

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

Richtlinien über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues in Berlin (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1977 - WFB 1977 -)

Vom 28. Juli 1977

BauWohn IV a A 21 - Fernruf:

Durchw.: 8 67 4837, Vermittl.: 8 67 - 1, intern: (95) 4837

Inhaltsübersicht

A. Allgemeine Grundsätze

I. Gegenstand der Förderung

- 1 - Förderungsfähiger Wohnraum (§ 2 II. WoBauG)
- 2 - Nicht förderungsfähiger Wohnraum

II. Begünstigter Personenkreis

- 3 - Der begünstigte Personenkreis

III. Förderungsfähige Bauvorhaben

- 4 - Schwerpunkte (§ 26 II. WoBauG)
- 5 - Berücksichtigung der Rangfolge des LAG
- 6 - Förderungsvorrang
- 7 - Gleichstellung aller Gruppen von Bauherren

IV. Zulässige Wohnungsgröße

- 8 - Wohnflächengrenzen (§ 39 II. WoBauG)

V. Miete, Belastung und Nutzungsentgelt

- 9 - Miete, Belastung und Nutzungsentgelt
- 10 - Ermittlung und Genehmigung der Kostenmiete und des Nutzungsentgelts (§ 72 II. WoBauG)
- 11 - Umlagen, Vergütungen, Zuschläge, Nutzungsgebühren u. ä. neben der Einzelmiete
- 2 - Unterrichtung des Mieters über die Mietentwicklung

VI. Bauherren, Bauträger, Treuhänder, Betreuer, Beauftragte, Architekten und Sonderfachleute

- 13 - Anforderungen an Bauherren (§ 33 II. WoBauG)
- 14 - Anforderungen an Bauträger beim Bau von Wohnbesitzwohnungen (§ 33 Abs. 3 II. WoBauG)
- 15 - Anforderungen an Betreuer und Beauftragte (§ 37 II. WoBauG)
- 16 - Architekten, Ingenieure und Sonderfachleute
- 17 - Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit

VII. Städtebauliche und technische Förderungsvoraussetzungen

- 18 - Städtebauliche Voraussetzungen (§ 41 Abs. 1 II. WoBauG)
- 19 - Erschließung (§§ 41 Abs. 2 und 90 Abs. 1 II. WoBauG)
- 20 - Planung
- 21 - Ausstattung der Wohngebäude
- 22 - Ausstattung der Wohnungen
- 23 - Baukostensenkung, Normung und Rationalisierung
- 24 - Bautechnische Forderungen
- 25 - Verdingung der Bauarbeiten
- 26 - Bauausführung

B. Finanzierung

I. Allgemeine Grundsätze

- 27 - Allgemeine Grundsätze

II. Eigenleistung

- 28 - Höhe der angemessenen Eigenleistung
- 29 - Begriff der Eigenleistung
- 30 - Ersatz der Eigenleistung

III. Fremdmittel

- 31 - Höhe der Fremdmittel
- 32 - Art der Fremdmittel

IV. Finanzierungsbeiträge

- 33 - Zulässigkeit von Finanzierungsbeiträgen
- 34 - Rückforderung unzulässiger Finanzierungsbeiträge

V. Öffentliche Mittel

- 35 - Einsatz der öffentlichen Mittel
- 36 - Höhe des öffentlichen Baudarlebens
- 37 - Familienzusatzdarlehen (§ 45 II. WoBauG)
- 38 - Zinssatz des öffentlichen Baudarlebens
- 39 - Verwaltungskostenbeitrag und Bearbeitungsgebühr für das öffentliche Baudarlehen
- 40 - Tilgung des öffentlichen Baudarlebens
- 41 - Kündigung des öffentlichen Baudarlebens
- 42 - Aufwendungshilfen (Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüsse)
- 43 - Verzinsung, Tilgung und Verwaltungskostenbeitrag des Aufwendungsdarlebens

C. Sonderbestimmungen

I. Sonderbestimmungen für Familienheime und Eigentumswohnungen

- 44 - Eigenheime, Kaufeigenheime, Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (§§ 9 und 12 II. WoBauG)
- 45 - Kleinsiedlungen (§ 10 II. WoBauG)
- 46 - Trägerkleinsiedlungen (§ 10 Abs. 3 II. WoBauG)
- 47 - Siedlereignung und Siedlerauswahl
- 48 - Mindestanforderungen an Verträge über Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen

II. Sonderbestimmungen für andere Wohnungen

- 49 - Wohnbesitzwohnungen (§ 12 a II. WoBauG)
- 50 - Verkaufsverpflichtung bei Ein- und Zweifamilienhäusern (§ 64 II. WoBauG)
- 51 - Betriebs- und Werkwohnungen (§ 53 II. WoBauG)
- 52 - Wohnheime (§ 15 II. WoBauG)
- 53 - Wohnungen für Schwerbehinderte
- 54 - Neue Wohnformen, Baumaßnahmen nach § 17 II. WoBauG

D. Verfahren

I. Jahreswohnungsbauprogramm, Antrag

- 55 - Jahreswohnungsbauprogramm (§ 29 II. WoBauG)
- 56 - Antragstellung
- 57 - Antragsprüfung

II. Entscheidung

- 58 - Bewilligungsstelle
- 59 - Auflagen im Bewilligungsbescheid
- 60 - Widerruf des Bewilligungsbescheides

III. Darlehnsvertrag, Sicherung und Auszahlung der öffentlichen Mittel

- 61 - Vertragspartner
- 62 - Sicherung der Darlehen
- 63 - Auszahlung der öffentlichen Mittel

IV. Schlußabrechnung und Vordrucke

- 64 - Schlußabrechnung
- 65 - Vordrucke

E. Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen

- 66 - Ablösung (§ 69 II. WoBauG)
- 67 - Sonstige vorzeitige Rückzahlung

F. Schlußbestimmungen

- 68 - Bestimmungen verschiedenen Inhalts
- 69 - Inkrafttreten

Anlagen

- Anlage 1 Muster für eine Bestätigung über die Versicherung der Berufshaftpflicht von Architekten
- Anlage 2 Richtlinien für die Ausstattung und Einrichtung von Küche, Bad, WC und Hausarbeitsraum
- Anlage 3 Maßstab für die Beurteilung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit von Bewerbern um Aufträge im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin
- Anlage 4 Richtlinien für die Anlage, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielflächen im mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau
- Anlage 5 Wärmeschutz
- Anlage 6 Vorschriften über die Anwendung der „Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm - Ergänzende Bestimmungen zu DIN 4109“ - Fassung September 1976 -

Auf Grund des § 6 Abs. 2 Buchst. a und b des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung und des § 14 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin in der Fassung vom 22. Januar 1969 (GVBl. S. 225) werden zur Ausführung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG) in der Fassung vom 1. September 1976 (BGBl. I S. 2673 / GVBl. S. 2203) im Einvernehmen mit den Senatoren für Finanzen und für Wirtschaft die folgenden Richtlinien erlassen, die, soweit sie Rechte und Pflichten der Bauherren betreffen, zum Gegenstand der Verträge über die öffentlichen Mittel zu machen sind.

A. Allgemeine Grundsätze

I. Gegenstand der Förderung

1 - Förderungsfähiger Wohnraum (§ 2 II. WoBauG)

- (1) Gegenstand der Förderung ist die Neuschaffung von Wohnraum. In der Regel soll Wohnraum nur in Gebäuden gefördert werden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen.
- (2) Wohnraum kann auch gefördert werden, wenn weniger als die Hälfte des Gebäudes anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken, dient und der Wohnwert durch die Art der gewerblichen und sonstigen Nutzung (z. B. durch Geräusch- und Geruchsbelästigung) nicht gemindert wird.
- (3) Grundsätzlich werden nur Wohnungen in Vorderhäusern berücksichtigt; Gebäude und Gebäudeteile, die an privaten Wohnstraßen oder Wohnwegen liegen, gelten als Vorderhäuser.
- (4) Nach Durchführung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Bauvorhabens dürfen erweiternde und zusätzliche Baumaßnahmen am Baukörper und auf dem Grundstück nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle ausgeführt

werden. Der Antrag auf Zustimmung ist bei der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin einzureichen. Bei der Entscheidung über den Antrag ist der Senator für Bau- und Wohnungswesen - IV b A - zu beteiligen. Der Ausbau von Kellerräumen zu Wohnräumen ist unzulässig.

(5) Die Baugenehmigung der Bauaufsichtsbehörde begründet keine Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens, sie ist jedoch Förderungsvoraussetzung.

2 - Nicht förderungsfähiger Wohnraum

- (1) Nicht gefördert wird Wohnraum,
 - a) der zur dauernden Nutzung für Wohnzwecke ungeeignet ist, wie Behelfs- und Primitivbauten, Wohnlauben, Wochenendhäuser und Baracken,
 - b) der wegen seiner Lage, seines Grundrisses, seiner Gestaltung oder seiner Außenanlagen keinen ausreichenden Wohnwert besitzt,
 - c) der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über die Wohnbedürfnisse der breiten Schichten des Volkes hinausgeht,
 - d) der nach Grundriß und Gestaltung von den üblichen Wohnformen so weit abweicht, daß die Möglichkeit seiner Veräußerung dadurch wesentlich beeinträchtigt wird,
 - e) zu dessen Errichtung mit den Ausschachtungsarbeiten zur Vorbereitung der Fundamentierung schon vor Aushängung des Bewilligungsbescheides über die öffentlichen Mittel begonnen worden ist (vorzeitiger Baubeginn), ohne daß ein vorzeitiger Baubeginn nach Nummer 26 Abs. 2 zugelassen wurde, oder
 - f) dessen Gesamtkosten unzureichend nachgewiesen oder überhöht sind.
- (2) In den Fällen des Absatzes 1 Buchst. e können bei Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen von der Bewilligungsstelle Ausnahmen zugelassen werden.
- (3) Ferner soll solcher Wohnraum nicht gefördert werden,
 - a) der auf Grundstücken geschaffen werden soll, die zum Zwecke der Bebauung zu unangemessen hohen Preisen gegenüber dem Verkehrswert erworben worden sind,
 - b) bei dem der Anteil der Grundstückskosten zu den übrigen Kosten je m² Wohnfläche eine Förderung nicht mehr vertretbar erscheinen läßt.

II. Begünstigter Personenkreis

3 - Der begünstigte Personenkreis

In der Regel ist nur Wohnraum für Wohnungsuchende zu fördern, deren Jahreseinkommen die im § 25 in Verbindung mit § 116 Nr. 1 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze nicht übersteigt.

III. Förderungsfähige Bauvorhaben

4 - Schwerpunkte (§ 26 II. WoBauG)

- (1) Bei der Förderung von Bauvorhaben sind die Schwerpunkte gemäß § 26 II. WoBauG - vorbehaltlich einer abweichenden Regelung nach § 101 II. WoBauG - zu beachten.
- (2) Bei der Förderung sind die Wohnbedürfnisse der im § 26 II. WoBauG genannten Personenkreise ausreichend zu berücksichtigen. Kinderreiche Familien im Sinne dieser Vorschrift sind Familien mit drei oder mehr Kindern.
- (3) Soweit öffentliche Mittel mit der Weisung zugeteilt werden, sie ganz oder teilweise zugunsten bestimmter Personengruppen oder für bestimmte Zwecke zu verwenden, sind die Schwerpunkte unter Beachtung dieser besonderen Weisungen anzuwenden.

5 - Berücksichtigung der Rangfolge des LAG

Beim Einsatz von Wohnraumhilfsmitteln sind die Bauherren innerhalb der einzelnen Förderungsschwerpunkte jeweils in der im LAG bestimmten Rangfolge zu berücksichtigen.

6 - Förderungsvorrang

(1) Unbeschadet der Förderungsschwerpunkte nach den Vorschriften der §§ 26 und 30 II. WoBauG werden solche Bauvorhaben gefördert, die den städtebaulichen, wohnungspolitischen, sozialen und wirtschaftlichen Zielen der Wohnungsbaupolitik in besonderem Maße entsprechen. Mit Vorrang sollen solche Bauvorhaben gefördert werden, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen, die außerhalb dieser Gebiete im Rahmen oben genannter Zielsetzungen zur Behebung baulicher und städtebaulicher Mißstände beitragen oder die auf Grund ihrer Lage und räumlich funktionalen Einbindung im Stadtraum für die Stadtentwicklung von besonderer Bedeutung sind. Unter diesen Voraussetzungen sollen solche Bauvorhaben bevorzugt gefördert werden, deren städtebauliche, gestalterische, funktionale und technische Qualität bei vertretbaren Kosten besonders hohen Ansprüchen genügt oder deren Konzeption zur Entwicklung neuer Bau- und Wohnformen beiträgt.

(2) Unter sonst gleichen Voraussetzungen nach Absatz 1 werden die Bauvorhaben bevorzugt gefördert, bei denen auf Grund vergleichsweise niedriger Gesamtkosten - ordnungsgemäße Kalkulation vorausgesetzt - oder niedriger Kosten für Fremdmittel geringere Förderungsmittel benötigt werden oder sich niedrigere Kostenmieten oder Belastungen ergeben (§ 51 II. WoBauG).

(3) Liegen die nach Absatz 2 geforderten Voraussetzungen vor, sollen insbesondere Bauvorhaben, die die wohnwertbestimmenden Faktoren des „Rationalisierungskataloges für den Wohnungsbau“ sowie der „Grundsätze für Demonstrativbauvorhaben“ in der jeweils geltenden neuesten Fassung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erfüllen, gefördert werden.

(4) Bei Baumaßnahmen nach § 17 II. WoBauG kann der Senator für Bau- und Wohnungswesen - IV b A - Ausnahmen von den Absätzen 1 bis 3 zulassen.

7 - Gleichstellung aller Gruppen von Bauherren
(§ 26 Abs. 4 II. WoBauG)

Förderungsfähige Bauvorhaben von privaten Bauherren, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen, Organen der staatlichen Wohnungspolitik, Körperschaften des öffentlichen Rechts und sonstigen Bauherren sind in gleicher Weise ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren zu berücksichtigen.

IV. Zulässige Wohnungsgröße

8 - Wohnflächengrenzen (§ 39 II. WoBauG)

(1) Mit öffentlichen Mitteln soll in der Regel nur der Bau von Wohnungen gefördert werden, deren Wohnfläche die in § 39 Abs. 1 II. WoBauG genannten Grenzen nicht überschreitet.

(2) Innerhalb dieser Grenzen ist die Wohnfläche zuzulassen, die nach § 39 Abs. 1 und 2 II. WoBauG als angemessen anzusehen ist und die es ermöglicht, in der Wohnung zwei Kinderzimmer zu schaffen, es sei denn, daß die Wohnung für ältere Ehepaare oder für Alleinstehende bestimmt ist.

Die Wohnfläche soll 50 m²,

bei 1-Zimmerwohnungen 40 m² nicht unterschreiten,

bei 2-Zimmerwohnungen 60 m² nicht überschreiten,

bei 3-Zimmerwohnungen 65 m² nicht unterschreiten,
80 m² nicht überschreiten,

bei 4-Zimmerwohnungen 80 m² nicht unterschreiten.

Sind Mehrflächen erforderlich, so sind für jedes weitere Zimmer mindestens 10 m² Wohnfläche und in der Regel nicht mehr als 12 m² Wohnfläche zusätzlich vorzusehen.

(3) Weitere Abweichungen von diesen Grenzen, soweit sie nicht nach § 39 Abs. 4 II. WoBauG bereits zulässig sind, kann der Senator für Bau- und Wohnungswesen im Einzelfall zulassen (§ 39 Abs. 6 II. WoBauG).

* Neufassung Juni 1976, BBauBl. 1976 S. 262

V. Miete, Belastung und Nutzungsentgelt

9 - Miete, Belastung und Nutzungsentgelt

(1) Es sind nur Bauvorhaben zu fördern, deren Wohnungen nach Mieten, Belastungen oder Nutzungsentgelten für die breiten Schichten des Volkes geeignet sind.

(2) Die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen unterliegen den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes und sind nach § 8 Abs. 5 WoBindG preisgebundener Wohnraum.

Der Vermieter bzw. der Bauherr ist verpflichtet, Darlehen und Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen (Aufwendungshilfen) während der ursprünglich vorgesehenen Förderungsdauer und gegebenenfalls nach deren Ablauf anzunehmen.

10 - Ermittlung und Genehmigung der Kostenmiete und des Nutzungsentgelts (§ 72 II. WoBauG)

(1) Für die Ermittlung und Genehmigung der Kostenmiete gelten die Vorschriften des § 72 II. WoBauG sowie die Vorschriften der §§ 8 bis 8 b des Wohnungsbindungsgesetzes und die zu deren Durchführung ergangenen Vorschriften.

(2) Vor der erstmaligen Vermietung hat der Bauherr verantwortlich zu prüfen, ob nach dem Verlauf der Baudurchführung sich die laufenden Aufwendungen gegenüber dem der Bewilligung zugrunde gelegten Betrag erhöht haben oder voraussichtlich erhöhen werden. Das Ergebnis dieser Prüfung ist der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin unverzüglich mitzuteilen, gegebenenfalls die Genehmigung einer höheren Durchschnittsmiete nach § 8 a Abs. 4 WoBindG zu beantragen.

(3) Für das Nutzungsentgelt bei Wohnbesitzwohnungen im Sinne des § 12 a des II. WoBauG findet § 72 Abs. 1, 2 und 4 II. WoBauG entsprechende Anwendung.

11 - Umlagen, Vergütungen, Zuschläge, Nutzungsgebühren u. ä. neben der Einzelmiete

(1) Neben der zulässigen Einzelmiete dürfen Umlagen, Vergütungen und Zuschläge nur nach Maßgabe des Teiles IV NMV 1970 erhoben werden.

(2) Neben der Miete dürfen Mietkautionen nicht, andere einmalige Leistungen nur nach Maßgabe des § 10 NMV 1970 gefordert werden. Falls ein Vermittler mit der Vermietung beauftragt wird, dürfen die Mieter nicht mit dem Entgelt für die Vermittlung belastet werden. Das gilt auch für die Vermittlung von Mietern, die bereit sind, ein Mieterdarlehen aufzubringen.

12 - Unterrichtung des Mieters über die Mietentwicklung

Der Vermieter bzw. der Bauherr ist verpflichtet, die Wohnungsuchenden spätestens bei Abschluß des Mietvertrages schriftlich über Höhe und Zeitpunkt der Mieterhöhungen zu unterrichten, die u. a. durch planmäßige Kürzung der öffentlichen Mittel während der 15jährigen Förderungsdauer sowie durch Unwirksamwerden des Verzichtes auf Ansatz laufender Aufwendungen nach sechs Jahren gemäß § 8 b Abs. 3 WoBindG eintreten.

VI. Bauherren, Bauträger, Treuhänder, Betreuer, Beauftragte, Architekten und Sonderfachleute

13 - Anforderungen an Bauherren (§ 33 II. WoBauG)

(1) Öffentliche Mittel können auf Antrag einem Bauherrn bewilligt werden, der Eigentümer eines geeigneten Baugrundstücks ist oder für den an einem solchen ein Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren bestellt wurde oder der nachweist, daß der Erwerb eines derartigen Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung öffentlicher Mittel gesichert wird. Die Bewilligungsstelle kann bei Vorliegen besonderer Gründe zulassen, daß das Erbbaurecht auf eine kürzere Zeitdauer, in der Regel jedoch nicht weniger als auf 75 Jahre, bestellt wird.

(2) Der Bauherr muß die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen und Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung der Wohnungen bieten (§ 33 Abs. 1 II. WoBauG).

(3) Der Bauherr hat eine gebündelte Bauwesen- und Haftpflichtversicherung zu dem vom Bundesaufsichtsamt für das Versicherungswesen genehmigten Bedingungen abzuschließen oder nachzuweisen, daß das Risiko des Bauherrn mindestens bis zur Abnahme durch den Abschluß einer anderen Bauwesenversicherung für die auszuführenden Bauleistungen versichert ist.

(4) Der Bauherr ist verpflichtet, nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. S. 449) für jedes Bauvorhaben ein Baubuch zu führen und es auf Verlangen den für die Bearbeitung des Antrages auf Gewährung sowie für die Verwaltung öffentlicher Mittel zuständigen Stellen jederzeit vorzulegen. Diese Stellen können für ihre Zwecke das Rechnungswerk eines Unternehmens als ausreichend (dem Baubuch gleichwertig) anerkennen, wenn das Unternehmen der Prüfungspflicht durch einen Prüfungsverband untersteht oder sich regelmäßig der Prüfung durch einen Prüfungsverband oder einen auf dem Gebiete der Wohnungswirtschaft erfahrenen Wirtschaftsprüfer unterzieht und wenn der Prüfungsverband oder Wirtschaftsprüfer bestätigt, daß alle gesetzlichen Elemente des Baubuches (§ 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 1. Juni 1909) eindeutig und zeitnah in dem allgemeinen Rechnungswerk enthalten sind.

(5) Körperschaften des öffentlichen Rechts sowie gewerbliche Betriebe sollen sich in der Regel eines geeigneten Wohnungsunternehmens oder Organs der staatlichen Wohnungspolitik als Betreuer bedienen.

(6) Bauherren, die ihren vertraglichen Verpflichtungen aus früheren Bewilligungen nicht in vollem Umfange nachgekommen sind, die Bestimmungen über die Schlußabrechnung nicht eingehalten haben oder deren Bauleistung zu wesentlichen Beanstandungen Anlaß gegeben hat, können von der Bewilligung öffentlicher Mittel ausgeschlossen werden.

14 - Anforderungen an Bauträger beim Bau von Wohnbesitzwohnungen (§ 33 Abs. 3 II. WoBauG)

(1) Bauträger, die Wohnbesitzwohnungen nach § 12 a des II. WoBauG errichten, sind den Bauherren im Sinne dieser Wohnungsbauförderungsbestimmungen gleichgestellt.

(2) Zum Bau von Wohnbesitzwohnungen können dem Bauträger öffentliche Mittel bewilligt werden, wenn

- die Voraussetzungen der Nummer 13 Abs. 2 auch bei den Treuhändern vorliegen,
- angenommen werden kann, daß die Belange der Wohnbesitzberechtigten ausreichend gewahrt werden, und
- eine ordnungsmäßige Verwaltung des zweckgebundenen Vermögens gewährleistet ist.

15 - Anforderungen an Betreuer und Beauftragte (§ 37 II. WoBauG)

(1) Bedient sich der Bauherr bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens eines Betreuers auf Grund eines Treuhandauftrages oder eines Beauftragten (Bevollmächtigten nach bürgerlichem Recht), so muß dieser die für diese Aufgaben erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit sowie die Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b GewO besitzen und seine Tätigkeit unter Beachtung der Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung - MaBV - in der Fassung vom 11. Juni 1975 (BGBl. I S. 1351 / GVBl. S. 1567) in der jeweils geltenden Fassung ausüben. Der Nachweis der Gewerbeerlaubnis ist bei Antragstellung gegenüber der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin zu führen. Die Bestimmungen der Nummer 13 Abs. 6 sind sinngemäß anzuwenden. Eignung und Zuverlässigkeit des Betreuers oder des Beauftragten prüft die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin unter Beteiligung des Senators für Bau- und Wohnungswesen - IV b C -. Bei den Betreuungsunternehmen bedarf es in der Regel keiner näheren Prüfung der Eignung und Zuverlässigkeit.

(2) Betreuungsunternehmen sind

- Organe der staatlichen Wohnungspolitik, zu deren Aufgaben nach ihrer Satzung die Betreuung von Bauherren gehört, und

b) andere Unternehmen, soweit und solange sie durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen als Betreuungsunternehmen zugelassen sind; Unternehmen, die bis zum 30. Juni 1956 im Rahmen ihrer ordentlichen Geschäftstätigkeit Betreuungen durchgeführt haben, gelten als Betreuungsunternehmen, sofern ihre Zulassung als Betreuungsunternehmen nicht auf Antrag des Unternehmens oder wegen Fehlens der erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit vom Senator für Bau- und Wohnungswesen widerrufen wird.

(3) Die in Absatz 2 bezeichneten Betreuungsunternehmen sind grundsätzlich verpflichtet, nach Maßgabe des § 33 II. WoBauG eine beantragte Betreuung von Bauherren von Familienheimen zu übernehmen.

(4) Bedient sich der Bauherr eines Betreuers, Betreuungsunternehmens oder eines Beauftragten, so hat er mit diesem einen Betreuungsvertrag nach dem Vordruck RNK Nr. 2733* zu schließen. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen haben anstelle des Vordrucks RNK Nr. 2733 das vom Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen aufgestellte und gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 WGGDV im Lande Berlin genehmigte Muster eines Betreuungsvertrages zu verwenden. Das Entgelt für Betreuer und Beauftragte muß angemessen im Sinne des § 37 Abs. 3 II. WoBauG sein.

(5) Die Bewilligung öffentlicher Mittel kann, wenn dies im Interesse einer einwandfreien Vorbereitung und ordnungsmäßigen Durchführung des Bauvorhabens angezeigt erscheint, davon abhängig gemacht werden, daß der Bauherr die Voll- oder Teilbetreuung seines Bauvorhabens einem Betreuungsunternehmen oder einem Betreuer überträgt.

16 - Architekten, Ingenieure und Sonderfachleute

(1) Die Architekten- und Ingenieurleistungen müssen von erfahrenen, fachkundigen Architekten und Ingenieuren erbracht werden. Für die Planung der Außenanlagen von größeren Bauvorhaben können auch Garten- und Landschaftsarchitekten hinzugezogen werden.

Die Gebühr für diese Leistungen ist nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 17. September 1976 - HOAI - (BGBl. I S. 2805 / GVBl. S. 2304) zu berechnen, wobei in den abzuschließenden Verträgen höchstens die Honorarzone III zugrunde zu legen ist und die Mindestsätze zu vereinbaren sind. Zu berechnen ist grundsätzlich nur das Honorar für „Grundleistungen“ bei Gebäuden und - soweit erforderlich - bei Freianlagen (§§ 16, 17 der HOAI). Sind ausnahmsweise höhere Sätze oder „Besondere Leistungen“ oder „Zusätzliche Leistungen“ (Teil III der HOAI) notwendig, so ist vor Beauftragung des Architekten oder Ingenieurs die Zustimmung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin einzuholen.

Für die Einschaltung von Sonderfachleuten für Installationen, betriebstechnische Anlagen und betriebliche Einbauten, die in der HOAI nicht aufgeführt sind, dürfen die Honorare nach den um 10 v. H. erhöhten Mindestsätzen der Leistungs- und Honorarordnung der Ingenieure (LHOI) vom 1. Juni 1969 berechnet werden. Dabei sind die Honorare von den anrechenbaren Kosten ohne Umsatzsteuer zu berechnen; die Umsatzsteuer des Ingenieurs kann gesondert berechnet werden; für Leistungen nach dem Zeitaufwand gilt § 6 der HOAI entsprechend.

(2) Architekten und Ingenieure müssen ihre Berufshaftpflicht ausreichend versichert halten, in der Regel mindestens mit folgenden Deckungssummen:

| | Deckungssumme | | |
|------------------|---------------|---------------------|----------------------|
| | bei Baukosten | für Personenschäden | für sonstige Schäden |
| | DM | DM | DM |
| bis 500 000,— | 500 000,— | 50 000,— | |
| bis 1 500 000,— | 1 000 000,— | 100 000,— | |
| über 1 500 000,— | 1 000 000,— | 150 000,— | |

* im Fachhandel erhältlich

(3) Der Bauherr ist verpflichtet, vor Auftragserteilung zu prüfen, ob die Voraussetzungen nach den Absätzen 1 und 2 erfüllt sind.

(4) Die im Antrag genannten Architekten müssen die Versicherung ihrer Berufshaftpflicht der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin durch eine Bescheinigung des Versicherers nach Anlage 1 nachweisen. Die Bescheinigung muß gleichzeitig mit dem Antrag vorgelegt oder unverzüglich nachgereicht werden.

Andere als die im Antrag genannten Architekten darf der Bauherr nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle beauftragen. Der Antrag auf Zustimmung ist bei der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin einzureichen. Wird die Berufshaftpflichtversicherung während der Bauzeit nicht aufrecht erhalten oder entzieht das Versicherungsunternehmen den Versicherungsschutz, so ist der Bauherr ferner verpflichtet, einen anderen, gegen Berufshaftpflicht versicherten und der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin genehmen Architekten mit der Wahrnehmung der Aufgaben zu beauftragen.

17 - Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit

Zur Prüfung der in den Nummern 13, 14, 15 und 16 geforderten Voraussetzungen kann der Senator für Bau- und Wohnungswesen oder die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin alle geeignet erscheinenden Auskünfte einholen und Nachweise über Einkommens- oder Vermögensverhältnisse, vorhandenes Eigenkapital sowie insbesondere die Vorlage eines Kreditgutachtens verlangen.

VII. Städtebauliche und technische Förderungsvoraussetzungen

18 - Städtebauliche Voraussetzungen (§ 41 Abs. 1 II. WoBauG)

(1) Mit öffentlichen Mitteln sollen nur Bauvorhaben gefördert werden, die ohne geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und den Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaues entsprechen (§ 41 Abs. 1 II. WoBauG).

Dabei sind insbesondere die Bevölkerungs- und Dichteverteilung, die Lage im Stadtraum, die räumlich-funktionale Einbindung sowie die Qualität der Stadtgestalt und der Landschaft zu beachten.

(2) Die Grundstücke sollen grundsätzlich in Gebieten liegen, die nach der städtebaulichen Planung eine Wohnnutzung zulassen.

(3) Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks darf die baurechtlich zulässige Ausnutzung nicht überschreiten. Bei Kleinsiedlungen soll die bebaute Fläche ein Zehntel der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

(4) Es sollen vorrangig Bauvorhaben gefördert werden, deren Standort einen größtmöglichen Schutz vor Luftverunreinigung, Geräuschen, Erschütterungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährt. Es können auch solche Bauvorhaben gefördert werden, deren Standortnachteile in dieser Hinsicht durch schützende technische Maßnahmen ausgeglichen werden.

(5) Es sind möglichst solche Heizungsarten und Energieträger vorzusehen, die zur Verringerung der Immissionsbelastungen beitragen.

(6) Einstellplätze und deren Zufahrten für Personenkraftwagen sollen so angelegt werden, daß Belästigungen durch Lärm und Abgase vermieden werden.

19 - Erschließung (§§ 41 Abs. 2 und 90 Abs. 1 II. WoBauG)

(1) Das Baugebiet muß erschlossen oder seine Erschließung gesichert sein und für die Bebauung nur geringe Erschließungskosten erfordern. Es sollen nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen an die Grundstücksererschließung, insbesondere den Straßenbau, keine höheren Anforderungen gestellt werden, als es im Rahmen der Gesamtplanung zur zweckmäßigen Erschließung unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Bauvorhaben notwendig ist. Dies gilt für einmalige und laufende Abgaben (§§ 41 Abs. 2 und 90 Abs. 1 II. WoBauG). Die Straßenbaukosten sind dadurch einzuschränken, daß soweit wie möglich Wohnstraßen und Wohnwege ausgeführt werden.

(2) Erschließungskosten dürfen nur bis zu der Höhe gefordert oder vereinbart werden, welche die Eigentümer der anliegenden Grundstücke nach den für Anliegerleistungen geltenden Vorschriften als Erschließungsbeträge zu entrichten verpflichtet sind (§ 90 Abs. 2 II. WoBauG).

(3) Es sind solche Erschließungsformen zu bevorzugen, die durch die Art der Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken Ersparnisse an Erschließungskosten ermöglichen.

(4) Bei größeren Planungen ist die rechtzeitige Beteiligung der örtlichen Versorgungsbetriebe sowie der für die Reinhaltung der Gewässer und der für den Bau und den Betrieb der Entwässerungsanlagen und der Fernsprechanlagen zuständigen Stellen sicherzustellen. Nicht vermeidbare Freileitungen, Transformatorenhäuser und Verteilerschränke sollen so angeordnet und gestaltet werden, daß sie den Straßenraum und die Siedlung nicht verunstalten.

20 - Planung

(1) Die Bauvorhaben sind sorgfältig zu planen, ihre Bauten und Außenanlagen einwandfrei zu gestalten. Dabei sind Konstruktionen zu wählen, die einen ausreichenden Schutz gegen Feuchtigkeit, Rissebildung und sonstige Bauschäden gewährleisten. Ungünstigen Bodenverhältnissen ist durch entsprechende Konstruktionen Rechnung zu tragen. Baustoffe und Bauarten sind so zu wählen, daß die Gebäude belebungsfähig sind und von Versicherern gegen Brandschäden ohne wesentliche Überschreitung der für Massivbauten geltenden Beitragssätze versichert werden.

(2) Die Grundrisse sind unter Berücksichtigung der funktionalen Zuordnung der Räume und Flächen so zu entwerfen, daß die Wohnräume in ihrer Nutzung austauschbar sowie Sonneneinstrahlung und gute Lichtverhältnisse gewährleistet sind. Sie sollen so gestaltet werden, daß sie sich verändern und wandelnden Wohnbedürfnissen anpassen lassen. Die Beeinträchtigung der Wohnungen an Straßen und sonstigen Verkehrswegen mit erhöhtem Verkehrslärm - insbesondere an Durchgangsstraßen, Autobahnen, Straßenkreuzungen mit Lichtsignalanlagen - ist durch entsprechende Grundrißgestaltung des Wohngebäudes auf ein Mindestmaß zu beschränken.

In solchen Fällen soll keine Wohnung einseitig zum Verkehrslärm hin orientiert werden. Bei durchgehenden Wohnungen sollen die Bäder, WC und Küchen auf der Lärmseite liegen; das gleiche gilt für Treppenhäuser (s. auch Anlage 6, Ziffer 1.1).

(3) In die Entwürfe sind für jeden Wohnungstyp die Flächenangaben der einzelnen Räume, die Wohnflächen jeder Wohnung und die gedachte Möblierung einschließlich der Beheizung unter Beachtung von DIN 18 011 - Stellflächen, Abstände und Bewegungsflächen im Wohnungsbau - einzutragen.

(4) Außengangshäuser sollen vermieden werden. Bei Eigenheimen und Kaufeigenheimen ist aus Gründen der Kostensenkung die Form des Reihenhauses, bei Kleinsiedlungen die des Doppelhauses zu bevorzugen.

(5) Bauvorhaben sollen nur gefördert werden, wenn der für die Wohnanlage bestimmte Kinderspielplatz den „Richtlinien für die Anlage, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen im mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau“ (Anlage 4) entspricht.

(6) Bei geschlossener Bauweise soll das Treppenhaus unmittelbar von der Straße aus zugänglich sein. Die Wohnungen sollen Quer- oder Diagonallüftung und keine gefangenen Räume haben. Innerhalb der Wohnungen sollen die einzelnen Räume die für die vorgesehene Nutzung günstigste Lage zur entsprechenden Himmelsrichtung haben.

(7) Für jede Wohnung ist ein Zimmer zur Erfüllung allgemeiner Wohnzwecke vorzusehen, das in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Wohnung steht und zweckmäßig möbliert werden kann. Die Wohnfläche für diesen Raum darf 20 m² nicht unterschreiten; ist ein separater Essplatz vorgesehen, so beträgt die Wohnfläche für diesen Raum mindestens 18 m². Die Wohnfläche für einen separaten Essplatz muß mindestens 5 m² betragen.

23 - Baukostensenkung, Normung und Rationalisierung

(1) Alle vertretbaren Möglichkeiten der Baukostensenkung sind auszuschöpfen. Wirtschaftliche Baustoffe und Bauarten sind daher zu bevorzugen. Die Fristsetzungen müssen eine gründliche Vorbereitung der Angebote und eine rationelle Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen. Auf den vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMBau) herausgegebenen Rationalisierungskatalog für den sozialen Wohnungsbau (Nummer 6) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen auf der Baustelle erst begonnen werden, wenn sämtliche Werk- und Detailpläne vorliegen. In der Regel sollen die Tiefbauarbeiten (Erschließung) den Hochbauarbeiten vorangehen.

(2) Bei Entwurf und Ausführung sind die Normblätter des Deutschen Instituts für Normung (DIN) zu beachten, soweit ihre Anwendung vom BMBau in den jeweils geltenden Richtlinien für den Einsatz von Bundesmitteln für den sozialen Wohnungsbau zur Pflicht gemacht oder empfohlen worden ist.

(3) Auf die vom BMBau herausgegebenen Merkhefte, sowie auf die Kurzberichte aus der Bauforschung (Herausgeber: Dokumentationsstelle für Bautechnik in der Fraunhofer-Gesellschaft, Silberburgstraße 119 A, 7000 Stuttgart 1) wird hingewiesen. Die darin veröffentlichten neuesten Ergebnisse der Bauforschung sollen beachtet werden.

24 - Bautechnische Forderungen

(1) Es dürfen nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen die Bestimmungen der Bauordnung, die als Richtlinien für die Bauaufsicht eingeführten technischen Baubestimmungen und etwaige zusätzliche Auflagen der Bauaufsicht beachtet werden. Allgemein bauaufsichtlich zugelassene neue Baustoffe und Bauarten können verwendet werden.

(2) Es ist ein ausreichender Wärmeschutz nach dem Beiblatt zu DIN 4108 - Wärmeschutz im Hochbau - unter Verwendung der in der Anlage 5 beigefügten Formblätter nachzuweisen. Soweit andere Rechtsverordnungen als die Verordnung über einen energieeinsparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung - Wärmeschutz-V -) entsprechend dem Energieeinsparungsgesetz besondere Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz stellen, werden diese in der Anlage 5 aufgeführt.

(3) Die Bauherren haben dafür zu sorgen, daß zur Bauausführung genormte Baustoffe und Bauteile verwendet werden. Diese Forderung gilt als erfüllt, wenn die Lieferungen oder Leistungen von Herstellern stammen, die berechtigt sind, ein entsprechendes Gütezeichen einer amtlich anerkannten Güteschutzgemeinschaft zu führen.

(4) Baustoffe und Bauteile sind bevorzugt aus Fertigungsstätten in Berlin (West) oder anderen nach den Richtlinien der Bundesregierung über bevorzugte Bewerber*) als notleidend anerkannten Gebieten zu beziehen, wenn sie vergleichbaren Erzeugnissen anderer Herkunft gegenüber wettbewerbsfähig sind.

(5) Tragendes Holzwerk ist gemäß DIN 68 800 - Holzschutz im Hochbau - gegen Wurmfraß, Schwamm- und Fäulnis mit einem mit Prüfzeichen versehenen Holzschutzmittel zu behandeln.

(6) Die Geschosdecken sind grundsätzlich als Massivdecken auszubilden, ausgenommen Decken über dem obersten Wohngeschoß bei Einfamilienhäusern.

(7) Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Ergänzende Bestimmungen zu DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -) unter Beachtung der Einführungsvorschriften nach Anlage 6 einzuhalten.

*) Richtlinien für die bevorzugte Berücksichtigung von Personen und Unternehmen aus dem Zonenrandgebiet und aus Berlin (West) bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vom 11. August 1975 - Bundesanzeiger Nr. 152 vom 20. August 1975 -

25 - Verdingung der Bauarbeiten

- (1) Die Bauherren sind verpflichtet,
 - a) die Bauleistungen im ordentlichen Wettbewerb nach den Bestimmungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen - VOB -**) zu vergeben;
 - b) alle eine Auftragvergabe betreffenden rechtsverbindlichen Erklärungen nur schriftlich abzugeben und entgegenzunehmen;
 - c) Niederschriften anzufertigen
 - aa) gemäß VOB Teil A § 22 Nr. 4 und 5 (Submissionsprotokolle),
 - bb) über die Gründe für eine Aufhebung öffentlicher oder beschränkter Ausschreibung (VOB Teil A § 26) und
 - cc) über Verlauf und Ergebnis von Verhandlungen, deren Gegenstand die freihändige Vergabe von Bauleistungen oder Lieferungen war;
 - d) die unter Buchstaben b und c genannten Schriftstücke entsprechend den jeweils geltenden Richtlinien für die Auszahlung und Abrechnung von öffentlichen Mitteln aufzubewahren und auf Verlangen vorzulegen;
 - e) Verträge in ihren einzelnen Bestimmungen so abzufassen, daß sie dem Teil B der VOB nicht widersprechen, und eine Sicherheitsleistung gemäß VOB Teil B § 17 für die vertragsgemäße Ausführung und die Gewährleistung in Höhe von mindestens 3 v. H. der voraussichtlichen Abrechnungssumme zu vereinbaren.

(2) Bei der nach VOB Teil A § 2 erforderlichen Beurteilung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Bewerber ist der in Anlage 3 festgelegte Maßstab anzulegen. Der Bauherr kann von einer eigenen Prüfung absehen, wenn der Bewerber durch eine Bescheinigung des Senators für Bau- und Wohnungswesen nachweist, daß er in das dort geführte Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis für Bauaufträge eingetragen ist. Die auf der Bescheinigung angebrachten Gültigkeitsvermerke und die für den Betrieb angegebene Begrenzung der gewerblichen Tätigkeit sind zu beachten. Eine Verantwortung für Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der in das Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis aufgenommenen Firmen wird dem Bauherrn gegenüber nicht übernommen.

26 - Bauausführung

- (1) Mit den Bauarbeiten darf nur begonnen werden, wenn
 - a) der Bauschein oder die vorläufige Baugenehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde vorliegt,
 - b) der Bewilligungsbescheid erteilt ist,
 - c) alle Ausführungszeichnungen (Werk- und Detailpläne) ausführungsfähig vorliegen und
 - d) die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgesehenen Finanzierungsmittel nach einer vom Bauherrn verantwortlichen durchgeführten genauen Kostenermittlung (Kostenanschlag nach DIN 276 Abschnitt 3.2) ausreichend erscheinen.

(2) Die Bewilligungsstelle kann einen vorzeitigen Baubeginn vor Aushändigung des Bewilligungsbescheides zulassen, wenn die sonstigen in Absatz 1 genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

(3) Der Bauherr muß den Bau ohne Verzögerung und entsprechend den mit Anerkennungsvermerk versehenen, der Bewilligung zugrunde gelegten Bauzeichnungen und der entsprechenden Baubeschreibung durchführen. Will der Bauherr von den anerkannten Bauunterlagen abweichen, so bedarf es hierzu der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Bewilligungsstelle. Sie ist bei der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin zu beantragen.

Bei der Entscheidung über den Antrag ist der Senator für Bau- und Wohnungswesen - IV b A - zu beteiligen. Bei Familienheimen entscheidet die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin über die Einwilligung zu Abweichungen in eigener Zuständigkeit. Wird ohne schriftliche Einwilligung von den anerkannten Bauunterlagen abgewichen, so können

- a) die Bewilligungsbescheide über die öffentlichen Mittel und Darlehnszusagen widerrufen,

**) VOB - Verdingungsordnung für Bauleistungen Ausgabe 1973 -

- b) Zahlungen eingestellt und
- c) bereits geleistete Zahlungen zurückgefordert und gewährte Darlehen zur sofortigen Rückzahlung fällig gemacht werden.

(4) Der Bauherr ist verpflichtet, der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin den Baubeginn, die Rohbauabnahme, die Schlußabnahme und die Bezugsfertigkeit anzuzeigen.

(5) Die für die Bearbeitung des Antrages auf Gewährung sowie für die Verwaltung öffentlicher Mittel zuständigen Stellen und der Rechnungshof von Berlin können jederzeit, auch nach Beendigung der Bauarbeiten und nach Anerkennung der Schlußabrechnung, Auskünfte fordern und durch ihre Beauftragten das Grundstück besichtigen und die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen einsehen.

B. Finanzierung

I. Allgemeine Grundsätze

27 - Allgemeine Grundsätze

(1) Öffentliche Mittel dürfen nur für Bauvorhaben bewilligt werden, bei denen die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint.

(2) Bauvorhaben sollen in der Regel nur gefördert werden, wenn der Bauherr zur Deckung der Gesamtkosten eine angemessene Eigenleistung erbringt und Fremdmittel in angemessener Höhe in Anspruch nimmt. Fremdmittel können ganz oder teilweise durch zusätzliche Eigenleistungen ersetzt werden. Kreditabkommen oder Stundungsabkommen zwischen Bauherren und Bauausführenden werden nicht als Teil der Finanzierung anerkannt.

(3) Der Bauherr hat in einer der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin ausreichend erscheinenden Weise den Nachweis zu führen, daß die im Finanzierungsplan aufgeführten Finanzierungsmittel termingerecht zur Verfügung stehen.

(4) Öffentliche Mittel in der Form von Baudarlehen sollen für die nachstellige Finanzierung bewilligt werden. Im Darlehensvertrag ist sicherzustellen, daß das öffentliche Baudarlehen mit angemessener Frist zum Zwecke der Ersetzung aus Mitteln des Kapitalmarktes ganz oder teilweise gekündigt werden kann.

(5) Alle öffentlichen Mittel aus dem Bundeshaushalt, aus dem Landeshaushalt und aus dem Lastenausgleichsfonds (Wohnraumhilfsmittel) werden in der Regel einheitlich ohne Angabe der Herkunft bewilligt.

(6) Ein Rechtsanspruch auf Gewährung öffentlicher Mittel besteht nicht; die Sonderregelung in Nummer 37 hinsichtlich der Familienzusatzdarlehen bleibt unberührt.

(7) Durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel und die Beschaffung angeforderter Unterlagen entsteht für die Antragsteller kein Anspruch auf Ersatz von Kosten.

II. Eigenleistung

28 - Höhe der angemessenen Eigenleistung

(1) Als angemessen ist in der Regel eine Eigenleistung anzusehen, die mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten beträgt. Bei Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen sowie aus anderen besonderen Gründen kann die Bewilligungsstelle eine Eigenleistung von in der Regel nicht weniger als 10 v. H. der Gesamtkosten zulassen.

(2) Bei Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen soll die Eigenleistung mindestens so hoch sein, daß sie die Kosten des Baugrundstücks ohne Erschließungskosten deckt. Dies gilt nicht für den Bau von Kleinsiedlungen. Erscheint die Belastung bei einer geringeren Eigenleistung jedoch tragbar, so kann die Bewilligungsstelle Ausnahmen hiervon zulassen.

In allen übrigen Fällen muß das Grundstück des Bauherrn lastenfrei sein.

(3) Der Wert des Baugrundstücks (Kaufpreis, Entschädigung oder Verkehrswert) wird entsprechend den in der II. BV aufgestellten Grundsätzen ermittelt und auf die vom Bauherrn nach den Absätzen 1 bis 3 einzubringende Mindesteigenleistung angerechnet. In allen Fällen ist die Höhe

des Verkehrswertes durch eine Bodenwertbescheinigung des zuständigen Bezirksamtes - Vermessungsamt - zu belegen. Die Verbindlichkeiten des Bauherrn, die bereits vor Baubeginn entstanden sind, insbesondere Verbindlichkeiten aus dem Erwerb des Grundstücks oder aus Grundpfandrechten Dritter auf dem Grundstück, sind abzuziehen.

29 - Begriff der Eigenleistung

(1) Eigenleistungen sind die vom Bauherrn zur Deckung der Gesamtkosten erbrachten Leistungen, namentlich

- a) Geldmittel (einschließlich der Kapitalabfindungen nach § 72 BVG, nach §§ 43 bis 45 G 131 und der Hauptentschädigung nach dem LAG),
- b) Guthaben bei Kreditinstituten und Wohnungsunternehmen, insbesondere auch die auf Grund von Bausparverträgen angesammelten Guthaben bei Bausparkassen, gegebenenfalls einschließlich Wohnungsbauprämien nach dem WoPG, soweit sie zur Finanzierung des Bauvorhabens zur Verfügung stehen,
- c) der Wert des Grundstücks und
- d) der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen, vor allem der Wert eingebrachter bezahlter Baustoffe und der Wert der Selbsthilfe (§ 36 II. WoBauG).

(2) Sach- und Arbeitsleistungen sind mit dem Wert der dadurch ersparten Unternehmerleistungen als Eigenleistungen anzusetzen.

30 - Ersatz der Eigenleistung

(1) Als Ersatz der Eigenleistung sind, soweit der Bauherr nichts anderes beantragt, anzuerkennen

- a) ein der Restfinanzierung dienendes Familienzusatzdarlehen (§ 45 II. WoBauG),
- b) ein Aufbaudarlehen an den Bauherrn nach § 254 LAG oder ein ähnliches Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts und
- c) ein Darlehen an den Bauherrn zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 des Kriegsgefangenen-Entschädigungsgesetzes.

(2) Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag als Ersatz der Eigenleistung anerkennen:

- a) auf dem Baugrundstück nicht dinglich gesicherte oder nach dem öffentlichen Baudarlehen dinglich gesicherte Fremdmittel,
- b) Darlehen nach Absatz 1 Buchst. b, sofern sie nicht dem Bauherrn gewährt werden, und
- c) Darlehen nach Absatz 1 Buchst. c, sofern sie nicht dem Bauherrn gewährt werden.

III. Fremdmittel

31 - Höhe der Fremdmittel

Zur Finanzierung der Gesamtkosten von Bauvorhaben ist - abgesehen von den Fällen der Nummer 27 Abs. 2 Satz 2 - der erststellige Beleihungsraum aus Mitteln des Kapitalmarktes so weit auszuschöpfen, wie es die in Nummer 9 Abs. 1 bezeichnete Miete oder Belastung zuläßt. Bei der Gewährung von Aufwendungshilfen sind, falls keine zusätzlichen Eigenleistungen erbracht werden oder die sonstigen Finanzierungsbeiträge nicht ausreichen, Kapitalmarktmittel auch für den nachstelligsten Beleihungsraum einzusetzen.

32 - Art der Fremdmittel

(1) Dem öffentlichen Baudarlehen sollen in der Regel unkündbare Tilgungshypotheken höchstens zu den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. Mit der Hingabe dieser Darlehen sollen keine Auflagen verbunden sein, die über die Beleihungsgrundsätze der betreffenden Institute hinausgehen.

(2) Bei Hypothekendarlehen von Versicherungen soll die Darlehensgewährung mit dem Abschluß von Lebensversicherungen nicht in der Weise gekoppelt sein, daß das Darlehen fällig wird, wenn die Versicherungsprämie nicht voll eingeht oder wenn die Versicherung gekündigt oder in eine beitragsfreie umgewandelt wird.

(3) In besonders begründeten Ausnahmefällen können Festhypotheken zugelassen werden, sofern diese nicht vor Ablauf von fünf Jahren fällig werden. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Festhypotheken sobald wie möglich durch Tilgungshypotheken abzulösen.

(4) Sollen Tilgungsdarlehen durch eine Grundschuld dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, daß sie nicht erneut zur Sicherung einer Forderung verwendet wird.

(5) Soweit der Gläubiger einer vorgehenden Hypothek nicht bereit ist, eine Tilgung entgegenzunehmen, hat der Darlehensnehmer das öffentliche Baudarlehen entsprechend verstärkt zu tilgen.

IV. Finanzierungsbeiträge

33 - Zulässigkeit von Finanzierungsbeiträgen

(1) Finanzierungsbeiträge dürfen vom Bauherrn nur angenommen werden,

- a) wenn sie von der Bewilligungsstelle zugelassen worden sind und
- b) wenn Bescheinigungen des Landesamtes für Wohnungswesen vorliegen, daß die Voraussetzungen für die Benutzung der Wohnungen durch die Wohnungsuchenden gegeben sind, sofern sie die Finanzierungsbeiträge selbst oder durch einen Dritten leisten.

(2) Für Wohnbesitzwohnungen und Wohnungen, die für

- a) kinderreiche Familien oder
- b) Schwerbehinderte und ihnen Gleichgestellte zweckbestimmt sind, dürfen Mieterdarlehen nicht angenommen werden.

(3) Die Bewilligungsstelle darf Finanzierungsbeiträge nur zulassen, wenn sie der Höhe nach angemessen sind. Verlorene Baukostenzuschüsse, die gemäß § 50 II. WoBauG von Dritten geleistet werden, müssen der Höhe nach einem Mieterdarlehen entsprechen, wenn sie eine Wohnberechtigung des Wohnungsuchenden begründen sollen.

(4) Für Betriebs- und Werkwohnungen hat der Inhaber des Betriebes Finanzierungsbeiträge in angemessener Höhe (in der Regel mindestens 25 v. H. der Gesamtkosten) zur Restfinanzierung zu leisten (Arbeitgeberdarlehen). Für Leistungen des Arbeitgebers im Sinne dieser Bestimmungen werden nur die gleichen Zinsbedingungen zugelassen wie für das öffentliche Baudarlehen.

Dies gilt auch, wenn das Bauvorhaben mit Aufwendungshilfen gefördert wird. Eine grundbuchliche Sicherung von Darlehen des Arbeitgebers im Range vor den öffentlichen Darlehen ist unzulässig.

(5) Die Bestimmungen des Absatzes 4 Sätze 2 bis 4 sind auch auf den Wohnungsbau anzuwenden, an dem sich Behörden im Rahmen der Wohnungsfürsorge für ihre Bestanten beteiligen.

(6) Anträge auf Zulassung von Finanzierungsbeiträgen sind bis spätestens acht Wochen vor der Bezugsfertigkeit der Wohnungen bei der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin einzureichen.

34 - Rückforderung unzulässiger Finanzierungsbeiträge

Soweit die Leistung eines Finanzierungsbeitrages nach Nummer 33 unzulässig ist, ist der geleistete Finanzierungsbeitrag zurückzuerstatten und von dem Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an (§ 9 WoBindG).

V. Öffentliche Mittel

35 - Einsatz der öffentlichen Mittel

(1) Öffentliche Mittel können als öffentliche Baudarlehen oder als Aufwendungshilfen (Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüsse) eingesetzt werden.

(2) Die Höhe der zur Förderung eines Bauvorhabens einzusetzenden öffentlichen Mittel wird in besonderen Verwaltungsvorschriften bestimmt.

(3) Bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung bleibt eine Erhöhung oder Kürzung der bewilligten öffentlichen Mittel vorbehalten.

36 - Höhe des öffentlichen Baudarlehens

(1) Das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen wird auf Grund der für die angemessene Wohnfläche (Nummer 8) jeweils bestimmten Fördersätze zur Schließung der Finanzierungslücke bewilligt, die bei der Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens auch dann noch verbleibt, wenn Eigenleistungen des Bauherrn und Fremdmittel in angemessener Höhe vorgesehen sind.

(2) Wird für den Bau von Familienheimen ein Familienzusatzdarlehen, ein als Eigenleistung anerkanntes Aufbaudarlehen nach dem LAG oder ein ähnliches Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts gewährt, so dürfen die in Nummer 35 Abs. 1 genannten öffentlichen Mittel nicht deshalb gekürzt werden.

37 - Familienzusatzdarlehen (§ 45 II. WoBauG)

(1) Werden dem Bauherrn eines Familienheimes oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung öffentliche Mittel bewilligt, so ist ihm auf Antrag ein Familienzusatzdarlehen zu gewähren.

(2) Das Familienzusatzdarlehen beträgt für Bauherren mit 2 Kindern zum Bau von Familienheimen 2 000 DM, zum Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen 1 500 DM. Für jedes weitere Kind erhöht sich das Familienzusatzdarlehen bei Familienheimen um je 3 000 DM, bei eigengenutzten Eigentumswohnungen um je 1 500 DM.

(3) Zu berücksichtigen sind diejenigen Kinder, die im Sinne des § 32 EStG zum Familienhaushalt gehören.

(4) Gehört zum Familienhaushalt ein Schwerbehinderter, ein diesem Gleichgestellter oder eine Kriegerwitwe, so erhöht sich das Familienzusatzdarlehen für diese bei Familienheimen um je 2 000 DM, bei eigengenutzten Eigentumswohnungen um je 1 500 DM. Gehören die Eltern oder ein Elternteil des Bauherrn und/oder seines Ehegatten zum Familienhaushalt, so ist bei der Berechnung des Familienzusatzdarlehens auf Antrag die Zahl der zu berücksichtigenden Kinder um die Zahl der zu berücksichtigenden Elternteile zu erhöhen. Dies gilt auch, wenn der Bauherr nur ein zu berücksichtigendes Kind hat. Nicht zu berücksichtigen ist ein Elternteil, dessen Jahreseinkommen den Betrag von 5 000 DM übersteigt.

(5) Maßgebend für die Bewilligung des Familienzusatzdarlehens sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung für die sonstigen öffentlichen Mittel; ändern sich die Verhältnisse bis zum Ablauf des dritten Monats nach Bezugsfertigkeit zugunsten des Bauherrn, so sind auf Antrag die geänderten Verhältnisse zu berücksichtigen.

(6) Das Familienzusatzdarlehen ist in der Regel mit den sonstigen öffentlichen Mitteln zu beantragen. Es kann jedoch noch bis zur Bewilligung der sonstigen öffentlichen Mittel und, wenn geänderte Verhältnisse zu berücksichtigen sind, längstens bis zum Ablauf des vierten Monats nach Bezugsfertigkeit des Familienheimes oder der eigengenutzten Eigentumswohnung beantragt werden. Diese Frist ist eine Ausschußfrist. Später eingehende Anträge sind abzulehnen.

(7) Das Familienzusatzdarlehen ist auf Antrag für die Restfinanzierung oder als Ersatz für die erststellige Finanzierung zu bewilligen.

(8) Vor der Bewilligung von Familienzusatzdarlehen ist der Bewilligungsstelle durch Erklärung des Bauherrn zu versichern, daß die Personen, die bei der Bemessung des Familienzusatzdarlehens berücksichtigt werden sollen, das Familienheim oder die eigengenutzte Eigentumswohnung beziehen werden. Bei Kaufeigenheimen, Träger-Kleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen ist die Erklärung vom Bewerber abzugeben.

(9) Bei der Förderung von Familienheimen in der Form von Kaufeigenheimen oder Träger-Kleinsiedlungen oder von Kaufeigentumswohnungen ist das Familienzusatzdarlehen auf Antrag dem Bauherrn zu gewähren, wenn der Bewerber die Voraussetzungen erfüllt und mit ihm ein auf Übertragung gerichteter Vertrag oder Vorvertrag abgeschlossen ist. Für den Bewerber gelten die Absätze 1 bis 8

entsprechend. Maßgebend sind die Verhältnisse bei Bezugsfertigkeit; ändern sich die Verhältnisse bis zum Ablauf des dritten Monats nach der Bezugsfertigkeit zugunsten des Bewerbers, so sind die geänderten Verhältnisse maßgebend. Wird der auf Übertragung des Eigentums gerichtete Vertrag oder Vorvertrag erst später abgeschlossen, so sind die Verhältnisse bei Vertragsabschluß maßgebend. Der Antrag auf Bewilligung des Familienzusatzdarlehens kann bis zu einem Jahr nach Bezugsfertigkeit des Familienheimes gestellt werden. Auch diese Frist ist eine Ausschußfrist.

(10) Dem Bauträger von Wohnbesitzwohnungen sind auf Antrag Familienzusatzdarlehen zugunsten der Wohnbesitzberechtigten unter entsprechender Anwendung der Vorschriften der Absätze 1 bis 4 und 7 bis 9 zu gewähren. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Ausstellung des Wohnbesitzbriefes; bei einer Änderung der Verhältnisse zugunsten des Wohnbesitzberechtigten bis zum Ablauf des dritten Monats nach Bezugsfertigkeit der Wohnung sind die geänderten Verhältnisse maßgebend. Die Familienzusatzdarlehen sind in der nach Absatz 2 für den Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen bestimmten Höhe zu bewilligen. Der Bauträger ist verpflichtet, die Familienzusatzdarlehen als Ersatz der Eigenleistung der begünstigten Wohnbesitzberechtigten einzusetzen und auf deren Beteiligungen anzurechnen; er ist berechtigt, von ihnen die Erstattung der nach Nummer 40 Abs. 2 Satz 3 zu erbringenden Tilgungsleistungen zu verlangen.

(11) Das Familienzusatzdarlehen ist zurückzuzahlen, soweit bei einer Überweisung der geforderten Wohnung auf einen Rechtsnachfolger nach dessen persönlichen Verhältnissen die Voraussetzungen für die Gewährung eines Familienzusatzdarlehens nicht vorliegen. Bei der Übertragung des Wohnbesitzes ist der Bauträger berechtigt, von dem bisherigen Begünstigten die Erstattung des nach Satz 1 zurückzuzahlenden Familienzusatzdarlehens zu verlangen.

38 - Zinssatz des öffentlichen Baudarlelehens

(1) Der Zinssatz für das öffentliche Baudarlehen beträgt 7 v. H. jährlich. Die Verzinsung des Darlehens beginnt mit dem auf die mittlere Bezugsfertigkeit¹⁾ folgenden Monatsersten.

(2) Der nach Absatz 1 zu vereinbarende Zinssatz wird für die sich aus dem Tilgungsplan ergebende Laufzeit der bei Bewilligung der öffentlichen Mittel eingesetzten erststilligen Hypothek auf 0 v. H. gesenkt.

Vor Ablauf dieser Zeit bleibt die Erhöhung des Zinssatzes bis auf 7 v. H. vorbehalten, wenn dies

a) zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaues erforderlich und im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung der breiten Schichten des Volkes, vertretbar ist oder

b) infolge einer allgemeinen Anhebung des Mietniveaus oder aus anderen Gründen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit der Grundstücke möglich wird

und allgemein oder für eine Gruppe von Fällen durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen im Einvernehmen mit dem Senator für Finanzen und dem Senator für Wirtschaft angeordnet wird.

(3) Eine Erhöhung des Zinssatzes oder eine Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen, die zur Förderung von Familienheimen oder Eigentumswohnungen gewährt worden sind, darf frühestens nach Ablauf von zehn Jahren nach der Bezugsfertigkeit gefordert werden.

(4) Die Absätze 2 und 3 gelten nicht, wenn ein Familienheim oder eine Eigentumswohnung nicht entsprechend der gemäß § 7 oder § 12 II. WoBauG getroffenen Regelung genutzt wird oder entgegen einer nach § 52 Abs. 2 II. WoBauG auferlegten Verpflichtung veräußert worden ist.

(5) Familienzusatzdarlehen werden ohne Rücksicht auf den Rang ihrer dinglichen Sicherung zinslos gewährt.

(6) Bei schuldhafter Verletzung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen, der Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder der Bestimmungen der Schuldurkunde und auch bei nicht fristgerechter Anzeige der

Schlußabrechnung oder des Nachweises der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen können für das öffentliche Baudarlehen unbeschadet weitergehender Rechte Zinsen bis zur Höhe von 8 v. H. des jeweiligen Restkapitals jährlich gefordert werden.

(7) Werden öffentliche Baudarlehen zum vorübergehenden Ersatz erststilliger Kapitalmarktmittel gegeben, so sind sie zum marktüblichen Zinssatz für erststillige Hypothekendarlehen zu verzinsen.

39 - Verwaltungskostenbeitrag und Bearbeitungsgebühr für das öffentliche Baudarlehen

(1) Für das öffentliche Baudarlehen ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. jährlich vom jeweiligen Restkapital, mindestens von 20 v. H. des Ursprungskapitals, zu zahlen. Außerdem ist eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1,25 v. H. des bewilligten öffentlichen Baudarlehen zu entrichten, die bei der Auszahlung der ersten Darlehnsrate verrechnet wird.

(2) Auf Antrag des Bauherrn ist der laufende Verwaltungskostenbeitrag vom Ursprungskapital zu erheben. Nach Tilgung von 50 v. H. des Ursprungskapitals ist der Verwaltungskostenbeitrag in der in Absatz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu erheben. Der Antrag muß spätestens bis zur Bewilligung des öffentlichen Baudarlehen vorliegen. Ein Widerruf ist nicht zulässig.

(3) Die Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Verwaltungskostenbeitrages beginnt mit dem auf die mittlere Bezugsfertigkeit¹⁾ folgenden Monatsersten. Für die Zeit bis zum Ende des Monats, in dem der Tag der mittleren Bezugsfertigkeit fällt, wird ein pauschaler Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,3 v. H. des bewilligten öffentlichen Baudarlehen berechnet, der im Zusammenhang mit der Zahlung der ersten Darlehnsrate erhoben wird.

(4) Für das Familienzusatzdarlehen wird kein Verwaltungskostenbeitrag erhoben.

40 - Tilgung des öffentlichen Baudarlehen

(1) Das öffentliche Baudarlehen ist mit mindestens 1 v. H. jährlich zu tilgen. Die Verpflichtung zur Tilgung beginnt mit dem auf die mittlere Bezugsfertigkeit folgenden 1. April oder 1. Oktober.

(2) Eine Erhöhung der Tilgung darf vor Ablauf der Zeit nicht gefordert werden, die sich nach dem der Bewilligung zugrunde gelegten Finanzierungsplan für die planmäßige Tilgung der dort vorgesehenen erststilligen Finanzierungsmittel ergibt. Nach Ablauf dieser Zeit erhöht sich die Tilgung um die durch die Tilgung von Vorlasten frei werdenden Beträge, es sei denn, daß eine erhöhte Tilgung aus den Erträgen des Grundstücks nachhaltig nicht erbracht werden kann. Familienzusatzdarlehen sind während der ersten 15 Jahre mit 1 v. H., danach mit 2 v. H. zu tilgen. Eine Erhöhung der Tilgung über den Satz von 2 v. H. jährlich hinaus ist ausgeschlossen.

(3) Der Darlehnsnehmer hat auf das öffentliche Baudarlehen jährlich gleichbleibende Leistungen in Höhe der vom Ursprungskapital errechneten Zinsen, der Tilgung sowie des Verwaltungskostenbeitrages zu entrichten. Diese Leistungen sind je zur Hälfte zu den in der Schuldurkunde festgelegten Fälligkeitsterminen zu erbringen. Die Zahlungen werden einmal jährlich zur zusätzlichen Tilgung verwendet, soweit sie die wiederkehrenden Leistungen nach Nummern 38, 39 und 40 Abs. 1 übersteigen.

41 - Kündigung des öffentlichen Baudarlehen²⁾

(1) Die Kündigung des öffentlichen Baudarlehen richtet sich nach den Bedingungen der Schuldurkunde. In diesen Bedingungen ist die fristlose Kündigung neben den üblichen Gründen auch für den Fall vorzusehen, daß

a) Eigenheime, Kaufeigenheime, Kleinsiedlungen, Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle an Personen veräußert werden, die nicht zu dem in Nummer 3 bezeichneten Personenkreis gehören (§ 52 Abs. 2 II. WoBauG),

¹⁾ Bezugsfertigkeit: vgl. § 25 Abs. 1 I. BMG

²⁾ vgl. auch Nummer 60

(8) Hat die Wohnung mehrere Zimmer, so sollen die Wohnflächen

- a) mindestens eines weiteren Zimmers 12 m², bei 2-Zimmerwohnungen 14 m²;
- b) jedes weiteren Zimmers 10 m² und
- c) von Kammern 6 m²

nicht unterschreiten.

Zimmer mit einer Wohnfläche von weniger als 10 m² (Kammern) sind nur für 1½-Zimmerwohnungen zulässig.

(9) Einraumwohnungen werden nicht gefördert; 1-Zimmerwohnungen sind in der Regel zu vermeiden.

(10) Die Wohnflächen der Küchen sollen für Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern 6,5 m² und für größere Wohnungen 8 m² nicht unterschreiten.

(11) Wohnungen mit vier und mehr Zimmern sollen außer im Bad ein zusätzliches räumlich getrenntes WC, solche mit sechs und mehr Zimmern anstelle des zusätzlichen WC ein Duschbad mit WC und einen Hausarbeitsraum mit einer Wohnfläche von mindestens 5 m² erhalten.

(12) Die Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden sind mit ausreichend bemessenen nicht unmittelbar aneinanderliegenden Loggien, Balkonen, Terrassen oder ähnlich nutzbaren Anlagen mit einer lichten Tiefe von mindestens 1,60 m zu versehen; die anrechenbare Grundfläche darf 10 v. H. der Wohnfläche der Wohnung nicht über- und 4 m² nicht unterschreiten.

(13) Installationen, deren Benutzung Geräusche verursacht, dürfen nicht mit einer Wand verbunden werden, die an ein Zimmer grenzt.

(14) Ein angemessener Teil des Grundstücks ist als Grün- und Wirtschaftsfläche (für Müllkästen, Klopfstangen und dergleichen) anzulegen. Das Anlegen von Mietergärten ist insbesondere in neuen Siedlungen anzustreben. Die Größe der Grünflächen einschließlich der Mietergärten darf ein Fünftel der Bruttogeschossfläche der Wohnungen nicht unterschreiten.

(15) Hausbriefkästen sind vorzusehen. Sie müssen den Richtlinien der Landespostdirektion Berlin über Hausbriefkästen entsprechen.

(16) 1- und 2-Familienhäuser sind mindestens zur Hälfte zu unterkellern. Der Keller soll über eine Innentreppe erreichbar sein. Am Hauseingang ist ein Windfang vorzusehen. Die Breite bei Reihen- oder Doppelhäusern darf 6,0 m nicht unterschreiten.

21 - Ausstattung der Wohngebäude

(1) Die Treppenhäuser von Mehrfamilienhäusern sind mit automatischer Treppenbeleuchtung sowie einer Hausklingel- und Türöffneranlage mit beleuchteter Klingeldruckplatte auszustatten. Bei Wohngebäuden mit 5 und mehr Vollgeschossen ist außerdem eine Gegensprechanlage vorzusehen. Die Treppen müssen mit rutschsicherem Belag, die Wände der Treppenhäuser bis zur Höhe von 1,30 m mit einem wischfesten Anstrich, einem Ölfarbenanstrich oder einem Plastikauftrag versehen sein. Im Treppenhaus ist das Leerrohrnetz für die Fernmeldeleitung mit Abzweigungen bis in die Wohnungen einzubauen und die Anlage für eine verschleißbare Unterbringung der Elt.-Verbrauchsmesser der Wohnungen vorzusehen.

(2) Für jedes Wohngebäude mit mehr als 3 Vollgeschossen ist geeigneter verschließbarer Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen.

(3) In Mehrfamilienhäusern sind Räume für eine Nutzung als Waschküche und Trockenraum mit entsprechenden Anschlußmöglichkeiten (Waschmaschine, Schleuder usw.) vorzusehen. Die Einrichtung und Inbetriebnahme der Waschanlagen ist bei nachgewiesenem Bedarf vorzunehmen.

(4) Wohngebäude mit 5 und mehr Vollgeschossen sind mit Aufzügen auszustatten, in Wohngebäuden mit 7 und mehr Vollgeschossen muß ein Aufzug an jedem Treppenhaus auch zur Aufnahme von Lasten und Krankentragen (Mindestgrundfläche der Kabine: 1 x 2,10 m) geeignet sein. Für kleinere Wohngebäude mit 5 Vollgeschossen (Schließung von Baulücken) kann der Senator für Bau- und Wohnungswesen Ausnahmen zulassen.

(5) Bei Mehrfamilienhäusern sind dem letzten Stand der Entwicklung entsprechende Gemeinschaftsantennen mit Abzweigungen bis in die Wohnungen anzubringen.

22 - Ausstattung der Wohnungen

(1) Grundriß- und Ausstattung der Wohnungen sollen eine wirtschaftliche, hygienisch einwandfreie, praktische und unfallsichere Haushaltsführung ermöglichen. Die sanitären Einrichtungen müssen den neuzeitlichen Anforderungen entsprechen.

(2) Zur Ausstattung der Wohnungen gehören Wohnungsabschluß mit Vorraum in der Wohnung, Küche, Bad und WC, Hausarbeitsraum (Nummer 20 Abs. 11), elektrische Installation, Heizung, ausreichender Keller- oder entsprechender Abstellraum und ausreichender Abstellraum innerhalb der Wohnung, Fenster und Türen, Fußböden, Decken und Wände in entsprechender Ausführung.

(3) Küche, Bad, WC und Hausarbeitsraum sind auf der Grundlage der DIN 18 022 - Küche, Bad, WC, Hausarbeitsraum - und der DIN 68 901 - Kücheneinrichtungen - Koordinierungsmaße für Küchenmöbel und Küchengeräte - zu planen und auszuführen. Hinsichtlich weitergehender Anforderungen wird auf die hierzu erlassenen Richtlinien verwiesen (vgl. Anlage 2).

(4) Die elektrische Installation ist auf der Grundlage der DIN 18 015 - Elektrische Anlagen im Wohnungsbau - zu planen und auszuführen.

(5) Die Heizung ist als Sammel- oder Etagenheizung auszuführen.

Bei Sammelheizungen, die mit Heizöl betrieben werden, ist die Tankanlage so zu bemessen, daß mindestens 50 v. H. des Brennstoffbedarfes einer Heizperiode eingelagert werden können.

Die Verordnungen über energieeinsparende Anforderungen an heizungstechnische Anlagen sowie Brauchwasseranlagen - Heizungsanlagen-Verordnung - und dem Betrieb von heizungstechnischen Anlagen und Brauchwasseranlagen - Heizungsbetriebs-Verordnung - sind entsprechend dem Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz - EnEG) vom 22. Juli 1976 (BGBl. I S. 1873 / GVBl. S. 1660) einzuhalten.

(6) Der Abstellraum innerhalb der Wohnung muß eine Nutzfläche (Grundfläche) von mindestens 2 v. H. der Wohnfläche (bei Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche von mindestens 1 m² Nutzfläche) und 2 m Höhe, darüber einen Hängeboden haben. Wird der Abstellraum nicht nur an einer Stelle der Wohnung vorgesehen, so muß eine Teilfläche mindestens 0,75 m² groß sein. Der Einbau von einfachen Wandschränken in Fluren und Schlafräumen ist erwünscht.

Ein abgeschlagener, frostfreier Kellerraum oder ein entsprechender Abstellraum von mindestens 4 m² Nutzfläche, einer Mindestbreite von 1,35 m und einer Türöffnung mit einer lichten Breite von mindestens 0,75 m ist vorzusehen.

(7) Fenster und Fenstertüren müssen den Anforderungen des Beiblattes zu DIN 4108 - Wärmeschutz im Hochbau - in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.

Küchen- und Badfenster sowie mindestens je ein Fenster in Wohn- und Schlafräumen sind mit einem Lüftungsflügel (Kipp- oder Klappflügel) oder einer regulierbaren Lüftungsmöglichkeit (Spaltlüftung) - im Erdgeschoß mit einbruchhemmender Verriegelung - zu versehen.

In einem Wohnraum jeder Wohnung ist ein Blumenfenster als Doppelfenster mit mindestens 18 cm Abstand zwischen den Flügeln oder als Verbundfenster bzw. Fenster mit Mehrscheibenisolierverglasung in Fensternischen von mindestens 20 cm Tiefe vorzusehen.

Fenster und Balkon- oder ähnliche Türen der im Erdgeschoß liegenden Wohnungen sind mit Rollläden oder Fensterläden auszustatten, die mit einbruchhemmender Verriegelung versehen sind.

(8) Fußböden sind mit einem dauerhaften Belag wie Holz, Linoleum, Fliesen oder Gleichwertigem zu versehen, Wände mit Tapeten oder einem wischfesten Anstrich, in Naßräumen mit einem wasserfesten Belag. Sämtliche Holzteile sind mit einem fachgerechten Anstrich zu versehen.

- b) der Bauherr von Kaufeigenheimen oder Kaufeigentumswohnungen, die sich aus den §§ 54 und 61 II. WoBauG und der Nummer 44 Abs. 4 dieser Wohnungsbauförderungsbestimmungen ergebenden Verpflichtungen schuldhaft gröblich verletzt,
- c) der Bauherr von Mietwohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern die sich aus der Auflage nach § 64 II. WoBauG ergebenden Verpflichtungen verletzt,
- d) Kleinsiedlungen nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet oder zweckentfremdet werden,
- e) Familienheime oder Eigentumswohnungen dauernd entgegen ihrer Zweckbestimmung genutzt werden,
- f) der Verfügungsberechtigte gegen die in § 25 WoBindG bezeichneten Vorschriften schuldhaft verstößt oder
- g) Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides nicht eingehalten oder erfüllt werden.

(2) Bei vorübergehendem ersttelligen Einsatz des öffentlichen Baudarlehens ist in den Darlehnsbedingungen neben den in Absatz 1 genannten Gründen eine Kündigung vorzusehen, wenn und soweit dem Bauherrn ein Darlehen nachgewiesen wird, dessen Bedingungen nach Lage des Kapitalmarktes zumutbar sind, oder wenn eine Ablösung mittels des Kapitalmarktes anderweitig möglich wird (§ 42 Abs. 2 II. WoBauG).

(3) Aus den gleichen Gründen kann das Darlehnsangebot widerrufen werden.

42 - Aufwendungshilfen (Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüsse)

(1) Zur Deckung von laufenden Aufwendungen werden öffentliche Mittel als Aufwendungshilfen eingesetzt. Die Aufwendungshilfen werden zu einem Drittel als Aufwendungsdarlehen und zu zwei Dritteln als Aufwendungszuschüsse gewährt.

(2) Die Aufwendungshilfen werden vom Anfang des Monats der (von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin bestimmten) mittleren Bezugsfähigkeit an für die Dauer von 15 Jahren, längstens jedoch bis zur planmäßigen Tilgung der zur Deckung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel gewährt.

(3) Verringert sich der für Kapitalkosten und Tilgungen aufzubringende Gesamtbetrag der zur Finanzierung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel, wird die bewilligte Aufwendungshilfe entsprechend gekürzt. Außerdem bleibt eine Kürzung unter den in Nummer 38 Abs. 2 genannten Voraussetzungen vorbehalten.

(4) Für die Gewährung von Aufwendungshilfen wird ein Verwaltungskostenbeitrag von 5 v. H. des jeweils auszu zahlenden Betrages einbehalten.

43 - Verzinsung, Tilgung und Verwaltungskostenbeitrag des Aufwendungsdarlehens

(1) Nach planmäßiger Tilgung der zur Deckung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel ist das Aufwendungsdarlehen mit höchstens 7 v. H. jährlich zu verzinsen und mit mindestens 2 v. H. jährlich zu tilgen. Wird für die planmäßige Tilgung ein Zeitraum von mehr als 30 Jahren benötigt, kann für den Beginn der Verzinsung und Tilgung des Aufwendungsdarlehens ein früherer Zeitpunkt bestimmt werden.

(2) Von dem für die Verzinsung und Tilgung maßgebenden Zeitpunkt an ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. jährlich vom jeweiligen Restkapital, mindestens von 20 v. H. des Ursprungskapitals, zu zahlen.

(3) Im Rahmen der Absätze 1 und 2 soll die Annuität (Zinsen, Tilgung, Verwaltungskostenbeitrag) so bemessen werden, daß spätestens mit Ablauf des 30. Jahres nach der planmäßigen Tilgung der in Absatz 1 genannten Fremdmittel die öffentlichen Mittel getilgt werden.

(4) Die für öffentliche Baudarlehen maßgebenden Vorschriften sind im übrigen sinngemäß anzuwenden.

C. Sonderbestimmungen

I. Sonderbestimmungen für Familienheime und Eigentumswohnungen

44 - Eigenheime, Kaufeigenheime, Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (§§ 9 und 12 II. WoBauG)

(1) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Eigenheimen und Kaufeigenheimen (§ 9 II. WoBauG) sowie von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (§ 12 II. WoBauG) darf nicht von Eigentumsbindungen abhängig gemacht werden, die über das nach § 52 II. WoBauG zulässige Maß hinausgehen. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen sind nur zu fördern, wenn der Inhalt des Wohnungseigentums im wesentlichen nach der Mustererklärung des BMBau gestaltet wird.

(2) Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen sind mit der Auflage zu fördern, daß der Bauherr sie geeigneten Bewerbern (§ 55 II. WoBauG) auf Grund eines Verkaufsvertrages der im § 54 II. WoBauG bezeichneten Art und innerhalb der dort genannten Frist nach den Grundsätzen des § 56 II. WoBauG zu angemessenen Bedingungen (§ 54 a II. WoBauG) als Eigenheim bzw. Eigentumswohnung zu übertragen hat. Dem Bauherrn kann die Verwendung von Musterverträgen auferlegt werden. Der Verkaufsvertrag bedarf der Zustimmung der Bewilligungsstelle.

(3) Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen ist nach Prüfung der technischen Unterlagen auf Anforderung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin, bei Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen vor Abschluß des Verkaufsvertrages, eine Bescheinigung des Landesamtes für Wohnungswesen darüber vorzulegen, daß der Eigentümer bzw. Bewerber nach den Vorschriften des Wohnungsbaubindungsgesetzes berechtigt ist, die geförderte Wohnung selbst zu benutzen.

(4) Der Bauherr hat die Kaufeigenheime oder Kaufeigentumswohnungen ohne Einschaltung eines Maklers zu veräußern, es sei denn, er verpflichtet sich diesem gegenüber: die dadurch entstehenden Kosten (Provision) allein zu tragen.

Sofern der Bauherr einen Makler oder einen anderen Dritten mit dem Verkauf der Kaufeigenheime oder Kaufeigentumswohnungen beauftragt oder dessen Maklertätigkeit unterstützt, ohne sich diesem gegenüber zu verpflichten die Kosten zu tragen, hat er die dem Erwerber entstehenden Maklergebühren auf den Kaufpreis anzurechnen oder zu erstatten, weil alle Leistungen, die im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung entstehen, im Rahmen des Kostenansatzes für die Verwaltungsleistungen des Bauherrn abgegolten sind.

Der Bauherr hat durch Vereinbarung mit der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin dem Erwerber einen Rechtsanspruch auf Einhaltung dieser Verpflichtungen zu wahren.

45 - Kleinsiedlungen (§ 10 II. WoBauG)

(1) Der Bau von Kleinsiedlungen ist in ausreichender Maße zu fördern, um siedlungswilligen Familien die Bindung mit dem Grund und Boden zu ermöglichen und wirtschaftlich zu festigen. Kleinsiedlungen sollen Möglichkeit in Gruppen und nur dort errichtet werden, die wirtschaftliche Lebensgrundlage der Kleinsiedler sichert erscheint.

(2) Als für Kleinsiedlungen angemessene Landzulage in der Regel eine Stellengröße von 800 m², die aus besonderen Gründen bis auf 600 m² vermindert werden kann.

(3) Bei der Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau Kleinsiedlungen sind in den Gesamtkosten des Bauens auch die Kosten des Erwerbs der Landzulage berücksichtigt.

46 - Trägerkleinsiedlungen (§ 10 Abs. 3 II. WoBauG)

(1) Zum Bau einer Trägerkleinsiedlung dürfen öffentliche Mittel nur einem Bauherrn bewilligt werden, der Siedlungsträger ist.

Kleinsiedlungsträger sind

- a) Berlin,
- b) Organe der staatlichen Wohnungspolitik, zu deren Aufgaben nach ihrer Satzung der Bau und die Betreuung von Kleinsiedlungen gehören, und
- c) Unternehmen, die von dem Senator für Bau- und Wohnungswesen als Kleinsiedlungsträger zugelassen sind.

(2) Der Kleinsiedlungsträger ist verpflichtet, die geförderte Trägerkleinsiedlung für Rechnung eines als Kleinsiedler geeigneten, bereits feststehenden oder künftigen Bewerbers zu errichten, diesem auf Grund eines Trägersiedlervertrages zur selbständigen Bewirtschaftung zu überlassen und spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit zu Eigentum oder Erbbaurecht zu übertragen. Der Verkaufspreis ist nach § 54 a Abs. 1, 3, 4 und 5 II. WoBauG zu bemessen. Auf Verlangen des Bewerbers kann die Übertragung für einen späteren Zeitpunkt vereinbart werden.

(3) Der Kleinsiedlungsträger kann die Übertragung des Eigentums nur verweigern und den Bewerber durch einen anderen geeigneten Bewerber ersetzen, wenn

- a) der Bewerber seinen Verpflichtungen gegenüber dem Kleinsiedlungsträger oder der Kleinsiedlergruppe innerhalb eines Monats nach schriftlicher Mahnung nicht nachkommt,
- b) der Bewerber die Kleinsiedlung trotz Mahnung nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet hat oder
- c) im Verhalten des Bewerbers ein wichtiger Grund dafür vorliegt.

47 - Siedlereignung und Siedlerauswahl

(1) Ein Bewerber ist als Kleinsiedler geeignet, wenn

- a) er fähig ist, die Kleinsiedlung mit seiner Familie zusammen ordnungsgemäß zu bewirtschaften und
- b) kein wichtiger Grund in der Person oder den Verhältnissen des Bewerbers der Überlassung der Kleinsiedlung entgegensteht.

(2) Der Siedlerauswahl ist besondere Sorgfalt zu widmen. Sie ist durch den Kleinsiedlungsträger aus den von dem Senator für Bau- und Wohnungswesen - IV a B 3 - als geeignet anerkannten Kleinsiedlungsbewerbern vorzunehmen.

(3) Der Kleinsiedler soll sich bei der Bewirtschaftung der Kleinsiedlung fachlich beraten lassen. Die fachliche Beratung gilt als gewährleistet, wenn der Kleinsiedler von einer Siedlerorganisation betreut wird, die von dem Senator für Bau- und Wohnungswesen als Fachberater für Kleinsiedler anerkannt ist.

48 - Mindestanforderungen an Verträge über Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen

Zum Schutz der Käufer von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen müssen folgende Mindestanforderungen in den Verträgen erfüllt sein:

- a) Ist der Bauträger beim Verkauf noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, so muß er zumindest einen rechtsbeständigen Auflassungsanspruch haben, der durch Vormerkung gesichert und nicht durch noch ausstehende Genehmigungen oder durch noch nicht vollständige Zahlung des Grundstückspreises oder vertragliche Rücktrittsrechte gefährdet ist. Bei Kaufverträgen über Eigentumswohnungen muß die Teilungserklärung in der Form des § 29 der Grundbuchordnung abgegeben sein.
- b) Der Kaufpreis darf erst fällig gestellt werden, wenn
 - aa) eine Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch eingetragen (Die Einreichung des Eintragungsantrags beim Grundbuchamt genügt, wenn diesem Antrag keine unerledigten Eintragungsanträge vorgehen, die den Anspruch des Käufers beeinträchtigen.) oder der rechtsbeständige Auflassungsanspruch des Verkäufers an den Käufer abgetreten und die Vormerkung auf den Käufer im Grundbuch umgeschrieben ist oder
 - bb) bei Globalbelastungen zur Sicherung des lastenfreien Eigentumsübergangs entweder ein Freigabeversprechen des Gläubigers vorliegt, nach dem der Käufer aus dem Globalrecht nicht über

den Betrag der noch nicht gezahlten fälligen Kaufpreistraten hinaus in Anspruch genommen wird, oder der Kaufpreis auf ein Treuhandkonto bezahlt wird.

- c) Weder der Verkäufer noch von ihm Abhängige dürfen eine Vollmacht zur Löschung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch für den Käufer erhalten.

Vollmachten zum Rangrücktritt der Auflassungsvormerkung müssen auf die Fremdfinanzierungsmittel des Käufers begrenzt sein.

- d) Die Fälligkeit der einzelnen Kaufpreistraten darf nicht im groben Mißverhältnis zum Grundstückswert und zum Wert der zum Fälligkeitstag auf das Grundstück erbrachten Bauleistung stehen.

- e) Die Baufortschrittsraten dürfen nicht fällig gestellt werden, bevor die Baugenehmigung oder die Teilungsgenehmigung nach § 19 BBauG unanfechtbar geworden ist.

Bei Eigentumswohnungen dürfen diese Raten erst fällig gestellt werden, wenn die Teilungserklärung dem Grundbuchamt vorliegt.

- f) Vollmachten, die der Käufer erteilt, um zur individuellen Kaufpreisfinanzierung Darlehensverträge abzuschließen und das Kaufobjekt zu belasten, müssen auf einen Höchstbetrag beschränkt sein und dürfen nicht über den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs hinaus gelten.

- g) Bereits bestehende Grundstücksbelastungen sind im einzelnen anzugeben. Das Grundstück darf nicht mit Hypotheken oder Grundschulden zur Sicherung von Verbindlichkeiten des Verkäufers aus Rechtsgeschäften, die nicht der unmittelbaren Finanzierung des Bauvorhabens dienen, belastet sein oder werden.

- h) Der Kaufvertrag darf keinen Ausschluß der Haftung für Sachmängel und für die Baugrundbeschaffenheit enthalten. Werden Gewährleistungsansprüche, die dem Verkäufer gegen Bauunternehmer und Handwerker zustehen, an den Käufer abgetreten, so muß der Kaufvertrag die Verpflichtung des Verkäufers enthalten, dem Käufer auf Verlangen eine Liste der Bauunternehmer und Bauhandwerker und die Gewährleistungsfristen schriftlich bekanntzugeben sowie den Käufer bei der Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche ohne Berechnung von Kosten in jeder Weise zu unterstützen.

- i) Der Baubeginn und der voraussichtliche Fertigstellungstermin sollen im Kaufvertrag festgehalten sein.

- j) Der Verkäufer hat sich zu verpflichten, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei zu errichten.

- k) Bestandteil des Vertrages muß eine eingehende Baubeschreibung sein.

- l) Rücktrittsrechte, die die Gültigkeit des Vertrages in das Belieben eines Vertragsteiles stellen, dürfen nicht vereinbart werden.

- m) Macht der Verkäufer von einem vereinbarten Rücktrittsrecht vertragsmäßig Gebrauch, kann als einmalige Entschädigung höchstens ein Betrag bis zu 5 v. H. des Kaufpreises verlangt werden.

- n) Der Verkäufer muß verpflichtet sein, die Auflassung unverzüglich nach der Zahlung des Kaufpreises zu erklären, und zwar auch dann, wenn im Kaufpreis die Erschließungskosten nicht enthalten sind. In diesem Fall kann es dem Verkäufer überlassen bleiben, die noch zu erwartenden Erschließungskosten anderweitig zu sichern.

Die Einbeziehung der Erschließungskosten in den Kaufpreis darf nicht in der Weise begrenzt sein, daß nur die innerhalb eines bestimmten Zeitraumes fällig werdenden Kosten im Kaufpreis enthalten sein sollen; eine begrenzte Einbeziehung ist vielmehr nur in der Weise zulässig, daß nur die Kosten bestimmter Arten der Erschließung oder die Gesamterschließungskosten nur bis zu einer im Kaufvertrag anzugebenden Höhe im Kaufpreis enthalten sein sollen.

Es ist sicherzustellen, daß eventuelle ungenaue Erschließungskostenregelungen nicht zu Lasten des Käufers gehen.

- o) Im Kaufvertrag ist festzulegen, unter welchen Voraussetzungen die Ausführung von Sonderwünschen des Bewerbers berücksichtigt werden kann. Über die Finanzierung von Sonderwünschen sollen Sonderabreden getroffen werden. Hierbei sind die Ausführungen unter Buchstabe d zu beachten.
- p) Der Verkäufer muß verpflichtet sein, nach besten Kräften die Vermessung der Bauparzelle zu betreiben und bei Eigentumswohnungen für eine möglichst rasche Vorlage der Teilungserklärung beim Grundbuchamt zu sorgen.

II. Sonderbestimmungen für andere Wohnungen

49 - Wohnbesitzwohnungen (§ 12 a II. WoBauG)

Die Förderung von Wohnbesitzwohnungen richtet sich nach den §§ 62 a bis 62 g II. WoBauG.

50 - Verkaufsverpflichtung bei Ein- und Zweifamilienhäusern (§ 64 II. WoBauG)

Die Förderung von Mietwohnungen in der Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern von Organen der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützigen oder freien Wohnungsunternehmen oder privaten Bauherren, die den Wohnungsbau unternehmerisch betreiben, ist mit der Auflage zu verbinden, daß der Bauherr mit den Mietern auf deren Verlangen einen Veräußerungsvertrag zu angemessenen Bedingungen (§ 54 a II. WoBauG) mit dem Ziel abzuschließen hat, das mit dem Wohngebäude bebaute Grundstück den Mietern zu Eigentum zu übertragen, und zwar

- a) ein Einfamilienhaus als Eigenheim,
- b) ein Zweifamilienhaus
 - aa) als Eigenheim, wenn nur einer der Mieter dies verlangt,
 - bb) als eigengenutzte Eigentumswohnungen, wenn beide Mieter dies verlangen; das Verlangen des Mieters einer Einliegerwohnung ist dabei nicht zu berücksichtigen.

Von der Auflage soll abgesehen werden, wenn die beabsichtigte Zweckbestimmung der Wohnung die Übertragung ausschließt oder wenn der Übertragung sonst ein wichtiger Grund, insbesondere ein Besetzungsrecht zugunsten Dritter, entgegensteht. Dies gilt nicht für den Bau von Genossenschaftswohnungen.

51 - Betriebs- und Werkwohnungen (§ 53 II. WoBauG)

Wohnungen des Inhabers eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes können nur mit der Auflage gefördert werden, daß mit den Betriebsangehörigen Mietverhältnisse zu vereinbaren sind, die nach Ablauf von fünf Jahren von dem Bestehen der Dienst- oder Arbeitsverhältnisse unabhängig werden. Das gleiche gilt für die Förderung von Wohnungen, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines bestimmten gewerblichen Betriebes oder einer bestimmten Art von gewerblichen Betrieben zur Verfügung zu halten sind.

52 - Wohnheime (§ 15 II. WoBauG)

Zum Bau von Wohnheimen können öffentliche Mittel unter sinngemäßer Anwendung der für die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Wohnungen geltenden Vorschriften bewilligt werden. Dabei sind die Richtlinien für die Errichtung und die Ausstattung von Wohnheimen in der jeweiligen Fassung zu beachten. Die Vorschriften über die Wohnungsgrößen (Nummer 8) und über die Ausstattung von Wohnungen (Nummer 22) finden insoweit keine Anwendung.

53 - Wohnungen für Schwerbehinderte

Die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Wohnungen für Schwerbehinderte ist davon abhängig zu machen, daß die Planungsgrundlagen der DIN 18 025

(Bl. 1 - Wohnungen für Rollstuhlbenutzer,

Bl. 2 - Wohnungen für Blinde und wesentlich Sehbehinderte)

eingehalten werden und die Zustimmung des Beauftragten für Angelegenheiten der Körperbehinderten beim Senator für Bau- und Wohnungswesen - IV b A - vorliegt.

54 - Neue Wohnformen, Baumaßnahmen nach § 17 II. WoBauG

(1) Wohnraum, der in Grundrißgestaltung und Ausstattung von den üblichen Wohnformen oder den Bestimmungen dieser Verwaltungsvorschriften abweicht und/oder der Befriedigung weiterer spezieller Wohnbedürfnisse zu dienen bestimmt ist (Service-Häuser u. ä.), wird nur nach besonderer vorheriger Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen - IV b A - gefördert. Ein entsprechender Antrag ist - unabhängig von der Antragstellung nach Nummer 56 - rechtzeitig bei der genannten Stelle einzureichen; dabei ist gleichzeitig ein Satz der wichtigsten unter Nummer 56 Abs. 1 genannten Unterlagen beizufügen.

(2) Die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin kann grundsätzlich für Baumaßnahmen nach § 17 II. WoBauG Ausnahmen von Nummer 20 Absätze 2, 6, 7, 8 und 12, Nummer 21 Absätze 1, 2, 3 und 4, Nummer 22 Absätze 2, 3, 6 und 7 und Nummer 24 Absatz 6 zulassen, wenn die Kosten der Baumaßnahme dadurch wirksam gesenkt werden und die Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufwendungen steht.

D. Verfahren

I. Jahreswohnungsbauprogramm, Antrag

55 - Jahreswohnungsbauprogramm (§ 29 II. WoBauG)

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen stellt nach den voraussichtlich zur Verfügung stehenden Mitteln unter Beachtung der Notwendigkeiten einer Berliner Gesamtplanung das Jahreswohnungsbauprogramm für das darauffolgende Kalenderjahr bis zum 1. Oktober eines jeden Jahres auf. Die Veröffentlichung ist dem Senator für Bau- und Wohnungswesen vorbehalten. Anhand der nach Nummer 56 bei der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin eingegangenen Anträge stellt der Senator für Bau- und Wohnungswesen - IV b A - in Abstimmung mit der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin fest, ob und gegebenenfalls wann ein Bauvorhaben in einem Wohnungsbauprogramm berücksichtigt werden kann.

56 - Antragstellung

(1) Der Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel für ein Bauvorhaben, das im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden soll, ist vom Bauherrn auf Formblatt (dreifach) bei der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin einzureichen. Dem Antrag sind zunächst nur die im Formblatt genannten Unterlagen beizufügen. Auf Verlangen sind weitere Unterlagen nachzureichen.

(2) Die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin hat Anträge auch entgegenzunehmen, wenn öffentliche Mittel nicht mehr zur Verfügung stehen.

57 - Antragsprüfung

Die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin prüft nach Maßgabe des vom Senator für Bau- und Wohnungswesen aufgestellten Jahreswohnungsbauprogramms, ob die Voraussetzungen für eine Förderung gegeben sind.

Nach abschließender Prüfung legt die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin die Anträge mit ihrer Stellungnahme dem Bewilligungsausschuß vor.

II. Entscheidung

58 - Bewilligungsstelle

(1) Über die Anträge gemäß Nummer 57 Abs. 1 entscheidet die Bewilligungsstelle im Rahmen der im Haushaltsplan vorgesehenen Mittel und Verpflichtungsermächtigungen und nach Maßgabe des Wohnungsbauprogramms und der jeweils geltenden Richtlinien.

(2) Bewilligungsstelle ist ein Bewilligungsausschuß, der sich zusammensetzt aus den Senatoren

für Bau- und Wohnungswesen,

für Finanzen und

für Wirtschaft

sowie der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin.

Geschäftsstelle des Bewilligungsausschusses ist die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin.

(3) Der Bewilligungsausschuß gibt sich eine Geschäftsordnung. In der Geschäftsordnung kann er seinen Mitgliedern bestimmte Aufgaben zuweisen und sie beauftragen, die damit zusammenhängenden Entscheidungen im Namen des Ausschusses zu treffen.

(4) Entscheidungen des Bewilligungsausschusses werden dem Antragsteller von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin unter Beachtung der Formvorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes und der hierzu erlassenen Ausführungsvorschriften bekanntgegeben.

59 - Auflagen im Bewilligungsbescheid

Der Bewilligungsbescheid kann Auflagen und Bedingungen enthalten. Insbesondere ist die Zahl der Wohnungen anzugeben, welche nur Angehörigen eines bestimmten Personenkreises zur Nutzung überlassen werden dürfen.

60 - Widerruf des Bewilligungsbescheides

(1) Die Bewilligungsstelle kann den Bewilligungsbescheid widerrufen, wenn

- a) der Bauherr ihr unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung waren,
- b) Tatsachen bekanntwerden, aus denen sich ergibt, daß der Bauherr nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist,
- c) der Bau nicht innerhalb einer von der Bewilligungsstelle festgesetzten Frist nach Aushändigung des Bewilligungsbescheides auf der Baustelle begonnen ist,
- d) das Baubuch nicht ordnungsgemäß geführt oder seine Vorlage verweigert wird,
- e) der Bauherr bei der Durchführung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle von den der Bewilligung zugrunde gelegten Bauzeichnungen und der entsprechenden Baubeschreibung abweicht,
- f) der Bauherr nachträglich Kellerräume in Wohnräume ausbaut oder ausbauen läßt,
- g) unzulässige Finanzierungsbeiträge erhoben werden oder
- h) Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides nicht erfüllt oder eingehalten werden.

(2) Bis zur Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens kann der Bauherr auf die öffentlichen Mittel verzichten, sofern noch keine Zahlungen geleistet worden sind. Die Bewilligungsstelle hat in diesem Falle den Bewilligungsbescheid zu widerrufen. Die Wohnungen gelten dann gemäß § 13 WoBindG als nicht öffentlich gefördert.

(3) Der Widerruf ist dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Hat der Darlehnsnehmer Gerichtsgebührenfreiheit nach dem Gesetz über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau vom 30. Mai 1953 (BGBl. I S. 273 / GVBl. S. 390) in der jeweils geltenden Fassung in Anspruch genommen, so ist der Widerruf auch dem zuständigen Grundbuchamt mitzuteilen.

III. Darlehnsvertrag, Sicherung und Auszahlung der öffentlichen Mittel

61 - Vertragspartner

Der Darlehnsvertrag über die öffentlichen Mittel (öffentliche Baudarlehen oder Darlehnsanteile der Aufwendungshilfen) wird zwischen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin als Darlehnsgeberin und dem Bauherrn als Darlehnsnehmer geschlossen.

62 - Sicherung der Darlehen

(1) Das Darlehen ist durch Eintragung eines Grundpfandrechts mit dem von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin vorgeschriebenen Rang zu sichern.

Bei vor- oder gleichrangigen Belastungen ist in der Regel eine Löschungsvormerkung gemäß §§ 1179, 1163 BGB einzutragen. Handelt es sich hierbei um Grundschulden, soll die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin zusätzlich verlangen, daß der Grundstückseigentümer seine sämtlichen schuldrechtlichen Ansprüche gegen die Grundschuldgläubiger, die ihm aus dem Bestehen dieser Grundschulden gegenüber den Grundschuldgläubigern zustehen, an die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin abtritt. Weiter soll sich der Eigentümer der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin gegenüber verpflichten, die schuldrechtlichen Vereinbarungen, zu deren Sicherung die vor- oder gleichrangigen Grundschulden dienen, nicht ohne Zustimmung der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin zu ändern oder durch neue Vereinbarungen zu ersetzen. Der Nachweis über den Abschluß einer Brandversicherung (gleitenden Neuwertversicherung) ist zu erbringen und die Gebäudeversicherungsbestätigung vorzulegen.

(2) Das Darlehen ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück dinglich zu sichern; in Ausnahmefällen kann die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin die dingliche Sicherung auf einem ihr genehmen anderen Grundstück zulassen. Die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin kann ferner verlangen, daß neben dem Baugrundstück weitere Sicherungen gewährt werden.

(3) Bei Eigentumswohnungen soll von einer Gesamthaft und von einem Gesamtgrundpfandrecht für das Darlehen abgesehen werden, soweit dies auch bei den im Rang vorgehenden Grundpfandrechten geschieht. Bei Dauerwohnrechten ist die Zustimmung nach § 38 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in allen Fällen zu erteilen.

63 - Auszahlung der öffentlichen Mittel

(1) Die Auszahlung der öffentlichen Mittel ist in den Abrechnungsbestimmungen geregelt. Maßgebend ist die bei Bewilligung der öffentlichen Mittel geltende Fassung.

(2) Der Bauherr ist verpflichtet,

- a) bei der Gewährung eines öffentlichen Baudarlehens die ausgezahlten Darlehnsbeträge zur Zahlung der bisher von ihm anerkannten Leistungen und Lieferungen zu verwenden oder
- b) bei der Gewährung von Aufwendungshilfen die ausgezahlten Beträge für die Deckung der laufenden Aufwendungen zu verwenden.

VI. Schlußabrechnung und Vordrucke

64 - Schlußabrechnung

Die Schlußabrechnung über die öffentlichen Mittel ist in den Abrechnungsbestimmungen geregelt. Maßgebend ist die bei Bewilligung der öffentlichen Mittel geltende Fassung.

65 - Vordrucke

Vordrucke für Anträge, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Baubeschreibungen und dergleichen sind im Handel erhältlich.

E. Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen

66 - Ablösung (§ 69 II. WoBauG)

(1) Der Eigentümer eines Eigenheimes, einer Eigensiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung kann nach Ablauf von zwei Jahren und vor Ablauf von 20 Jahren

seit Bezugsfertigkeit über die vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Tilgungen hinaus das öffentliche Baudarlehen ganz oder in Teilen vorzeitig durch Zahlung noch nicht fälliger Leistungen abzüglich von Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen ablösen. Nach Ablösung gilt die Wohnung bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem die Darlehen zurückgezahlt worden sind, als öffentlich gefördert, höchstens bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären (§ 16 WoBindG).

Zahlt der Eigentümer einer eigengenutzten Wohnung in einem Eigenheim, einem Kaufeigenheim, einer Kleinsiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung, die nicht durch Umwandlung einer als Mietwohnung geförderten Wohnung entstanden ist, den gewährten Schuldnachlaß zurück, so gilt diese Wohnung nur bis zum Zeitpunkt der Nachzahlung des Schuldnachlasses als öffentlich gefördert.

Sind neben dem Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt die Wohnung jedoch mindestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Zuschüsse letztmalig gezahlt werden, als öffentlich gefördert.

1) Einzelheiten über die Ablösung von öffentlichen Baudarlehen sind in der Ablösungsverordnung geregelt.

(3) Der mit der Ablösung zu gewährende oder gewährte Schuldnachlaß ist aus den im § 69 Abs. 2 und 3 II. WoBauG genannten Gründen zu versagen oder zu widerrufen, es sei denn, daß die Versagung oder der Widerruf des Schuldnachlasses wegen der geringen Bedeutung des Verstoßes unbillig ist.

67 - Sonstige vorzeitige Rückzahlung

(1) Werden öffentliche Mittel, die für eine Wohnung als Darlehen bewilligt worden sind, ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem die Darlehen zurückgezahlt worden sind, höchstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären. Abweichend hiervon gilt eine eigengenutzte Wohnung in einem Eigenheim, einem Kaufeigenheim, einer Kleinsiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung, die nicht durch Umwandlung einer als Mietwohnung geförderten Wohnung entstanden ist, bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung als öffentlich gefördert. Sind neben dem Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt die Wohnung jedoch mindestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Zuschüsse letztmalig gezahlt werden, als öffentlich gefördert (§§ 16, 17 WoBindG).

2) Bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks gelten die Wohnungen, für die öffentliche Mittel bewilligt worden sind, bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, als öffentlich gefördert, sofern die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen. Sind die öffentlichen Mittel lediglich als Zuschüsse bewilligt worden, so gelten die Wohnungen bis zum Zuschlag als öffentlich gefördert. Soweit die Wohnungen nach den Vorschriften des § 15 oder des § 16 WoBindG nur bis zu einem früheren Zeitpunkt als öffentlich gefördert gelten, ist dieser Zeitpunkt maßgebend (§ 17 WoBindG).

F. Schlußbestimmungen

68 - Bestimmungen verschiedenen Inhalts

(1) Durch die Bearbeitung und die Anerkennung der für die Bewilligung und die Auszahlung der öffentlichen Mittel vorzulegenden Unterlagen (Massenberechnungen, Kostenanschläge, Rechnungen und dergleichen) und durch die örtliche Überprüfung der Bauarbeiten wird dem Antragsteller gegenüber keine Verantwortung für Angemessenheit der Preise, richtiges Aufmaß, sach- und fachgerechte Ausführung und dergleichen übernommen.

(2) Über Ausnahmen von diesen Verwaltungsvorschriften entscheidet der Senator für Bau- und Wohnungswesen

- Abteilung IV -, soweit er seine Zuständigkeit nicht an die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin übertragen hat; haben sie jedoch finanziell bedeutsame Auswirkungen, so können sie nur im Einvernehmen mit dem Senator für Finanzen zugelassen werden.

(3) Die Ergebnisse besonders hervorragender Leistungen im Rahmen eines Wohnungsbauprogramms können dokumentiert werden.

69 - Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Wirkung vom 1. Januar 1977 in Kraft. Sie gelten erstmalig für die Durchführung des Wohnungsbauprogramms 1977 und für die folgenden Wohnungsbauprogramme. Sie treten mit Ablauf des 31. Dezember 1986 außer Kraft.

Anlage 1

(zu Nr. 16 Abs. 4)

Muster für eine Bestätigung über die Versicherung der Berufshaftpflicht von Architekten

An die
Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin
Bundesallee 210
1000 Berlin 15

Betr.: Berufshaftpflichtversicherung Nr.
Versicherungsnehmer:

(genaue Anschrift)

Auf Veranlassung unseres Versicherungsnehmers wird hiermit bestätigt, daß dieser bei uns seine Berufshaftpflicht mit folgenden Deckungssummen nach Maßgabe der im Versicherungsvertrag vereinbarten Bedingungen versichert hat:

..... DM für Personenschäden
..... DM für Sachschäden
..... DM für Vermögensschäden

(Raum für ergänzende Mitteilungen)

Sollte dieser Versicherungsschutz unterbrochen werden, sei es infolge Verzuges der Prämienzahlung oder durch Beendigung des Vertragsverhältnisses, so werden wir Sie hierüber unverzüglich unterrichten.

(Ort)

(Datum)

(Unterschrift des Versicherers)

Anlage 2

(zu Nr. 22 Abs. 3)

Richtlinien für die Ausstattung und Einrichtung von Küche, Bad, WC und Hausarbeitsraum

A. Allgemeines

1. Soweit diese Richtlinien keine weitergehenden Anforderungen stellen, sind für Küche, Bad, WC und Hausarbeitsraum die DIN 18 022 und DIN 68 901 als Planungsgrundlage anzuwenden.

B. Anforderungen an die Küche

2. Küchen sind so zu planen und auszuführen, daß im Haushalt von den zunehmenden Möglichkeiten der Technisierung der Arbeit Gebrauch gemacht werden kann. Ihre Größe muß in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Haushaltes stehen. Die Küchen müssen

den Erfordernissen entsprechend gut ausgestattet und einzurichten sein. Dabei sind auch solche Geräte und Einrichtungsteile zu berücksichtigen, die unter Umständen erst einige Zeit nach Bezug der Wohnung angeschafft werden.

3. Die Küchenausstattung besteht mindestens aus:

- Kochherd mit Backofen mit mindestens 3 Gasbrennern oder 3 elektrischen Kochplatten;
- Doppelspülbecken;
- Speiseschrank mit Einlegeböden und funktionsfähiger, hygienisch einwandfreier Entlüftung (Schrankhöhe 2,00 m);
- Einbaumöbel mit einem Schrankraum von mindestens 600 l bis zu Eineinhalb-Zimmer-Wohnungen und mindestens 1000 l ab Zwei-Zimmer-Wohnungen; Besen- und Speiseschrank werden auf den Schrankraum nicht, der Schrank unter der Spüle wird zur Hälfte angerechnet; ein Drittel des vorgeschriebenen Schrankraumes muß über Tischhöhe liegen;
- Wrasenrohr oder Ventilatoren-Entlüftung.

4. Für die Kucheneinrichtung und die Ausstattung mit Arbeitsflächen gilt folgendes:

(1) Beiderseits der Spüle sind mindestens 0,60 m breite Arbeitsflächen vorzusehen; für die Arbeitsfläche zwischen Herd und Doppelspülbecken ist eine Breite von 0,90 m anzustreben. Neben der Spüle sind Anschlußmöglichkeiten und Raum für eine Geschirrspülmaschine und weitere Küchengeräte vorzusehen.

(2) Außer den Arbeitsflächen zu Absatz 1 ist eine weitere Arbeitsfläche von mindestens 1,20 m Breite vorzusehen. In Küchen von Wohnungen bis zu 1 1/2 Zimmern kann sie kleiner bemessen sein oder durch die zu Absatz 1 geforderte Arbeitsfläche zwischen Herd und Doppelspüle ersetzt werden; in diesem Fall darf eine Breite von 0,90 m nicht unterschritten werden.

(3) An mindestens einer Arbeitsfläche müssen Küchenmaschinen angeschraubt werden können.

(4) Es ist eine - gegebenenfalls bewegliche - Arbeitsfläche einzubauen, an der im Sitzen gearbeitet werden kann.

(5) Im Bereich der unter Nummer 3 Buchst. a und b genannten Arbeitsflächen muß je eine Schutzkontaktsteckdose eingebaut werden. Die Schutzkontaktsteckdosen für Haushaltsgeräte, für die eine besondere Stellfläche vorgesehen ist (z.B. Kühlgerät und Geschirrspülmaschine), dürfen darauf nicht angerechnet werden.

C. Anforderungen an Bad und WC

6. (1) Die Ausstattung des Bades besteht mindestens aus:

- Liegewanne mit Handbrause und verstellbaren Haltern; Anschluß an Kaltwasserleitung und das Warmwasserbereitungsgerät oder die zentrale Warmwasserversorgungsanlage;
- Waschbecken mit Anschluß an die Kaltwasserleitung und das Warmwasserbereitungsgerät oder die zentrale Warmwasserversorgungsanlage;
- WC; bei getrennter Anlage des WC (Nummer 20 Abs. 11 der Bestimmungen) ist das WC mit einem Waschbecken entsprechend der Nummer 6 Abs. 1 Buchst. b auszustatten.

(2) Das Duschbad mit WC (Nummer 20 Abs. 11 der Bestimmungen) ist mit WC, Waschbecken entsprechend der Nummer 6 Abs. 1 Buchst. b, Handbrause mit verstellbarem Haltearm und Bodenwanne (mindestens 80 x 80 cm) auszustatten.

(3) Im Bad, WC, Duschbad oder Hausarbeitsraum ist der Platz für eine Haushaltswaschmaschine entsprechend der DIN 18 022 mit Anschlußmöglichkeit an elektrische und sanitäre Installationen vorzusehen.

D. Anforderungen an den Hausarbeitsraum

7. Der Hausarbeitsraum nach Nummer 20 Abs. 11 der Bestimmungen kann als Hausarbeitsraum ohne Wasseranschluß (DIN 18 022 Tabelle 4) geplant werden, wenn Küche, Bad, Duschbad oder WC mit Anschlüssen und Stellflächen für eine Haushaltswaschmaschine und für ein Trockengerät sowie mit den erforderlichen Arbeitsplatten und Bewegungsflächen ausgestattet sind.

8. Der Hausarbeitsraum nach Nummer 20 Abs. 11 der Bestimmungen ist als Hausarbeitsraum mit Wasseranschluß (DIN 18 022 Tabelle 5) zu planen, wenn an anderen geeigneten Stellen innerhalb der Wohnung keine Ausstattungen und Einrichtungen für eine Haushaltswaschmaschine und ein Trockengerät vorgesehen sind.

Anlage 2

(zu Nr. 25 Abs. 2)

Maßstab

für die Beurteilung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit von Bewerbern um Aufträge im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin

Ein Bewerber um Aufträge im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues erfüllt die allgemeine Voraussetzung nach VOB Teil A § 2, wenn auf Grund vorgelegter Nachweise festgestellt werden kann, daß

- der Bewerber eine Bestätigung über die Anmeldung seines Gewerbes für die auszuführenden Arbeiten besitzt,
- im Betrieb des Bewerbers eine für die auszuführenden Arbeiten ausreichende Fachkunde in der Person des Firmeninhabers oder eines leitenden Angestellten vertreten ist,
- der Bewerber nicht mit Zahlungen gegenüber öffentlichen Kassen rückständig ist, so daß Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in sein Vermögen eingeleitet und im Zeitpunkt der Bewerbung um den Auftrag wirksam sind. Dementsprechend sind Auskünfte der folgenden Stellen auf Grund besonderer Ermächtigungen des Bewerbers einzuholen:
 - von den für den Bewerber zuständigen Finanzämtern (Betriebsfinanzamt, Finanzamt für Körperschaften, Finanzamt des Wohnsitzes),
 - von der für den Betrieb des Bewerbers zuständigen Krankenkasse,
 - von der Berufsgenossenschaft, bei der der Bewerber Mitglied ist,

d) der Bewerber seine gesetzliche sowie die ihm nach der VOB obliegende Haftpflicht ausreichend versichert hält. Das kann angenommen werden, wenn die Haftpflicht unter Einschluss von Bearbeitungsschäden (in Abweichung von § 4 I Ziff. 6 b der Allgemeinen Haftpflicht-Versicherungsbedingungen) mit etwa folgenden Deckungssummen versichert gehalten wird:

| | |
|-------------------------|-----------------|
| für Personenschäden | mit 500 000 DM, |
| für Sachschäden | mit 50 000 DM, |
| für Bearbeitungsschäden | mit 4 000 DM. |

Auf die Mitversicherung von Bearbeitungsschäden kann der Bauherr im Einzelfall nach vernünftigem Ermessen verzichten.

Unabhängig von der vorstehend umrissenen Beurteilung der allgemein vorauszusetzenden Tauglichkeit eines Bewerbers um Aufträge im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin muß - falls erforderlich - auch noch seine besondere Eignung für die Ausführung der im Einzelfall zu vergebenden Leistungen und Lieferungen (Referenzen) positiv beurteilt werden können.

Anlage 4 (zu Nr. 20 Abs. 5)

Richtlinien für die Anlage, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen im mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau

A. Allgemeines

1. Kinderspielplätze innerhalb von Wohnanlagen sollen das Spiel- und Aufenthaltsbedürfnis im Freien von Kleinkindern und Kindern bis zum Alter von 14 Jahren befriedigen.
2. Für die Lage, Größe und Gestaltung des Kinderspielplatzes sind Art und Größe des Wohnungsbauvorhabens maßgebend.
3. Soweit diese Richtlinien nichts anderes bestimmen, sind Kinderspielplätze entsprechend den Vorschriften der Bauordnung für Berlin anzulegen.

B. Größe

4. Je Wohneinheit sind mindestens 5 m² nutzbarer Spielfläche anzulegen.
5. Die Mindestgröße eines Spielplatzes darf 60 m² nutzbarer Spielfläche nicht unterschreiten.
6. Je nach Größe eines Bauvorhabens sind Spielplätze an einer Stelle oder an mehreren Stellen anzulegen.
7. Die allgemeinen Grünflächen sind – abgesehen von Strauch- und Heckenbepflanzungen – mit widerstandsfähigem Rasen anzulegen, damit Teilflächen zu wechselnden Zeiträumen zum Spielen und Lagern freigegeben werden können.

C. Anlage

8. Die Kinderspielplätze sind auf sonnenbegünstigten Flächen innerhalb der Wohnanlagen herzustellen.
Sie sind von den Wirtschaftsfächen (Standorte für Müllgefäße und Teppichklopfstangen, Wageneinstellplätze) abgelegen, zumindest durch zweckentsprechende Pflanzungen oder ähnliche Abschirmungen abgegrenzt anzulegen.
Sie dürfen nicht unmittelbar an Straßen, Zu- und Abfahrten liegen und müssen leicht und jederzeit zugänglich sein.
9. Spielflächen für Kleinkinder sollen von den Wohnungen aus eingesehen werden können.
10. Die Kinderspielplätze sind so anzulegen, daß sich Niederschlagswasser nicht auf ihnen sammeln kann.
11. Durch geeignete Maßnahmen, wie besondere Abgrenzungen und Hinweisschilder für Tierhalter, ist zu gewährleisten, daß Haustiere von den Kinderspielplätzen ferngehalten werden.
12. Für Kleinkinder ist mindestens ein festeingefaster Buddelkasten vorzusehen. Er muß einen Sitzrand (mindestens 0,30 m breit) aus sitzwarmem, schnell trocknendem und splitterfreiem Material aufweisen. Die innere Fläche darf 10 m² nicht unterschreiten. Die von lehmiger Beimischung freie Sandfüllung soll – auf sickertfähigem Untergrund – eine Tiefe von 0,80 m haben. In der Nähe des Buddelkastens ist ein von Kindern benutzbarer Wasseranschluß vorzusehen.
13. In unmittelbarer Nähe von Spielflächen für Kleinkinder sind Sitzgelegenheiten mit Rückenlehnen für Erwachsene vorzusehen.

D. Ausstattung

14. Eine möglichst vielgestaltige Ausstattung der Kinderspielplätze ist anzustreben.
Durch ausreichende Abstandflächen und Zwischenbepflanzungen ist sicherzustellen, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung und Gefährdung spielender Kinder verschiedener Altersgruppen vermieden wird.
15. Für ältere Kinder sind entsprechende Spielangebote (z. B. Schaukeln, Kletterbäume, besteigbare Spielhäuschen, Rutschbahnen, Ballwände, Klettergerüste o. ä.) bereitzustellen.
16. Bei Bauvorhaben bis zu 20 Wohnungen ist davon auszugehen, daß die Ausstattung des Spielplatzes mindestens für Kinder bis zu etwa 10 Jahren geeignet sein muß. Für jeden Spielplatz sind zumindest zwei der in Nummer 15 beschriebenen Möglichkeiten vorzusehen.
17. Bei Bauvorhaben mit mehr als 20 bis zu 50 Wohnungen ist außer einem Buddelkasten, entsprechend der Größe des Kinderspielplatzes eine größere Anzahl der unter Nummer 15 aufgeführten Spielangebote bereitzustellen.
18. Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohnungen muß die Ausstattung des Kinderspielplatzes für Kinder bis zu 14 Jahren geeignet sein. Dabei ist eine möglichst reizvolle Vielfalt anzustreben. Neben Buddelkästen sind der Größe des Kinderspielplatzes entsprechend eine größere Anzahl der unter Nummer 15 aufgeführten Spielangebote und gesonderte Flächen für Ballspiele vorzusehen. Ein Teil der Spielfläche sollte als Spielhügel (Rodeln, Rollern) angelegt werden.
19. Bei Großbauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen sind über die soweit aufgeführten Erfordernisse hinaus Spielflächen für die ganze Familie zu schaffen. Als Möglichkeiten für deren Ausstattung kommen Kleingolfbahnen, Spieltische, Federballfelder, Bocciabahnen u. ä. in Betracht.

E. Unterhaltung und Bestandssicherung

20. Für eine fortlaufende Unterhaltung aller Spielflächen ist zu sorgen. Hierzu gehören vor allem die unter hygienischen Gesichtspunkten erforderliche Erneuerung des Sandes in Buddelkästen und die ständige Gewährleistung der Betriebssicherheit ortsfester Spielgeräte.
21. Eine Einschränkung oder Beseitigung der Spielflächen ist unzulässig.

Anlage 5 (zu Nr. 24 Abs. 2)

Der ausreichende Wärmeschutz von Gebäuden ist für jedes Bauvorhaben entsprechend den Formblättern:

Formblatt 1:

Der Wärmedurchgangskoeffizient (k-Wert) aller verwendeten Bauteile

Formblatt 2:

Der K_m (W + F)-Wert der Außenwände

Formblatt 3:

Der K_m -Wert der gesamten wärmeübertragenden Umfassungsfläche des Gebäudes

nachzuweisen.

Formblatt 1 Anlage 5

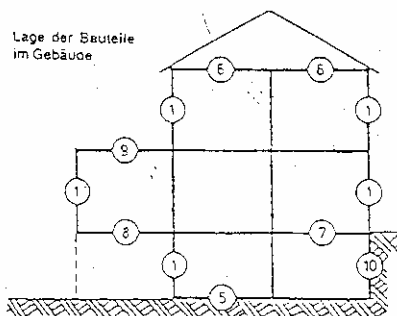
| | |
|---------------------------------|------------------------|
| OBJEKT: _____ Bauteil: _____ | BLATT 1..... k-Wert |
|---------------------------------|------------------------|

[illegible]

$\frac{7}{8}$ vorhanden:

| | | |
|---|-----------------------|--|
| Verhandener Wärmedurchlaßwiderstand des Bauteils (mehrschichtig) | $\frac{1}{\Lambda} =$ | $\frac{\text{m}^2 \cdot \text{h} \cdot ^\circ\text{C}}{\text{kcal}}$ |
|---|-----------------------|--|

| Pos. | Bauteil | $1/\alpha_i 1/\alpha_a$ | |
|------|---|---------------------------|------|
| | | $m^2 h^\circ C/kcal$ | |
| 1 | Außenwände | 0,14 | 0,05 |
| 9 | Decken, die Aufenthaltsräume nach oben gegen die Außenluft abschließen | 0,14 | 0,05 |
| 6 | Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen | 0,14 | 0,14 |
| 8 | Decken, die Aufenthaltsräume nach unten gegen die Außenluft abgrenzen | 0,20 | 0,05 |
| 7 | Kellerdecken | 0,20 | 0,20 |
| 5 | Unterer Abschluß nicht unterkellerten Aufenthaltsräume (an das Erdreich grenzend) | 0,20 | — |
| 10 | Wand an das Erdreich grenzend | 0,14 | — |



| | |
|------------------------|--|
| $1/\Lambda$ | $\text{m}^2 \text{h}^\circ \text{C} / \text{kcal}$ |
| $\Sigma 1/L_i + 1/L_c$ | $\text{m}^2 \text{h}^\circ \text{C} / \text{kcal}$ |
| $1/k$ | $\text{m}^2 \text{h}^\circ \text{C} / \text{kcal}$ |

$$\frac{1}{k} = \frac{1}{\alpha_i} + \frac{1}{\Lambda} + \frac{1}{\alpha_s} \quad \left[\frac{\text{m}^2 \text{ h } ^\circ\text{C}}{\text{kcal}} \right]$$

$$k = \frac{1}{1/k} = \frac{1}{\frac{1}{\frac{\text{kcal}}{\text{m}^2 \text{h} \cdot ^\circ \text{C}}}} = \frac{\text{kcal}}{\text{m}^2 \text{h} \cdot ^\circ \text{C}}$$

Formblatt 2 Anlage 5

Ermittlung des Wärmeschutzes von Gebäuden
nach dem Beiblatt- und den Erg. Best. zu DIN 4108

OBJEKT: _____

BLATT 2.

4. Wärmedurchgangskoeffizient der Außenwände

$$\left[\begin{array}{c} \text{für} \\ \text{Wand und Fenster} \end{array} \right] k_m(W+F) = \frac{\sum(k_W \cdot F_W) + \sum(k_F \cdot F_F)}{\sum(F_W + F_F)} \leq 1,6 \frac{\text{kcal}}{\text{m}^2 \text{h}^\circ \text{C}}$$

$$\frac{\text{Außenwände}}{k_m(W+F)}$$

| Pos. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|-------|---------|------------|------------|-----------|---|--------------------------------|---|------------|---|--|
| Zeile | Bauteil | Kurzzeich. | Länge l | Höhe h | Umfassungs- fläche F _n Pos. (3.4) | Anzahl der Bauteile n | Gesamte Umfassungs- fläche F _{ges.} Pos. (5-6) | Kurzzeich. | Wärmedurch- gangskoeffizient k _n | k _n · F _{ges.} Pos. (9-7) |
| | | | m | m | m ² | | m ² | | kcal/m ² h [°] C | kcal/h [°] C |

..... GESCHOSS

..... Geschoss = übertrag..... Geschoss = übertrag

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|--|--|--|--|---------------------|--|--|--|
| 1 | Wand *) Brüstungsfläche Blindteil (Wandabwicklung) | F _{W1} | | | | | | K _{W1} | | |
| | | F _{W2} | | | | | | K _{W2} | | |
| | | F _{W3} | | | | | | K _{W3} | | |
| | | F _{W4} | | | | | | K _{W4} | | |
| | | $\sum(F_{W1} \dots F_{W4}) =$ | | | | | | | | |
| 2 | *) Wo-Zi Schi-Zi Fenster KÜ Balkontüren WC Außentüren Ki-Zi | F _{F1} | | | | | | K _{F1} | | |
| | | F _{F2} | | | | | | K _{F2} | | |
| | | F _{F3} | | | | | | K _{F3} | | |
| | | F _{F4} | | | | | | K _{F4} | | |
| | | F _{F5} | | | | | | K _{F5} | | |
| | | F _{F6} | | | | | | K _{F6} | | |
| | | F _{F7} | | | | | | K _{F7} | | |
| | | $\sum(F_{F1} \dots F_{F7}) =$ | | | | | | | | |
| 3 | $k_m(W+F)$ Geschoss | Fensterflächenanteil $f = \frac{\sum F_F}{\sum(F_W + F_F)} \cdot 100 = \dots \cdot 100 = \%$ | | | | | $\sum(F_W + F_F) =$ | $\sum(k_W \cdot F_W) + \sum(k_F \cdot F_F) =$ | | |
| | | | | | | | | $k_m(W+F) = \dots = \text{kcal/m}^2 \text{h}^\circ \text{C}$ | | |

..... GESCHOSS

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| 1 | Wand *) | F _{W1} | | | | | | K _{W1} | | |
| | Brüstungsfläche Blindteil | F _{W2} | | | | | | K _{W2} | | |
| | | F _{W3} | | | | | | K _{W3} | | |
| | | F _{W4} | | | | | | K _{W4} | | |
| | | (Wandabwicklung) | $\Sigma(F_{W1} \dots F_{W4}) =$ | | | | | | | |
| 2 | *) Wo-Zi | F _{F1} | | | | | | K _{F1} | | |
| | Schl-Zi | F _{F2} | | | | | | K _{F2} | | |
| | Fenster: Kü | F _{F3} | | | | | | K _{F3} | | |
| | Balkontüren WC | F _{F4} | | | | | | K _{F4} | | |
| | Außentüren Ki-Zi | F _{F5} | | | | | | K _{F5} | | |
| | | F _{F6} | | | | | | K _{F6} | | |
| | | F _{F7} | | | | | | K _{F7} | | |
| | | | $\Sigma(F_{F1} \dots F_{F7}) =$ | | | | | | | |
| 3 | $k_m(W+F) \cdot$ Geschoss | Fensterflächenanteil $f = \frac{\Sigma F_F}{\Sigma(F_W + F_F)} \cdot 100 = \dots \cdot 100 = \%$ | | | | | $\Sigma(F_W + F_F) =$ | $\Sigma(k_W \cdot F_W) + \Sigma(k_F \cdot F_F) =$ | | |
| | | | | | | | | $k_m(W+F) = \dots = \text{kcal/m}^2 \text{h}^\circ \text{C}$ | | |
| 4 | $\Sigma(F_W + F_F)$ $\Sigma k_m(W+F)$ Geschosse | $\Sigma(F_W + F_F)$ für Geschoss: | | | | | $\Sigma k_m(W+F)$ für Geschoss: | | | |

*) Nebenrechnungen sind als Anlage beizufügen: Anlagen

Ermittlung des Wärmeschutzes von Gebäuden nach dem Beiblatt- und den Erg. Best. zu DIN 4108

BLATT 3

wärmeübertragenden
Umfassungsfläche

$$x_E = \frac{k_w \cdot F_w + k_F \cdot F_F + 0,8 \cdot k_D \cdot F_D + 0,5 \cdot k_G \cdot F_G + k_{DL} \cdot F_{DL}}{F} \quad \left(\frac{\text{kcal}}{\text{m}^2 \text{h} \cdot ^\circ\text{C}} \right)$$

$$k_{m, \text{ vorh.}}$$

$$k_{m, \text{ max.}}$$

Büro/Firma:
Stempel

Datum der Ausfertigung:

Name des Bearbeiters:

Anlage 6

(zu Nr. 24 Abs. 7)

Vorschriften über die Anwendung
der „Richtlinien für bauliche Maßnahmen
zum Schutz gegen Außenlärm –
Ergänzende Bestimmungen zu DIN 4109“
– Fassung September 1976 –

1. Allgemeines

- 1.1 Die baulichen Anlagen und die Räume in den baulichen Anlagen sind weitestgehend so anzuordnen und zu errichten, daß die Schallpegel vor Aufenthaltsräumen (§ 62 BauO Bln) durch Abschirmung niedrig gehalten werden.
- 1.2 Für die Einstufung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in Lärmpegelbereiche sind die im Anhang zu den Richtlinien genannten Näherungsverfahren anzuwenden.
- 1.3 Sofern Ergebnisse von Schallpegelregistrierungen nach DIN 45 641 vorliegen, sind sie maßgeblich für die Beurteilung des vorhandenen Verkehrslärms. Zur Berücksichtigung der künftig zu erwartenden Belastung sind 0,5 dB (A) zu addieren. Im übrigen gelten diese Vorschriften sinngemäß.
- 1.4 Sind zukünftige Verkehrsplanungen zu berücksichtigen, so wird dies dem Antragsteller im einzelnen schriftlich mitgeteilt.

2. Ermittlung des Außenlärms

Bei der Ermittlung des Außenlärms nach der Anlage zu den Richtlinien ist im einzelnen folgendes zu beachten:

2.1 Straßenverkehrslärm

- 2.1.1 Lärmkarten nach DIN 18 005 Teil 2 liegen für Berlin nicht vor.
- 2.1.2 Die Verkehrsbelastung nach Spalte 1 der Tabelle A ist aus den Karten der Straßenverkehrszählung zu entnehmen, welche in der Plankammer des Senators für Bau- und Wohnungswesen, Dienststelle Mansfelder Straße 16, Zimmer 5025, 1000 Berlin 30, erhältlich sind. Als Anzahl der Fahrzeuge/Stunde – unter Berücksichtigung des Prognosezeitraumes – ist in Tabelle A die durch 16 dividierte Tagesdurchschnittsbelastung einzusetzen.
- 2.1.3 Sind in den Karten der Straßenverkehrszählung Angaben über die Belastung einer Straße nicht erhalten, so ist die Zahl der Kraftfahrzeuge maßgebend, welche an einem Werktag zwischen 7.00 Uhr und 9.00 Uhr oder 16.00 Uhr und 18.00 Uhr gezählt wird.
- 2.1.4 Die Anforderungen der Zeilen 4.1 bis 4.4 der Tabelle A sind einzuhalten bei einer Verkehrsbelastung von 200 bis 500 Fahrzeugen/Stunde, die Zeilen 5.1 bis 5.4 gelten bei einer Verkehrsbelastung von 500 bis 1000 Fahrzeugen/Stunde.
- 2.1.5 Besondere örtliche Verhältnisse brauchen, soweit nicht mehrere außergewöhnlich ungünstige Einflüsse zusammentreffen (z. B. ampelgeregelte Kreuzung in relativ ruhiger Straße mit Kopfsteinpflaster), nicht gesondert berücksichtigt zu werden. In den Näherungsverfahren sind die normalerweise auftretenden Einflüsse durch mittlere Zuschläge berücksichtigt.

2.2 Schienen- und Wasserverkehrslärm

Die Verkehrsbelastung ist im Interesse der späteren Nutzer der baulichen Anlagen entsprechend DIN 18 005 Teil 1 zu berücksichtigen. Dabei sind Zählungen bzw. Fahrplanauswertungen für die jeweils verkehrsreichste Stunde durchzuführen.

2.3 Fluglärm

- 2.3.1 Die zum Schutz gegen Fluglärm einzuhaltenden Anforderungen ergeben sich aus der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Fluglärmschutzgesetz Berlin (Fluglärmschutzverordnung Berlin – FLSchallschutzVO Bln) vom 9. November 1976 (GVBl. S. 2591) in Verbindung mit der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Berlin-Tegel vom 4. Juni 1976 (GVBl. S. 1242).
- 2.3.2 Darüber hinaus ist, sofern der Fluglärm maßgeblicher Lärm (d. h. objektiv störendste Lärmquelle) ist, grundsätzlich ein angemessener Schallschutz gegen Fluglärm vorzusehen.
- 2.3.3 Ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'_w = 45$ dB muß eingehalten werden für alle Wohnungen, die
- 2.3.3.1 direkt am Rand der Flughäfen Tempelhof und Gatow errichtet werden (Randbebauung),
- 2.3.3.2 innerhalb eines Radius von ca. 500 m um die Schwellen der benutzten Start- und Landebahnen der Flughäfen Tempelhof und Gatow liegen.
- 2.3.4 Ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'_w = 40$ dB muß eingehalten werden für alle Wohnungen, die in einer Entfernung bis zu in Querrichtung ca. 500 m, in Längsrichtung ca. 1.500 m von den Begrenzungslinien der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Berlin-Tegel liegen.
- 2.4 Überlagerung mehrerer Schallimmissionen
- Der resultierende Schallpegel nach Bild 17 DIN 18 005 Teil 1 ist nur dann maßgeblich, wenn er ≥ 3 dB über dem mittleren Lärmpegel der maßgeblichen Lärmquelle liegt. Dies ist in der Regel nicht der Fall.
- 2.5 Zeiten für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels
- Zählungen zur Ermittlung der vorhandenen Verkehrsbelastungen müssen zu den in der Tabelle B angegebenen Zeiten erfolgen.
3. Einstufung in Lärmpegelbereiche
- Bei der Einstufung der Gebäude in Lärmpegelbereiche ist folgendes zu beachten:
- 3.1 Ergänzend zu Ziffer 2 der Richtlinien ist die Abschirmwirkung schallundurchlässiger Hindernisse (Mauer, Wall, Häuserzeile, Geländeerhebungen) entsprechend DIN 18 005 Teil 1 zu berücksichtigen. So ist z. B. bei einer geschlossenen Häuserzeile auf der dem Straßenverkehrslärm abgewandten Seite mit einem um 20 dB niedrigeren Schallpegel zu rechnen als auf der dem Lärm zugewandten Seite.
- 3.2 Nachweise nach Ziffer 2.2 Abs. 2 der Richtlinien brauchen bei überschlägiger Ermittlung der vorhandenen Verkehrsbelastung nicht geführt zu werden.
- 3.3 Die Fußnote 3 der Tabelle 2 der Richtlinien ist in folgender Fassung anzuwenden:
- „... Beim Gütenachweis am Bau nach Abschnitt 4 dieser Richtlinien dürfen die sich aus der Tabelle für die Außenwand und Fenster ergebenden Mindestwerte der Gesamtschalldämmung im Einzelfall um nicht mehr als 2 dB unterschritten werden.“
- 3.4 Für Fenster, Rolladenanlagen, Lüftungseinrichtungen u. ä. ist bei Anforderungen $R'_w \geq 35$ dB die ausreichende Schalldämmung durch Eignungsprüfzeugnisse bauaufsichtlich anerkannter Prüfstellen nachzuweisen.