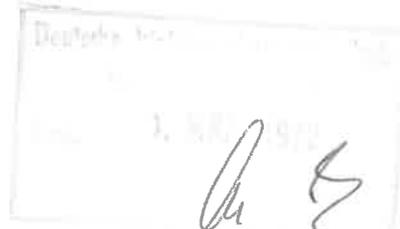




An die
 Deutsche Wohnungsbaugesellschaft
 m.b.H. "Harburg"
21 Hamburg 90 - Harburg
 Knoopstraße 35



2 HAMBURG 1, den
 Besenbinderhof 31
 Bö/Fr.

je 1 Fotokopie
 an die Herren
 Böhe/Rauhen
 2/3.72 \$

25. Febr. 1972

Bewilligungsbescheid

Betrifft:

WK 74 698 K 11

Grundstück: Hamburg-Harburg, Bremer Straße

Aufgrund des Beschlusses des Bewilligungsausschusses vom 26.10.1971 bewilligen wir Ihnen aus den für das Wohnungsbauprogramm 19671 bereitgestellten Haushaltsmitteln nach Maßgabe der hierfür geltenden Bestimmungen zum Bau von

69 Wohnungen mit 4.821,47 qm Wohnfläche

ein öffentliches Baudarlehen in Höhe von

DM 1.488.000,-- (einschl. DM 160.000,-- Bundes-
 sondermittel
 - Intensiv-Programm -)

(in Worten: Einmillionvierhundertachtundachtzigtausend -----Deutsche Mark).

Maßgebend für die Gewährung dieses Darlehens sind im übrigen die Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie die sonstigen für den sozialen Wohnungsbau geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Verwaltungsvorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung, insbesondere die Förderungsgrundsätze für Miet- und Genossenschaftswohnungen (Merkblatt I der Hamburgischen Wohnungsbaubank).

Für das Darlehen gelten die folgenden

Bedingungen:

I.

1. Garagen, Geschäftsräume, sonstiger Wohnraum

Außer den vorstehend aufgeführten Wohnungen sind entsprechend der anerkannten Baubeschreibung zu errichten:

Garagen	mit	---	qm Nutzfläche
Läden	mit	---	qm Nutzfläche
sonstige Geschäftsräume	mit	---	qm Nutzfläche
sonstiger Wohnraum	mit	---	qm Wohnfläche

2. Bestandteil des Bewilligungsbescheides

Für die Gewährung des Darlehens gelten die Bestimmungen des beigefügten Darlehensvertrags. Die von uns anerkannte Wirtschaftlichkeitsberechnung und Baubeschreibung einschließlich der technischen Unterlagen sind Bestandteil dieses Bewilligungsbescheides.

3. Überlassung der Wohnungen

Die Wohnungen dürfen Wohnungsuchenden nur mit Zustimmung der Wohnungsbehörde überlassen werden. Der Bauherr (Vermieter bzw. Verfügungsberechtigte) darf die Überlassungsverträge (Mietverträge, Nutzungsverträge oder ähnliche Verträge) nicht vor Ablauf von 5 Jahren kündigen, es sei denn, der Vermieter bzw. Verfügungsberechtigte hat Gründe, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen, oder bei der vom Vermieter bzw. Verfügungsberechtigten überlassenen Wohnung handelt es sich um eine anerkannte Dienst- oder Werkwohnung. Die Wohnungen sind für Wohnungsuchende, wie nachstehend aufgeführt, vorbehalten:

Wohnungen		Vorbehalten für				
Art	Anzahl	Geschädigte nach dem LAG	SBZ-Flüchtlinge (3)	Wohnungsuchende ohne Finanzierungsbeitrag		Jungverheiratete mit Finanzierungsbeitrag (2)
				SBZ-Flüchtlinge (3)	Sonstige	
		mit Anspruch auf Aufbaudarlehen		mit öffentlichen Zusatzdarlehen		
WAZ (1)	55*)	5	3	4	43	—
WSH (2)	14**)	—	—	—	—	14
Gesamt	69	5	3	4	43	14

Anmerkungen zu 1 bis 3 der vorstehenden Tabelle:

- (1) WAZ-Wohnungen werden von den Wohnungsbehörden bei der Erstvergabe den von ihnen ausgewählten Wohnungsuchenden zugewiesen. Die Entgegennahme von Finanzierungsbeiträgen ist nicht zugelassen. Die Hansestadt braucht bei diesen Wohnungen, die ihr zur unmittelbaren Zuteilung zur Verfügung stehen, keine Auswahlzuweisung zu treffen.
- (2) Diese Wohnungen dürfen nur jungverheirateten Wohnungsuchenden nach § 28 II. Wohnungsbaugesetz (1965) überlassen werden. Der Vorbehalt für Jungverheiratete gilt für die Dauer von 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit.
- (3) Diese Wohnungen dürfen nur Sowjetzonenflüchtlingen überlassen werden. Der Vorbehalt für Sowjetzonenflüchtlinge gilt für die Dauer von 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit.

Für WAZ-Wohnungen dürfen Genossenschaftsanteile nur bis zur Höhe von 5% der Gesamtkosten (abgerundet auf volle DM 300,- einschließlich Wohnungsbauprämie) gefordert werden.

- *) Davon sind im Intensiv-Programm gebunden:
 2 Einzimmer-Wohnungen für Rentner,
 **) 14 Wohnungen für Jungverheiratete.

4. Bezeichnung der Wohnungen

- a) Die Wohnungen werden vom Amt für Wohnungswesen durch Aufteilungsbescheid ihrer Lage und Größe nach bezeichnet.
Der Bauherr (Vermieter bzw. Verfügungsberechtigte) hat dem Amt für Wohnungswesen mindestens 4 Monate vor Bezugsfertigkeit der Wohnungen die Bauzeichnung und die Wohnflächenberechnung in zweifacher Ausfertigung sowie eine Stockwerksliste einzureichen.
- b) Der Aufteilungsbescheid des Amtes für Wohnungswesen ist Bestandteil dieses Bewilligungsbescheides.

5. Erstbelegung der Wohnungen

- a) Der Bauherr (Vermieter bzw. Verfügungsberechtigte) darf die Wohnung einem Wohnungsuchenden nur entsprechend dem Aufteilungsbescheid vermieten oder sonst zum Gebrauch überlassen.
- b) Der Bauherr (Vermieter bzw. Verfügungsberechtigte) darf die Wohnungen, für die ihm gemäß Aufteilungsbescheid ein Vorschlagsrecht zusteht, nur solchen Wohnungsuchenden vermieten oder sonst zum Gebrauch überlassen, die ihm eine Bescheinigung des Einwohneramtes über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten Wohnungsbau übergeben. Die Wohnungssuchenden müssen außerdem die im Aufteilungsbescheid festgelegten sonstigen Bedingungen erfüllen.

Für die Überlassung der Wohnungen, über die die Wohnungsbehörde unmittelbar verfügt, ist eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung nicht erforderlich.

Vor Bezug der Wohnungen hat der Bauherr (Vermieter bzw. Verfügungsberechtigte) dem örtlich zuständigen Einwohneramt ein Mieterverzeichnis vorzulegen. Das Mieterverzeichnis muß den Namen des Mieters sowie Angaben über die Lage der Wohnung im Gebäude, die Anzahl der Räume und die monatlich zu entrichtende Miete nebst Umlagen und Vergütungen enthalten. Die Bescheinigung über die Wohnberechtigung und, sofern die Wohnung Jungverheirateten vorbehalten ist, die Heiratsurkunde sind dem Mieterverzeichnis beizufügen. Das Mieterverzeichnis ist in dreifacher Ausfertigung einzureichen.

- c) Der Bauherr (Vermieter bzw. Verfügungsberechtigte) darf die Wohnung einem Wohnungsuchenden nur überlassen, wenn dieser sie auslastet.

Die Wohnung wird in der Regel ausgelastet, wenn eine

- 2-Zimmer-Wohnung von einer Familie mit mindestens 2 Personen,
- 3-Zimmer-Wohnung von einer Familie mit mindestens 3 Personen,
- 4-Zimmer-Wohnung von einer Familie mit mindestens 4 Personen,
- 5-Zimmer-Wohnung von einer Familie mit mindestens 5 Personen

bezogen wird.

6. Wiederbelegung der Wohnungen

- a) Für die Wiederbelegung der Wohnungen gelten die Ziffern 5a) - 5c) entsprechend. Die WAZ-Bindungen bleiben für die Dauer von 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen bestehen. Nach der am 11.8.1970 in Kraft getretenen Verordnung des Senats zu § 5 a des Wohnungsbindungsgesetzes sind freiwerdende WAZ-Wohnungen auch nach Ablauf dieser Frist dem örtlich zuständigen Einwohneramt zur Belegung aufzugeben.
- b) War die Wohnung bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel Jungverheirateten oder SBZ-Flüchtlingsen vorbehalten, so darf sie für die Dauer des Vorbehaltes nur einem Wohnungsuchenden überlassen werden, der diese Voraussetzungen erfüllt.

- c) Der Bauherr (Vermieter bzw. Verfügungsberechtigte) hat dem Einwohneramt bei Vermietung einer Wohnung anzuzeigen, welchem Mieter er die Wohnung überlassen hat. Die Bescheinigung über die Wohnberechtigung ist beizufügen.

7. Baubeginn - Bezugsfertigkeit - Bauschild

Mit dem Bau darf nicht vor Vertragsabschluß begonnen werden. Er soll spätestens 18 Monate nach Vertragsabschluß bezugsfertig sein. Das Baugrundstück ist an sichtbarer Stelle mit einem Bauschild - entsprechend dem vorgeschriebenen Muster - zu versehen.

8. Rückzahlung - Kein Anspruch auf Nachbewilligung

- a) Ergibt die Schlußabrechnung, daß die Kosten geringer sind, als sie zunächst in der anerkannten Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt worden sind, oder werden mehr Finanzierungsmittel aufgebracht, als vorgesehen sind, so wird das öffentliche Baudarlehen entsprechend gekürzt.
- b) Werden die der Darlehensgewährung zugrunde liegenden Kosten überschritten oder kommen die vorgesehenen Finanzierungsmittel nicht in vollem Umfange auf, besteht kein Anspruch auf Erhöhung des Baudarlehens.

9. Abtretung von Rechten

Die Abtretung von Rechten aus diesem Bewilligungsbescheid ist unzulässig.

10. Grundsteuervergünstigung

Die öffentlich geförderten Wohnungen sind nach den Bestimmungen der Wohnungsbaugesetzgebung grundsteuerbegünstigt. Die Grundsteuervergünstigung ist nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen beim Finanzamt Hamburg-Dammtor, 2 Hamburg 36, Gorch-Fock-Wall 11, zu beantragen.

II.

Aufwendungsbeihilfen

Zur Verminderung der laufenden Aufwendungen werden Ihnen aufgrund der anliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung von dem auf die mittlere Bezugsfertigkeit der Wohnungen folgenden Monatsersten an auf die Dauer von bis zu 16 Jahren Aufwendungsbeihilfen bewilligt. Sie sind verpflichtet, diese Aufwendungsbeihilfen entgegenzunehmen. - Die Aufwendungsbeihilfen betragen

- im 1.- 4. Jahr bis zu DM 2,70 je qm Wohnfläche monatlich,
- im 5.- 8. Jahr bis zu DM 2,-- je qm Wohnfläche monatlich,
- im 9.-12. Jahr bis zu DM 1,30 je qm Wohnfläche monatlich,
- im 13.-16. Jahr bis zu DM 0,60 je qm Wohnfläche monatlich.

Die Miete soll jedoch durch die Aufwendungsbeihilfen nicht unter DM 4,-- je qm Wohnfläche monatlich verbilligt werden; eine Abweichung bis zu DM 0,25 je qm Wohnfläche monatlich ist zulässig. Die Aufwendungsbeihilfen werden daher gegebenenfalls entsprechend niedriger festgesetzt. Eine solche Kürzung gilt für die gesamte Laufzeit der Aufwendungsbeihilfen.

Für die endgültige Höhe der Aufwendungsbeihilfen ist die bei Abrechnung des Bauvorhabens nach dem Stand bei der Bezugsfertigkeit von der Hamburgischen Wohnungsbaukasse genehmigte Miete massgebend.

III.

Mietgenehmigung

Aufgrund der anliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung wird - unter Berücksichtigung der Verminderung der laufenden Aufwendungen durch Gewährung von Aufwendungsbeihilfen - vorläufig eine Durchschnittsmiete von

DM 4,-- je qm Wohnfläche monatlich

genehmigt.

In dieser genehmigten Durchschnittsmiete sind die Kosten für kleine Instandhaltungen *) - ~~nicht~~ - enthalten. Sie betragen DM 0,02 je qm Wohnfläche monatlich.

Auf der Grundlage dieser Durchschnittsmiete haben Sie die Mieten für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihrer Grösse, Lage und Ausstattung zu berechnen (Einzelmietten). Die Einzelmietten dürfen bis zu 10 v.H. nach oben oder 10 v.H. nach unten von der Durchschnittsmiete abweichen, jedoch darf die Summe der sich hieraus ergebenden Einzelmietten den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Vervielfältigung der Durchschnittsmiete mit der nach Quadratmeter berechneten Summe der Wohnfläche ergibt.

Wenn bereits während der Bauzeit erkennbar ist, dass sich der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen gegenüber den veranschlagten Aufwendungen im Zeitpunkt der Darlehensbewilligung aufgrund von Umständen erhöht hat, die Sie nicht zu vertreten haben (z.B. nachträglich erhöhte, von der Hamburgischen Wohnungsbaukasse anerkannte Gesamtkosten oder höhere Bewirtschaftungskosten), haben Sie zwecks rechtzeitiger Erhöhung der Mieten schon in diesem Zeitpunkt die Wirtschaftlichkeitsberechnung entsprechend zu ergänzen. Diese erhöhte Durchschnittsmiete ist uns unverzüglich mitzuteilen. - Geschieht das nicht, so müssen Sie damit rechnen, dass wir die Erhöhung der laufenden Aufwendungen und die damit verbundenen Mietsteigerungen gem. § 8a Abs. 4 WoBindG nicht mit rückwirkender Kraft genehmigen werden.

Die endgültige Durchschnittsmiete wird von uns aufgrund der nach der Schlussabrechnung aufzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigt. Ergibt sich, dass die aufgrund dieser genehmigten endgültigen Durchschnittsmiete von Ihnen zu berechnenden Einzelmietten niedriger sind als die von den Mietern bisher erhobenen vorläufigen Mieten, sind die überzahlten Beträge den Mietern zu erstatten.

Sie sind verpflichtet, uns jederzeit auf Verlangen zum Nachweis der Kostenmiete die Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen, sowie Auskunft über die neben der Miete erhobenen Umlagen und Vergütungen zu erteilen und ggf. deren Berechtigung nachzuweisen.

Die Mieten erhöhen sich nach Ablauf von jeweils vier Jahren um den Betrag der weggefallenen Aufwendungsbeihilfen, es sei denn, dass die Laufzeit für die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen gesetzlich verlängert wird.

*) die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

IV.

Widerruf des Bewilligungsbescheides

Der Bewilligungsbescheid kann widerrufen werden, insbesondere wenn

1. je eine der beiliegenden Ausfertigungen des vorbereiteten Darlehensvertrages nicht innerhalb eines Monats nach Erteilung dieses Bewilligungsbescheides unterschrieben an uns zurückgegeben worden ist,
2. uns unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen worden sind, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit und der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Bauvorhabens von Bedeutung sind,
3. Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, daß Sie nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung Ihrer Verpflichtungen nicht mehr in der Lage sind,
4. das Baubuch nicht ordnungsgemäß geführt oder seine Vorlage verweigert wird oder falls die Bau-Buchhaltung unvollständig ist oder der Einblick in die Buchhaltung verweigert wird,
5. erhebliche Verstöße gegen die Pflichtnormen für den sozialen Wohnungsbau und das öffentliche Bauwesen festgestellt, Ansprüche aus dieser Darlehensbewilligung gepfändet werden oder unzulässige Finanzierungsbeiträge erhoben worden sind,
6. die Auflagen und Bedingungen dieses Bewilligungsbescheides nicht erfüllt werden.

V.

Besondere Auflagen

Die Rentnerwohnungen dürfen nur an alte, nicht mehr erwerbstätige Personen (alleinstehend oder Ehepaare) vermietet werden.

Anlagen

HAMBURGISCHE WOHNUNGSBAUKASSE
Klein *Rint.*

WK 74 698/K 11

Darlehensnehmer:
DWG "Harburg"