | 2,43 DM |

Die Aufwendungsbeihilfen werden auf die Dauer von 12 Jahren gewährt mit der Maßgabe, daß sie nach jeweils 4 Jahren um ein Drittel des ursprünglich bewilligten Betrages gekürzt werden.

d) Nicht öffentliche Mittel

Anstelle von öffentlichen Mitteln bzw. für Bauherren oder Bewerber, die keine öffentlichen Mittel in Anspruch nehmen können, kann u. U. die Bewilligung eines **Festbetragsdarlehens** aus nicht öffentlichen Mitteln in Betracht kommen. Ein Festbetragsdarlehen kann auch dem Antragsteller bewilligt werden, der die zulässige Einkommensgrenze um bis zu 40 v. H. überschreitet, wenn er eine bestimmten Anforderungen entsprechende, öffentlich geförderte Austauschwohnung freimacht. Allein diese Mittel dürfen auch für den Erwerb bereits vorhandener Familienheime oder Eigentumswohnungen eingesetzt werden, sofern im Haushalt des Bewerbers 5 oder mehr Kinder leben, für die Kinderfreibeträge nach den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes zustehen oder gewährt werden.

Das Festbetragsdarlehen kann in folgender Höhe bewilligt werden:

- | | |
|---|--------------|
| a) zur Neuschaffung oder zum Ersterwerb eines Familienheims oder zum Erwerb eines vorhandenen Familienheims | 15 000,— DM |
| b) zur Neuschaffung oder zum Ersterwerb eines Familienheims mit zwei Wohnungen | |
| aa) für die Hauptwohnung | 15 000,— DM |
| bb) für die zweite Wohnung mit einer Wohnfläche bis zu 60 qm | 7 200,— DM |
| von mehr als 60 qm | 9 900,— DM |
| c) zur Neuschaffung oder zum Ersterwerb einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder einer Kaufeigentumswohnung oder zum Erwerb einer vorhandenen Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche | |
| bis zu 60 qm | 9 000,— DM |
| von 61 bis 75 qm | 12 000,— DM |
| von mehr als 75 qm | 15 000,— DM. |

Bei der Neuschaffung und dem Ersterwerb von Familienheimen und Eigentumswohnungen ist für kinderreiche Familien vom dritten Kind ab ein Zuschlag von je 1 500,— DM zu gewähren. Ferner

kann den Bauherren oder den Ersterwerbern von Familienheimen und Eigentumswohnungen, deren Einkommen die zulässige Höhe um nicht mehr als 5 v.H. übersteigt, neben dem Festbetragsdarlehen eine Aufwendungsbeihilfe in folgender Höhe gewährt werden:

Bei einer Wohnfläche bis zu 60 qm	600,— DM
von 61 bis 75 qm	750,— DM
von 76 bis 90 qm	900,— DM
von 91 bis 111 qm	1 050,— DM
von 111 bis 130 qm	1 200,— DM
von mehr als 130 qm	1 350,— DM

jährlich.

Zinsen brauchen für das Festbetragsdarlehen bis zur Ausübung eines vorbehaltenen Widerrufs der Zinsfreiheit nicht bezahlt zu werden. Es ist in sechzig gleichen Halbjahresraten zurückzuzahlen. Ferner wird ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von zunächst jährlich 0,5 v.H. des Ursprungskapitals erhoben.

Solchen Personen, deren Einkommen die zulässige Einkommensgrenze um nicht mehr als ein Drittel übersteigt, kann u. U. durch die Gewährung von **Annuitätzuschüssen** nach §§ 88 bis 88 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes aus der Förderungsmaßnahme des Bundes geholfen werden.

6. Wohngeld

Für Eigentümer eines Familienheims oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung kann ein Lastenzuschuß nach dem Wohngeldgesetz in Betracht kommen, wenn die Belastung nicht tragbar ist.

7. Welche besonderen Vergünstigungen können sonst noch in Betracht kommen?

Steuer- und Gebührenvergünstigungen:

- Befreiung von der Grunderwerbsteuer,
- Befreiung von der auf das Gebäude entfallenden Grundsteuer auf die Dauer von 10 Jahren,
- Absetzung von Sparleistungen auf Grund bestimmter Sparverträge als Sonderausgaben bei der Einkommen- bzw. bei der Lohnsteuer,
- Möglichkeit vermögenswirksamer Anlagen nach dem Vermögensbildungsgesetz,
- Wohnungsbauprämien für Sparleistungen nach dem Wohnungsbauprämiengesetz,
- erhöhte Abschreibungen nach § 7 b) EStG,
- Gebühren- und Steuerbefreiung bei Errichtung von **Reichsheimstätten**,
- Gebühren- und Steuerbefreiung bei der Errichtung von **Kleinsiedlungen**,
- Befreiung von Gerichtsgebühren mit Ausnahme von Beurkundungs- und Beglaubigungsgebühren.

Sonstige Vergünstigungen:

- Für Kleinsiedlungen werden Einrichtungszuschüsse in Höhe von 500,— DM zur Beschaffung der erforderlichen Erstausrüstung und ggf. Kleinsiedlungszusatzdarlehen gewährt, die je Kleinsiedlung 1 500,— DM betragen.
- Nach besonderen Richtlinien des Bundes können von der Deutschen Bau- und Bodenbank AG und der Westdeutschen Bauvereinsbank zur **Vor- und Zwischenfinanzierung** des Baues von Familienheimen und des Erwerbs von Baugrundstücken für Familienheime zinsgünstige Darlehen gewährt werden. Bevorschußt werden können alle Arten zugesagter Fremdmittel und in gewissem Umfange auch Teile der Eigenleistung.

Anträge auf Vor- und Zwischenkredite können im Land Nordrhein-Westfalen an folgende Stellen gerichtet werden:

Zweigniederlassungen (Z) bzw. Geschäftsstellen (G) der Deutschen Bau- und Bodenbank in

- 43 Essen, Huyssen-Allee 48 (Z)
- 46 Dortmund, Südwall 15 (G)
- 5 Köln, Theodor-Heuss-Ring 8 (G)
- 48 Bielefeld, Friedenstraße 1 (G)

Westdeutsche Bauvereinsbank,
46 Dortmund, Prinzenstraße 5.

c) Vorzeitige Rückzahlung des öffentlichen Darlehens.

Wer nach Ablauf von zwei und vor Ablauf von 20 Jahren nach Bezugsfertigkeit des Familienheims oder der eigengenutzten Eigentumswohnung das öffentliche Darlehen vorzeitig ablöst, erhält einen erheblichen Nachlaß auf die Darlehensschuld. Außerdem wird dann das Familienheim oder die eigengenutzte Eigentumswohnung unter bestimmten Voraussetzungen von den öffentlich-rechtlichen Bindungen frei.

8. Was muß der Bauherr vom Bewilligungsverfahren wissen?

Die Anträge auf Bewilligung von öffentlichen Mitteln sind bei der für den Bauort zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung einzureichen. Sofern diese nicht selbst für die Bewilligung zuständig ist, entscheidet in der Regel über die Bewilligung die für den Bauort zuständige Kreisverwaltung. Diese Stellen sind verpflichtet, alle förderungsfähigen Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Familienheimen und Eigentumswohnungen anzunehmen und zu bearbeiten, auch wenn im Zeitpunkt der Antragstellung keine Mittel zur Verfügung stehen. Kann dem Antrag z. Z. nicht entsprochen werden, so ist dem Antragsteller innerhalb angemessener Frist von der Bewilligungsbehörde ein schriftlicher Zwischenbescheid über die Aussichten und die voraussichtliche Weiterbearbeitung zu erteilen. Aufgabe dieser Stellen ist es ferner, die Bauwilligen zu beraten und möglichst zu unterstützen; sie sollen auch über alle sonstigen mit der Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen zusammenhängenden Fragen Auskunft geben und können z.B. auch Unternehmen benennen, die als Bauherren von Kaufeigenheimen, Kaufeigentumswohnungen und Trägerkleinsiedlungen oder als Betreuer für Einzelbauvorhaben in Betracht kommen.

Auf die Bewilligung öffentlicher Mittel besteht kein Rechtsanspruch.

Die Bewilligungsbehörden sind bei der Förderung an die gesetzlich vorgeschriebenen Förderungsränge sowie die Förderungsbestimmungen und besonderen Weisungen gebunden.

Grundsätzlich darf vor Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Bewilligungsbehörde kann ausnahmsweise dem vorzeitigen Baubeginn zustimmen, wenn ihr schon ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht, aus welchem das Bauvorhaben gefördert werden soll; diese Zustimmung gilt nur, wenn sie schriftlich erteilt ist; sie begründet keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten öffentlichen Mittel.

Die dem Innenministerium zur Verfügung stehenden Mittel werden jeweils im vollen Umfang den Bewilligungsbehörden zugewiesen. Sie entscheiden über die Bewilligung auf Grund der Wohnungsbauförderungsbestimmungen in eigener Zuständigkeit und Verantwortung, so daß dem Innenministerium im Einzelfall eine Einflußnahme oder eine Bereitstellung von Sondermitteln nicht möglich ist.

Anfragen wegen der Bewilligung von Wohnungsbaumitteln sind deshalb nicht an das Innenministerium, sondern an die oben genannten Stellen zu richten.



Einzelpreis dieser Nummer 0,90 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 (einseltiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 15,80 DM, Ausgabe B 17,— DM.

Die genannten Preise enthalten 5,5% Mehrwertsteuer.