

# Ministerialblatt (MBL NRW.)

Ausgabe 2010 Nr. 1 vom 14.1.2010 Seite 1 bis 26

238

## Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB)

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – IV.5-619-1665/09  
v. 12.12.2009

Zum Vollzug der Teile 4 bis 6 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (**GV. NRW. S. 772**) werden nachstehende Wohnraumnutzungsbestimmungen erlassen. Ausführungen zu weiteren Teilen des Gesetzes dienen ausschließlich nutzungsrechtlichen Zwecken.

Paragrafen ohne Gesetzesbezeichnung beziehen sich auf das WFNG NRW.

**1**

### **Zu § 1: Anwendungsbereich**

1.1

Die WNB sind grundsätzlich anwendbar auf den seit dem

- 30. Juni 1948 mit Mitteln zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaues,
- 1. Januar 2002 im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung oder
- 1. Januar 2010 nach dem WFNG NRW

geförderten oder als gefördert geltenden Wohnraum. Voraussetzung ist, dass eine durch Fördergegenstände oder Förderinstrumente begründete Zweckbestimmung (Nummer 3.1) angetroffen wird.

Die WNB sind nicht anwendbar auf

- freifinanzierten Wohnraum (§ 1 Absatz 1 und 3),
- Wohnheime, Pflegewohnplätze, Gruppenwohnungen und Pflegeheime, die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2009 gefördert wurden,
- Wohnraum, für den nach § 87 a II. WoBauG Wohnungsfürsorgemittel des Landes gewährt worden sind,
- Wohnraum, für den nach § 87 a II. WoBauG Wohnungsfürsorgemittel des Bundes oder der früheren öffentlich-rechtlichen Sondervermögen des Bundes oder deren Rechtsnachfolger zur Verfügung gestellt worden sind

sowie

- Wohnraum, der nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau (BergArbWoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 1997 (BGBl. I S. 1942), zuletzt geändert durch Artikel 59 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304), gefördert worden ist. Für Bergarbeiterwohnungen gelten die Regelungen des § 22 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert am 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407, 2417), in Verbindung mit § 2 der Verordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung und anderer Maßnahmen des Wohnungswesens (Zuständigkeitsverordnung) vom 2. Juni 1992 (GV. NRW S. 190) fort.

1.2

Für die zweckbestimmte Nutzung von Wohnraum, der ab 01.01.2010 nach Nr. 3 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), Nr. 2.5 der Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (RL BestandsInvest) und den Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung (BWB) gefördert wurde, gelten vorrangig die Festlegungen der Förderzusage.

Soweit in der Förderzusage keine Mietbindung und/oder keine Belegungsbindung zu Gunsten der zuständigen Stelle begründet worden ist oder von §§ 17, 18 abweichende Regelungen enthalten sind, finden die diesbezüglichen Regelungen der WNB keine Anwendung.

## 2

### **Zu § 3: Zuständigkeiten**

#### 2.1

Zu Absatz 1:

Die zuständigen Stellen, die Bewilligungsbehörden und die NRW.BANK sind verpflichtet, sich insbesondere bei der Erledigung der nutzungsrechtlichen Aufgaben, die mit der sozialen Wohnraumförderung zusammenhängen, gegenseitig zu unterstützen. Hierzu zählen auch der Datenaustausch, die Auskunftserteilung und das zur Verfügung Stellen verlangter Unterlagen sowie die unverzügliche Unterrichtung zuständiger Stellen durch die NRW.BANK über planmäßige Tilgungen oder vorzeitige Rückzahlungen von Fördermitteln (§ 3 Absatz 1 Sätze 2 und 4). Bei der Datenverarbeitung sind die Belange des Datenschutzes nach Maßgabe des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen.

#### 2.2

Zu Absatz 3:

Die nutzungsrechtlichen Bestimmungen der Teile 4 bis 6 des WFNG NRW führt regelmäßig diejenige zuständige Stelle durch, in deren Bereich der betreffende Wohnraum liegt. Für die Ausstellung eines Allgemeinen Wohnberechtigungsscheins ist daneben auch die zuständige Stelle örtlich zuständig, in der die wohnungssuchende Person bisher wohnt.

Zu den weiteren Aufgaben der zuständigen Stellen zählen die Ausstellung der Bescheinigung nach § 6 Absatz 1 BergArbWoBauG und die Anwendung des § 22 WoBindG.

#### 2.3

Zu Absatz 4:

Die Sonderaufsicht wird ausgeübt über die

- kreisangehörigen Gemeinden vom Landrat,
- kreisfreien Städte und Kreise von der Bezirksregierung.

Oberste Aufsichtsbehörde ist das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium.

## 3

### **Zu § 4 Absatz 3: Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung**

Es handelt sich um keine Maklertätigkeit der zuständigen Stelle, sondern um eine Anleitung zur Eigeninitiative bei der Beschaffung geeigneten Wohnraums.

## 4

### **Zu § 10 Absatz 3: Zweckbestimmung**

Die Zweckbestimmung geförderten Wohnraums (§ 8 Absatz 1 Satz 1) beinhaltet

- Mietbindungen (Nummer 6),
- Belegungsbindungen (Nummer 7),
- das Verbot der zweckwidrigen Wohnraumnutzung (vgl. Nummer 11),
- die Zweckbindung (Nummer 12),
- weitere für den Förderzweck erforderliche in der Förderzusage getroffene Bestimmungen (§ 10 Absatz 3 Satz 2).

## 5

### Zu §§ 14 und 15: Einkommensermittlung

Soweit die nutzungsrechtlichen Vorschriften des WFNG NRW eine Prüfung der Einkommensverhältnisse erfordern, ist der Runderlass „Ermittlung der Einkommensverhältnisse nach §§ 13 bis 15 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (Einkommensermittlungserlass)“ v. 11.12.2009 (**MBL NRW. 2010 S. 3**) zu Grunde zu legen. Dies gilt nicht in den Fällen des § 44 Absatz 3.

Erfolgt die Antragstellung nach § 18 Absatz 1 aus Gründen, die die wohnungssuchende Person nicht zu vertreten hat, erst nach Bezug der Wohnung, so sind die Einkommensverhältnisse zum Zeitpunkt des Wohnungsbezuges zu Grunde zu legen (§ 18 Absatz 1 Satz 4).

## 6

### Zu § 16: Mietbindung

#### 6.1

Ohne Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Mietbindungen kann die Erstattung des von der zuständigen Stelle als laufende Leistung geforderten Förderausgleichs von der Mietpartei gefordert werden, deretwegen der Förderausgleich angefallen ist (§ 19 Absatz 4 in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Satz 4). Weitere mietvertragliche Nebenleistungen (z. B. Kautions, Mieterdarlehen, Entgelt für Einbauküchen, Mietergärten oder Garagen) zu fordern, sich versprechen zu lassen oder anzunehmen, ist nur nach Maßgabe der Förderzusage zulässig; sie sind im Übrigen nichtig (§ 16 Absatz 5), soweit höherrangiges Recht dem nicht entgegensteht (vgl. § 551 BGB zur Sicherheitsleistung). Zur Sicherung der Zweckbestimmung überwachen die zuständigen Stellen, ob Verfügungsberechtigte die mietbindungsrechtlichen Vorschriften des § 16 Absatz 2 bis 4 einhalten.

#### 6.2

Für Wohnraum im Sinne des § 1 Absatz 1 Nummer 3 gelten zum Kostenmietprinzip der §§ 8 bis 11 WoBindG die Nummern 8 bis 8b.3 der Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG) vom 13. November 1989 (SMBL. NRW. 238) unmittelbar oder mittelbar fort (§ 44 Absatz 1 Nummer 3).

## 7

### Zu § 17: Belegungsbindung

#### 7.1

Zu Absatz 1:

Für die Dauer eines Belegungsrechts besteht die Belegungsbindung. Sie umfasst insbesondere die Feststellung der Wohnberechtigung (Nummer 8.1), der Zugehörigkeit eines wohnungssuchenden Haushalts zu einem bestimmten Personenkreis (vgl. Nummer 8.1), die Einhaltung der angemessenen Wohnungsgröße (vgl. Nummer 8.2) und die Verpflichtungen Verfügungsberechtigter zur Umsetzung der Belegungsbindung im Einzelnen.

Sie kann ein allgemeines Belegungsrecht, ein Benennungsrecht oder ein Besetzungsrecht betreffen (vgl. Nummer 7.2).

„Unverzüglich“ ist die Mitteilung, wenn sie ohne schuldhaftes Zögern erfolgt (§ 121 Absatz 1 BGB).

#### 7.2

Zu Absatz 2:

Ein Wohnberechtigungsschein (§ 18) ist zum Nachweis der Wohnberechtigung nicht erforderlich, wenn eine Wohnung durch Ordnungsverfügung für nicht mehr als sechs Monate beschlagnahmt worden ist. Übergibt die wohnungssuchende Person einen gezielten Wohnberechtigungsschein (Nummer 8.1), so beschränkt sich die Prüfpflicht Verfügungsberechtigter darauf, die Anzahl und Identität aller Haushaltsangehörigen im Abgleich mit den Angaben im Wohnberechtigungsschein festzustellen.

#### 7.3

Zu Absatz 3:

Die zuständige Stelle übt ihr Besetzungs- oder Benennungsrecht nach pflichtgemäßem Ermessen unter grundsätzlicher Berücksichtigung der sozialen Dringlichkeit wohnberechtigter Haushalte aus; schwangere

Frauen genießen Priorität. Der Vorrang für Schwangere besteht für die Dauer eines Jahres seit Antragstellung, auch wenn die Zuweisung einer Wohnung erst nach der Geburt des Kindes erfolgen kann. Als vorrangig sind im Übrigen auch insbesondere Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare, ältere Menschen (§ 29 Nummer 7 Satz 2), Schwerbehinderte sowie Wohnungslose und sonstige hilfsbedürftige Personen zu berücksichtigen.

In eng begrenzten Fällen ist es mit dem Vorrang Schwangerer vereinbar, andere dringend wohnungssuchende Wohnungsbewerber bei der Zuweisung vorzuziehen, wenn die betreffenden Haushalte in unzumutbaren Unterkunftsverhältnissen leben (z. B. ohne natürliche Belichtung, Einsturzgefahr, Wohnungsbrand, Gesundheitsgefährdung). Zu dem vorrangig zu berücksichtigenden Personenkreis zählen auch Frauen, die vorübergehend in Frauenhäusern Unterkunft gefunden haben, psychisch Kranke und Behinderte, die aus einer stationären Versorgung entlassen werden sollen, sowie sonstige nach kommunalen Bewerberlisten dringend Wohnungssuchende, deren Raumbedarf eine akuten Versorgung erfordert. Ein Abweichen von der Rangfolge der Dringlichkeit kann in Betracht kommen, um eine sozial verträgliche Wohnsituation zu gewährleisten, wenn z. B. die Gefahr besteht, durch die Belegung mit Wohnungssuchenden einer bestimmten Gruppe einen sozialen Brennpunkt zu schaffen oder zu verstärken oder wenn andere öffentlichen Interessen zu berücksichtigen sind (z. B. Sicherung der Funktionstüchtigkeit sozialer Einrichtungen), die durch Wohnungssuchende blockiert werden, welche der Betreuung durch die Einrichtung nicht mehr bedürfen.

Die zuständige Stelle darf Wohnungssuchende nur zuweisen, wenn sie nach einer Prüfung annehmen kann, dass diese in der Lage sein werden, die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen (Mietzahlung, Einhaltung des Hausfriedens).

7.4

Zu Absatz 4:

Die Funktion des WBS wird ersetzt durch eine Zuweisung oder Benennung (§ 17 Absatz 3), ferner wenn der Verfügungsberechtigte zugunsten der Haushaltsangehörigen von Belegungsbindungen freigestellt wird (§ 19). Ein WBS ist nicht erforderlich, wenn ein Ehegatte, die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner einer eingetragenen Lebensgemeinschaft oder die Partnerin oder der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft das Wohnverhältnis fortsetzt. Diese Regelung begünstigt auch solche Angehörige des in Satz 1 genannten Personenkreises, die im WBS der weggezogenen Inhaberin oder des weggezogenen Inhabers der Wohnberechtigung noch nicht als haushaltsangehörig aufgeführt wurden.

**8**

## **Zu § 18: Wohnberechtigungsschein (WBS)**

8.1

Zu Absatz 1

Die zuständige Stelle hat Wohnberechtigten zum Nachweis ihrer Wohnberechtigung auf Antrag einen WBS als Allgemeinen Wohnberechtigungsschein oder als gezielten Wohnberechtigungsschein zu erteilen; redaktionelle Abweichungen von den Standards der **Anlagen 1** und **2** sind zulässig. Der WBS ist ab Bekanntgabe für 1 Jahr in Nordrhein-Westfalen gültig. Außerhalb Nordrhein-Westfalens erteilte Wohnberechtigungsscheine berechtigen nicht zum Bezug geförderten Wohnraums im Sinne des § 1 Absatz 1. Der für keine näher bezeichnete Wohnung ausgestellte Allgemeine WBS berechtigt nur zum Bezug geförderten Wohnraums, sofern die in dem WBS angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird und die wohnungssuchende oder eine haushaltsangehörige Person laut Angabe im WBS dem Personenkreis angehört, dem der geförderte Wohnraum vorbehalten ist.

Mit dem gezielten WBS weist sich der wohnungssuchende Haushalt als wohnberechtigt für eine im WBS näher bezeichnete leerstehende oder als freiwerdend gemeldete Wohnung aus.

Zur Begründung eines Wohnsitzes sind grundsätzlich nur natürliche, volljährige Personen in der Lage. Minderjährigen ist dies erst ab dem 16. Lebensjahr mit Zustimmung der gesetzlichen Vertreter möglich (§ 8 Absatz 2 BGB). „Dauerhaft“ ist die Wohnsitzbegründung, wenn der Aufenthalt im Bundesgebiet rechtlich zulässig für mindestens 1 Jahr erwartet werden kann. Dies gilt auch, wenn bei Ausländern die Gültigkeitsdauer eines Aufenthaltstitels oder einer Duldung weniger als 1 Jahr beträgt und keine grundsätzlichen ausländerrechtlichen Bedenken gegen die Verlängerung des Aufenthaltstitels oder der Duldung bestehen. Geförderter Wohnraum ist in der Regel nicht „Mittelpunkt der Lebensbeziehungen“,

wenn er als zweiter Wohnsitz genutzt wird.

Entsprechend § 25 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) sollen die zuständigen Stellen zur Feststellung der Wohnberechtigung erforderlichenfalls die Beantragung des Wohnberechtigungsscheins anregen und Wohnungssuchende insbesondere darauf hinweisen, welche Unterlagen und Nachweise zu erbringen sind und wie das Verwaltungsverfahren beschleunigt werden kann. Soweit es der Verfahrensbeschleunigung dient, soll antragstellenden Personen nach Antragseingang unverzüglich die voraussichtliche Verfahrensdauer mitgeteilt und Auskunft über die Vollständigkeit der Antragsunterlagen gegeben werden.

Trotz festgestellter Wohnberechtigung ist der WBS zu versagen, wenn seine Erteilung deshalb offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre, weil nach der Lebenserfahrung zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen innerhalb von 2 Jahren die Einkommensgrenze um mehr als 25 v. H. übersteigen wird, z. B. wegen Eintritts in das Berufsleben oder Wiederaufnahme der Berufstätigkeit, ferner, wenn der wohnungssuchende Haushalt wegen vorhandenen Vermögens nicht auf eine geförderte Wohnung angewiesen ist.

Nichtwohnberechtigt sind die Angehörigen der im Bundesgebiet stationierten ausländischen Streitkräfte und deren Familienangehörige (Artikel 13 Absatz 1 Satz 1 des Zusatzabkommens zum Nato-Truppenstatut vom 03.08.1959 BGBl. 1961, II S. 1183, 1218).

## 8.2

Zu Absatz 2:

„Angemessen“ im Sinne des § 18 Absatz 2 sind in der Regel folgende Wohnungsgrößen:

- a) für eine allein stehende Person:  
50 qm Wohnfläche;
- b) für einen Haushalt mit zwei haushaltsangehörigen Personen:  
2 Wohnräume oder 65 qm Wohnfläche.

Für jede weitere haushaltsangehörige Person erhöht sich die Wohnfläche um einen Raum oder 15 qm Wohnfläche. Die angegebene Zahl der Wohnräume ist zuzüglich Arbeitsküche (bis zu 15 qm) und Nebenräume zu verstehen. Als geringfügig kann in der Regel eine Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße um bis zu 5 qm Wohnfläche angesehen werden.

Für Verfügungsberechtigte erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um einen zusätzlichen Raum (§ 17 Absatz 6 Satz 3).

Ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 qm ist wegen besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse einer haushaltsangehörigen Person oder eines nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarfs zuzubilligen: z.B. Jungen Ehepaaren (§ 29 Nummer 7), Blinden, rollstuhlfahrenden Schwerbehinderten, Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr.

## 8.3

Zu Absatz 3:

### 8.3.1

Zur Vermeidung einer **besonderen Härte** kann eine Abweichung von allen Kriterien der Wohnberechtigung zugelassen werden. Die Härtegründe müssen sich aus einem sachlich gerechtfertigten Interesse des nichtwohnberechtigten Haushalts an der gewünschten Wohnung herleiten lassen. Dieses Interesse muss in einer Weise überwiegen, die die Ablehnung des Antrages auf Erteilung eines WBS unbillig erscheinen ließe. Insofern entsprechen die Voraussetzungen für den Ausnahme-WBS zur Vermeidung einer besonderen Härte partiell denjenigen der Freistellung aus überwiegendem Interesse eines Dritten (§ 19 Absatz 3 Nummer 3). Ob im Einzelfall der Ausnahme-WBS erteilt oder auf eine Freistellung nach § 19 Absatz 3 Nummer 3 abgestellt wird, ist vom Grad der Überschreitung der Einkommensgrenze und von dem Erfordernis eines Förderausgleichs (§ 19 Absatz 4) abhängig. Liegen im Übrigen die Voraussetzungen für den Ausnahme-WBS vor, so kann eine Überschreitung der maßgebenden Einkommensgrenze um bis zu 5 v. H. als unwesentlich hingenommen werden (vgl. § 19 Absatz 4 Satz 2).

Eine besondere Härte ist insbesondere anzuerkennen, wenn der nichtwohnberechtigte wohnungssuchende

Haushalt gerade an einer bestimmten Wohnung wegen ihrer Ausstattung (z. B. wegen ihrer Eignung zur Benutzung mit Rollstuhl für Schwerbehinderte) ein berechtigtes Interesse hat und die Versorgung mit einer anderen, nicht geförderten Wohnung in absehbarer Zeit nicht möglich ist.

Beruhet der Versagungsgrund für einen WBS auf einer Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße (§ 18 Absatz 2), so kann hiervon zur Vermeidung einer besonderen Härte mehr als nur geringfügig (vgl. Nummer 8.2) abgewichen werden. Die Zubilligung eines zusätzlichen Raumes oder einer Wohnfläche von 15 qm ist z. B. zulässig, wenn

- der Wohnungswechsel zur besseren Verteilung von Sozialwohnungen im öffentlichen Interesse liegt,
- ältere, gebrechliche oder behinderte Menschen innerhalb des selben Hauses umziehen wollen,
- ältere Menschen eine Wohnung in der Nähe ihrer Kinder beziehen möchten

oder

- die bisherige Wohnung im Sinne des § 8 Absatz 4 oder 5 geändert, erweitert oder modernisiert wird und der wohnungssuchende Haushalt eine Wohnung innerhalb des so geschaffenen oder an geänderte Wohnbedürfnisse angepassten Wohnraums beziehen möchte.

### 8.3.2

Beim **Wohnungstausch** ist als Quadratmetermiete bei öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Nummer 3 die tatsächlich gezahlte Kostenmiete (vgl. § 44 Absatz 1 Nummer 3) ohne Betriebskosten, Vergütungen und Zuschläge, mit Ausnahme der Zuschläge lt. § 26 Absatz 1 Nummern 3 bis 6 der Neubaumietenverordnung von 1970, zu Grunde zu legen.

In den Fällen des § 18 Absatz 3 Satz 2 Nummern 2 und 3 muss die Tauschwohnung angemessen groß sein (vgl. Nummer 8.2); die Zubilligung eines zusätzlichen Raumes ist zulässig.

Die zuständige Stelle setzt die nach § 16 aktualisierte Miete, die der Förderzusage zu Grunde liegt, als zulässiges Entgelt fest.

Im Falle der Selbstnutzung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer oder eine sonstige verfügungsberechtigte Person ist ebenfalls das preisrechtlich zulässige Entgelt zu Grunde zu legen. Enthält das zu zahlende Entgelt keine oder verringerte Kostenanteile für Anlagen oder Einrichtungen (z. B. Heizung) so gilt als zulässiges Entgelt das Entgelt, dass unter Einbeziehung der Kosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen der Anlagen oder Einrichtungen zu erheben wäre.

## 9

### Zu § 19: Freistellung von Belegungsbindungen

#### 9.1

Zu Absatz 1:

Durch die Freistellung nach § 19 kann die zuständige Stelle nach pflichtgemäßem Ermessen (§ 40 VwVfG NRW) Verfügungsberechtigte nicht von der Mietbindung (Nummer 6) oder der Zweckbestimmung insgesamt (Nummer 4) befreien. Um die unterschiedlichen Wohnverhältnisse im Bereich der zuständigen Stelle angemessen zu berücksichtigen, kann sich die Freistellung beziehen auf

- den im Einzelnen bestimmten Wohnraum (z. B. eine zur Wiederbelegung anstehende näher bezeichnete Wohnung),
- Wohnraum bestimmter Art (z. B. alle 2-Raum- oder Dachgeschosswohnungen, ausschließlich Mietwohnungen),
- Wohnraum in bestimmten Gebieten (z. B. in einem bestimmten Gemeindegebiet des Kreises als zuständige Stelle)

oder

- Wohnraum in besonderen Teilen eines Gemeindegebietes (z. B. näher bezeichnete Stadtteile oder Wohnquartiere im Gemeindegebiet, vgl. § 19 Absatz 2).

#### 9.2

Zu Absatz 2:

Erhält die zuständige Stelle Kenntnis von einem Sachverhalt mit den Tatbestandsmerkmalen des Absatzes 2, so hat sie den konkreten Sachverhalt von Amts wegen zu ermitteln (§ 24 VwVfG NRW) und den Verfügungsberechtigten gegebenenfalls auch ohne förmlichen Antrag aus überwiegendem öffentlichen Interesse (§ 19 Absatz 3 Nummer 1) von Amts wegen von Belegungsbindungen freizustellen.

### 9.3

Zu Absatz 3:

Ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Freistellung liegt vor, wenn der Wechsel eines nicht berechtigten Haushaltes in gefördertem Wohnraum auf

- unabweisbaren Maßnahmen des Städtebaues oder der Verkehrsplanung,
- einem Wohnungstausch zur besseren Verteilung von Förderwohnraum

oder

- „freihändigem“ Erwerb von Förderwohnraum zur Abwendung einer Zwangsversteigerung und Selbstnutzung durch den Erwerber

beruht und ein Ausnahme-WBS (Nummer 8.3.1) nicht erteilt werden kann.

Eine Freistellung dient der Schaffung oder dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen insbesondere, wenn sie einseitige Strukturen in der Wohnraumbelastung verhindert oder ihnen vorbeugt. Hierzu zählen z. B. nicht Arbeiter- und Bergarbeitersiedlungen, Altenwohnanlagen, zweckgebundene Wohnungen für Kinderreiche oder Wohnsiedlungen, die überwiegend oder ausschließlich von Wohnberechtigten bewohnt werden.

An der Freistellung besteht ein überwiegendes berechtigtes Interesse von Verfügungsberechtigten oder Dritten (z. B. wohnungssuchenden Haushalten), wenn dringende, sachlich gerechtfertigte Gründe geltend gemacht werden, die gegenüber dem allgemeinen Interesse an der zweckbestimmten Wohnraumnutzung durch wohnungssuchende Haushalte überwiegen. Aus überwiegendem berechtigtem Interesse kann insbesondere freigestellt werden, wenn

#### 9.3.1

Verfügungsberechtigte in dem gefördertem Wohnraum Personal unterbringen möchten, das wegen der Art seiner Tätigkeit, insbesondere wegen ständiger Dienstbereitschaft, auch außerhalb der Arbeitszeit in dem Gebäude oder in seiner unmittelbaren Nähe wohnen muss (z. B. Wohnung für Hausmeisterin oder Hausmeister, Heimleitung, Wach- oder Krankenhauspersonal);

#### 9.3.2

Wohnraum im Rahmen genossenschaftlicher Mitgliedschaftsverhältnisse zum Gebrauch überlassen werden soll und eine andere Wohnungsversorgung im Wohnungsbestand der Genossenschaft auch in absehbarer Zeit nicht möglich ist;

#### 9.3.3

Wohnraum Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern von Kirchen oder Kommunen überlassen werden soll und der Wohnraum in unmittelbarem oder mittelbarem Eigentum der betreffenden Körperschaft einschließlich deren Unternehmen oder Organisationen stehen und eine unmittelbare oder mittelbare Verfügungsbefugnis der Kirchen oder Kommunen vorliegt;

#### 9.3.4

die Freistellung es anerkannten Trägern sozialer Institutionen ermöglichen soll, den Wohnraum an Personen in einer besonderen Wohnungsnotlage (z. B. therapeutischen Wohngemeinschaften) zwischen zu vermieten;

#### 9.3.5

das Zusammenleben mehrerer Generationen gefördert werden soll, weil Wohnungssuchende eine Wohnung in unmittelbarer Nähe von Angehörigen nutzen möchten und diese dem Personenkreis der älteren Menschen (§ 29 Nummer 7 Satz 2) angehören und/oder pflegebedürftig sind. Das Gleiche gilt, wenn die wohnungssuchende Person dem Personenkreis der älteren Menschen angehört und/oder pflegebedürftig ist und eine Wohnung in unmittelbarer Nähe von Angehörigen beziehen will;

#### 9.3.6

zur Ansiedlung eines Unternehmens, wenn infolge einer betrieblichen Umstrukturierung, einer Erweiterung oder der Verlagerung eines Unternehmens eine Werkswohnung oder eine werksgeförderte Wohnung einer dringend wohnungssuchenden nicht wohnberechtigten betriebsangehörigen Person überlassen werden soll;

### 9.3.7

Wohnraum einem nicht wohnberechtigten Angehörigen zum Gebrauch überlassen werden soll und die Verfügungsberechtigte Person in demselben Gebäude wohnt.

Ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen besteht nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen insbesondere nicht mehr, wenn

- allgemein die Wohnungsnachfrage von Wohnberechtigten im Bereich der zuständigen Stelle vollständig gedeckt ist
- oder
- trotz einer im Übrigen fortbestehenden Wohnungsnachfrage eine Vermietung an berechnigte wohnungssuchende Personen für den betreffenden Wohnraum wegen seiner ungünstigen Verkehrslage, seiner Größe, der Höhe der geforderten zulässigen Miete oder sonstiger von Verfügungsberechtigten nicht zu vertretende Umstände innerhalb des angemessenen Zeitraums von 3 Monaten seit der Freimeldung (§ 17 Absatz 1) nicht möglich ist.

Die Prüfung der Wohnungsnachfrage beschränkt sich bei Kleinen kreisangehörigen Gemeinden nicht auf das Gebiet einer Gemeinde, sondern soll sich in der Regel auf den gesamten örtlichen Zuständigkeitsbereich der zuständigen Stelle erstrecken.

## 9.4

Zu Absatz 4:

### 9.4.1

Wird eine Freistellung aus überwiegendem berechtigten Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten erteilt (§ 19 Absatz 3), und übersteigt das anrechenbare Gesamteinkommen des wohnungssuchenden Haushalts die für ihn maßgebende Einkommensgrenze mit mehr als 5 v. H. nicht nur unwesentlich (vgl. Nummer 8.3.1), so ist ein Förderausgleich angemessener Art und Weise erforderlich. Diesen Anforderungen entspricht in der Regel ein gegenüber Verfügungsberechtigten als laufende monatliche Freistellungs-Ausgleichszahlung festzusetzender Förderausgleich. Die Ausgleichszahlung wird in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem für den Wohnraum im Rahmen der Mietbindung zulässigen Entgelt und der für vergleichbaren freifinanzierten Wohnraum tatsächlich rechtmäßig erzielbaren ortsüblichen Vergleichsmiete erhoben. Sie beträgt regelmäßig monatlich pro qm Wohnfläche **0,25 €**, wenn die Überschreitung

mehr als 5 v. H., jedoch nicht mehr als 30 v. H.,

**0,50 €**, wenn die Überschreitung

mehr als 30 v. H., jedoch nicht mehr als 50 v. H.,

**1,00 €**, wenn die Überschreitung

mehr als 50 v. H., jedoch nicht mehr als 70 v. H.,

**2,00 €**, wenn die Überschreitung

mehr als 70 v. H., jedoch nicht mehr als 90 v. H.,

**3,00 €**, wenn die Überschreitung

mehr als 90 v. H.,

erreicht.

Die monatliche Ausgleichszahlung ist auf einen vollen Euro-Betrag abzurunden. Die Leistungspflicht beginnt mit dem Monatsersten, der auf den Zugang des Freistellungsbescheides folgt, frühestens aber ab Beginn des Monats, der auf den Zeitpunkt der Gebrauchsüberlassung folgt. Sie endet mit dem Beginn des Monats, in dem die Freistellung erlischt. In Höhe der Freistellungs-Ausgleichszahlung ist gemäß § 26

Absatz 4 NMV 1970 bei öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Nummer 3, in den übrigen Fällen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3, ein Zuschlag neben der Einzelmiete zulässig. Ein entsprechender Hinweis ist in den Freistellungsbescheid aufzunehmen.

Können die für die Bemessung der Freistellungs-Ausgleichszahlung maßgebenden Einkommensverhältnisse des wohnungssuchenden Haushalts innerhalb einer angemessenen, behördlich festzusetzenden Frist nicht festgestellt werden, so sind Verfügungsberechtigte schriftlich darauf hinzuweisen, dass bei Aufrechterhaltung des Freistellungsantrages die Freistellungs-Ausgleichszahlung **3,00 €** pro qm Wohnfläche monatlich betragen wird. Werden die Einkommensverhältnisse nachträglich nachgewiesen, so ab Beginn des Monats, in dem die erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden, nur der Betrag zu entrichten, der sich aufgrund der festgestellten Einkommensverhältnisse ergibt.

#### 9.4.2

Übersteigt die Freistellungs-Ausgleichszahlung den Unterschiedsbetrag zwischen der gezahlten Miete und der ortsüblichen Vergleichsmiete, so ist die Freistellungs-Ausgleichszahlung von Amts wegen zu beschränken auf diesen Unterschiedsbetrag. Ändern sich die für die Bemessung der Freistellungs-Ausgleichszahlung maßgebenden Verhältnisse zu Gunsten des Mieterhaushalts nachträglich, so wird nach entsprechender Geltendmachung die Freistellungs-Ausgleichszahlung den nachweislich geänderten Verhältnissen entsprechend herabgesetzt, wenn

- die Änderung der Einkommensverhältnisse für mindestens 6 Monate andauert und zu einer geringeren Leistungspflicht oder zu ihrem Wegfall führt

oder

- sich entweder die zulässige Miete so erhöht oder sich die ortsübliche Vergleichsmiete so verringert, dass die Miete zusammen mit der Ausgleichszahlung den Betrag einer tatsächlich rechtmäßig erzielbaren ortsüblichen Vergleichsmiete überschreitet.

Die Herabsetzung erfolgt mit dem Beginn des Monats, in dem sich die Verhältnisse geändert haben.

#### 9.4.3

Die Freistellungs-Ausgleichszahlung/Der Förderausgleich ist zu Gunsten der NRW.BANK als Gläubigerin der Forderung festzusetzen. Die Freistellungs-Ausgleichszahlung bzw. ein Förderausgleich ist nicht zu erheben, wenn der Mindestbetrag von 0,10 € je qm Wohnfläche monatlich unterschritten würde. Rückständige Beträge werden von den kommunalen Vollstreckungsbehörden (Kassen der Gemeinden) beigetrieben, die die Bezirksregierungen in Verordnungen über die Bestimmung von Vollstreckungsbehörden bestimmt haben.

Die zuständige Stelle hat der NRW.BANK eine Durchschrift des unter Auflagen erteilten Bescheides zu übersenden und sie vom Eintritt der Unanfechtbarkeit zu unterrichten.

Die Freistellungs-Ausgleichszahlung bzw. der Förderausgleich ist zu Gunsten der Gemeinde oder des Gemeindeverbandes festzusetzen, wenn die Genehmigung eine Wohnung betrifft, die ausschließlich oder überwiegend aus kommunalen Mitteln gefördert worden ist.

#### 9.4.4

Als Förderausgleich angemessener Art und Weise in den Fällen des § 19 Absatz 3 Nummer 3 können auch an gefördertem Wohnraum und/oder ausschließlich an Ersatzwohnraum Belegungsrechte begründet werden. Die zuständige Stelle trifft hierzu mit Verfügungsberechtigten eine Vereinbarung nach dem von der NRW.BANK vorgehaltenen Vertragsmuster.

Ersatzwohnraum muss im Bereich der zuständigen Stelle liegen. Ausnahmsweise kann die zuständige Stelle Ersatzwohnraum im Gebiet einer anderen zuständigen Stelle zulassen. Hierzu ist eine Abstimmung mit der zuständigen Stelle erforderlich, in deren Gebiet der Ersatzwohnraum liegt.

In Betracht kommt nur Wohnraum, der hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert zur dauernden Wohnraumversorgung geeignet und dessen Miete nicht höher als die des geförderten Wohnraums ist.

Ersatzwohnraum muss über ein WC sowie Bad/Dusche innerhalb des Wohnraums verfügen und die gleiche Anzahl von Wohnräumen aufweisen wie der geförderte Wohnraum. Wohn- und Schlafräume des Ersatzwohnraums dürfen nicht kleiner als 10 qm sein. Wird die geforderte Anzahl an Räumen nicht erreicht oder die Zimmergröße unterschritten, so ist die Übertragung des Besetzungsrechts nur zulässig, wenn ein dringender örtlicher Wohnraumbedarf an dem angebotenen Ersatzwohnraum besteht.

Ersatzwohnraum darf kein geförderter Wohnraum im Sinne des § 1 sein. Ausgeschlossen ist auch

Wohnraum, für den in den letzten fünf Jahren Vereinbarungen hinsichtlich der Wiedervermietung zwischen der Bauherrin oder dem Bauherrn und der zuständigen Stelle getroffen wurden. Eine entsprechende Bestätigung von Seiten der Verfügungsberechtigten ist erforderlich. Ersatzwohnraum ist ferner nur geeignet, wenn er im Zeitpunkt des Angebotes zur Einräumung eines Besetzungsrechts frei für den Bezug durch Wohnungssuchende ist.

Belegungsvereinbarungen können bereits zu einem Zeitpunkt abgeschlossen werden, zu dem der geförderte Wohnraum und/oder der Ersatzwohnraum zwar noch nicht bezugsfertig oder frei sind, aber der voraussichtliche Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens schon als Zeitpunkt für das Einsetzen der Wirksamkeit der vereinbarten Rechte und Pflichten festgelegt werden kann. Ist der geförderte Wohnraum noch bewohnt, so sind negative Auswirkungen auf die Mieterschaft soweit wie möglich zu vermeiden. Eine Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters mit dem Ziel, das Freiwerden der Ersatzwohnung zu bewirken, steht der Einräumung des Besetzungsrechts entgegen. Verfügungsberechtigte haben sich vertraglich zu verpflichten, Ersatzwohnraum nur gegen Übergabe eines WBS zu überlassen, wenn die zuständige Stelle auf die Ausübung des Besetzungsrechts an dem Ersatzwohnraum für eine Belegung verzichtet. In dem Vertrag über den Ersatzwohnraum ist vorzusehen, dass Verfügungsberechtigte auf die Geltendmachung eines berechtigten Interesses nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB verzichten, und zwar auch für das Mietverhältnis, das bei Ablauf des Besetzungsrechts bestand. Verfügungsberechtigte haben ferner zuzusichern, die Pflichten aus der vertraglichen Vereinbarung auf Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger zu übertragen. Sämtliche vertragliche Verpflichtungen von Seiten Verfügungsberechtigter sind durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe abzusichern.

#### 9.4.5

Die Freistellung ist ein dinglicher Verwaltungsakt, der schriftlich bekannt gegeben wird; er gilt auch beim Wechsel Verfügungsberechtigter fort.

Die Freistellung wird regelmäßig auf Antrag Verfügungsberechtigter mit Wirkung für die Zukunft erteilt. In dem Freistellungsbescheid sind der freigestellte Wohnraum sowie die Belegungsbindung, von der freigestellt wird, genau zu bezeichnen. Die für die Freistellung maßgeblichen Umstände sind aktenkundig zu machen. Der von der Freistellung begünstigte Mieterhaushalt erhält nachrichtlich eine Ausfertigung des Freistellungsbescheides.

Die Freistellung darf gemäß § 19 Absatz 4 mit Nebenbestimmungen versehen werden (§ 36 VwVfG NRW), insbesondere mit der Auflage eines Förderausgleichs als laufende Ausgleichszahlung (Nummer 9.4.1). Die Freistellung ist grundsätzlich zu befristen, und zwar in der Regel auf die Dauer der Nutzung durch den nicht wohnberechtigten Haushalt, in sonstigen Fällen auf einen bestimmten Zeitraum (z. B. 2 Jahre im Falle der erstmaligen Freistellung wegen Pflegebedürftigkeit gemäß Nummer 9.3.5). Nach Ablauf der Frist sind die Belegungsbindungen nach dem WFNG NRW wieder einzuhalten.

Betrifft die Freistellung nicht nur bestimmten Einzelwohnraum, sondern mehrere Wohnungen einer oder eines Verfügungsberechtigten (z. B. in demselben Wohngebäude), so können die Einzelfallentscheidungen in einem einheitlichen Freistellungsbescheid zusammen gefasst werden. Handelt es sich um Wohnraum bestimmter Art, in bestimmten Gebieten oder in besonderen Teilen eines Gemeindegebiets, der – unabhängig von Eigentumsverhältnissen – gemäß § 19 Absatz 2 oder 3 von Belegungsbindungen freigestellt werden soll, so geschieht dies durch eine Allgemeinverfügung (§ 35 Satz 2 VwVfG NRW), die im amtlichen kommunalen Verkündungsblatt bekannt gegeben wird. Ist die zuständige Stelle eine Kreisverwaltung, so soll ihre Entscheidung mit der von der Freistellung betroffenen kreisangehörigen Gemeinde abgestimmt werden.

Den Inhalt der Allgemeinverfügung teilt die zuständige Stelle unverzüglich der NRW.BANK mit.

## 10

### Zu § 20: Übertragung von Miet- und Belegungsbindungen

#### 10.1

Zu Absatz 1:

§ 20 Absatz 1 lässt die einheitliche Übertragung der Miet- und Belegungsbindungen nur in den Fällen zu, in denen

- hieran ein sonstiges überwiegendes öffentliches Interesse besteht,

- die Schaffung oder der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen ermöglicht wird
- oder
- ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Belegungsbindungen nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Interessen nicht mehr besteht.

Gleichwertig sind Förderwohnraum und Ersatzwohnraum, wenn hinsichtlich des Wohnwertes wie z. B. Größe und Ausstattungsstandard, ferner auch nach der Anzahl der Wohnungen sowie der Dauer, Art und betragsmäßigen Höhe der Belegungs- und Mietbindungen Entsprechungen bestehen; die Nummer 9.4.4 gilt im Übrigen entsprechend.

## 10.2

Zu Absatz 2:

Der Kooperationsvertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag, auf den die Vorschriften der §§ 54 ff. VwVfG NRW anzuwenden sind. Gemäß § 56 Absatz 1 VwVfG NRW müssen die vereinbarten Leistungen unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsprinzips und des Übermaßverbotes angemessen sein; es dürfen nur solche Leistungen vereinbart werden, auf die nicht schon ohne vertragliche Vereinbarung ein Anspruch bestanden hätte.

Soweit die Fördermittel durch dingliche Rechte am Grundstück des Förderwohnraums gesichert sind, soll der Kooperationsvertrag zur Übertragung von Miet- und Belegungsbindungen regelmäßig vorsehen, dass die dinglichen Rechte am Grundstück des Förderwohnraums fortbestehen. An der Vereinbarung ist die NRW.BANK als Gläubigerin der Fördermittel zu beteiligen.

## 11

### **Zu § 21: Instandhaltungspflicht, Nutzungsänderungen**

#### 11.1

Zu Absatz 1:

§ 535 Absatz 1 BGB verpflichtet Vermieter von freifinanziertem oder gefördertem Wohnraum, Mieterinnen oder Mietern den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit mängelfrei zu gewähren (Gebrauchsüberlassung) und in dem zu Wohnzwecken geeigneten Zustand zu erhalten. Bei einer von der Wohnraumnutzung ausgehenden erheblichen Gefährdung der Gesundheit steht Mieterinnen oder Mietern das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund zu (§ 569 Absatz 1 Satz 1 BGB).

Besteht die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung des Wohnraumgebrauchs oder ist die Beeinträchtigung bereits eingetreten, so verpflichtet die zuständige Stelle Verfügungsberechtigte unterbliebene oder unzureichend ausgeführte Arbeiten zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes nachzuholen. In der Anordnung sind die zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes erforderlichen Arbeiten konkret aufzugeben (§ 37 VwVfG NRW). Sie setzt voraus, dass die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen

- objektiv wirtschaftlich vertretbar ist
- und
- Verfügungsberechtigten zugemutet werden kann.

Zur Bestimmung der Kriterien für eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken kann § 40 Absatz 3 zu Grunde gelegt werden.

Sind die für den geförderten Wohnraum gewährten Fördermittel noch nicht zurückgezahlt worden, so hat die zuständige Stelle die NRW.BANK fortlaufend mit dem von ihr zur Verfügung gestellten Vordruck „Wohnungskontrollbogen“ über den Sachstand zu informieren.

#### 11.2

Zu Absatz 2:

Die Bescheinigung der zuständigen Stelle über die objektive Unvermietbarkeit des geförderten Wohnraums stellt klar, dass ein Genehmigungserfordernis für angetroffenen Leerstand nicht besteht.

Ein über 3 Monate hinausgehende Leerstand ist zweckwidrig und regelmäßig nicht hinnehmbar, sofern der

geförderte Wohnraum objektiv vermietbar ist oder der Verfügungsberechtigte die Unvermietbarkeit zu vertreten hat. Hat der Verfügungsberechtigte den ungenehmigten Leerstand zu vertreten, so gibt ihm die zuständige Stelle per Ordnungsverfügung auf, den Wohnraum einem wohnberechtigten Haushalt zum Gebrauch zu überlassen. Die Anordnung kann im Wege des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden.

Geförderter Wohnraum gilt als nicht unvermietbar, wenn der Leerstand nur darauf beruht, dass der geförderte Wohnraum

- lediglich für eine kurze Mietdauer angeboten wird,
- wegen Schönheitsreparaturen oder Instandsetzungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum als 3 Monate nicht zu Wohnzwecken benutzt wird,
- innerhalb von 3 Monaten nicht von Angehörigen des Personenkreises zu Wohnzwecken genutzt wird, dem der geförderte Wohnraum vorbehalten ist,

oder

- die Nutzung ausschließlich durch Nichtwohnberechtigte möglich ist.

Die zuständige Stelle kann den Leerstand genehmigen, wenn nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen kein überwiegendes öffentliches Interesse an den Belegungs- und Mietbindungen oder aber ein überwiegendes öffentliches Interesse am Leerstand besteht, ferner, wenn der Verfügungsberechtigte oder eine dritte Person ein überwiegendes berechtigtes Interesse an der Fortdauer des Leerstandes hat.

### 11.3

Zu Absatz 3:

Die zuständige Stelle kann bauliche Veränderungen an gefördertem Wohnraum (z.B. Abbruch) oder Zweckentfremdungen auch genehmigen, wenn nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Belegungsbindungen nicht mehr besteht.

Ein **überwiegendes öffentliches Interesse** an der Nutzungsänderung geförderten Wohnraums besteht z. B., wenn die bauliche Veränderung oder Zweckentfremdung geförderten Wohnraum betrifft, der nicht mehr zu Wohnzwecken benutzt wird oder aber an fortbestehenden Wohnraum angegliedert ist und den Bewohnern unmittelbar zur Schaffung einer wohnungsnahen sozialen Infrastruktur im Sinne des § 7 Absatz 1 dient (z. B. Servicebüros, Pflegedienststationen, Therapieräume, Hausmeisterräume, Streetworkerstationen, Gemeinschaftsräume für die Mieter, Aufenthaltsräume für Jugendliche, Räume für Sprechstunden und Beratungen durch Behörden, Wohlfahrtsverbände, Kirchen und Gemeinden, Kioske für den täglichen Bedarf). Ein öffentliches Interesse an einer baulichen Veränderung oder Zweckentfremdung kann ferner bestehen

- bei Maßnahmen des Straßenbaus,
- zur Errichtung öffentlicher Gebäude

oder

- zu Gunsten städtebaulicher Umbaukonzepte.

Ein **überwiegendes berechtigtes Interesse** Verfügungsberechtigter oder Dritter an einer zweckwidrigen Wohnraumnutzung besteht insbesondere, wenn die Versagung der Genehmigung zu einer Existenzgefährdung oder einer Gefährdung des Lebensunterhalts des Verfügungsberechtigten oder des Dritten führen würde, ferner, wenn auf dem Grundstück neu sozial geförderter Wohnraum oder freifinanzierter, nicht luxuriöser Wohnraum errichtet werden soll.

### 11.4

In allen Fällen zweckwidriger Wohnraumnutzung der Absätze 2 und 3 ist ein Förderausgleich nicht angemessen, wenn die Genehmigung aus überwiegendem öffentlichem Interesse oder wegen eines nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen weggefallenen überwiegenden öffentlichen Interesses an den Belegungsbindungen erteilt wurde.

Die **Leerstandsgenehmigung** (Nummer 11.2) soll regelmäßig mit der Auflage einer Ausgleichszahlung verbunden werden, die 2,00 € je qm Wohnfläche monatlich beträgt.

Die **Genehmigung der baulichen Veränderung** und die **Zweckentfremdungsgenehmigung** (Nummer 11.3) sollen regelmäßig nur unter der Verpflichtung zu folgendem Geldausgleich angemessener Höhe erteilt werden:

- Die für die Wohnung als Darlehen bewilligten Fördermittel sind **zurückzuzahlen** und die für sie als Zuschüsse bewilligten Mittel nicht mehr in Anspruch zu nehmen. Dies gilt nicht, wenn die Genehmigung Dritten erteilt wird.
- Es ist eine **Abstandssumme** zu entrichten, deren Höhe den Wert des Wohnraums, die Dauer der Restbindung, die Baukosten für Ersatzwohnraum, den Vorteil für die antragstellende Person und beim Abbruch auch die Größe des wiedererrichteten Wohnraums angemessen berücksichtigt.  
Wird die Genehmigung Dritten erteilt, so ist in die Abstandssumme auch der Betrag einzubeziehen, welche der Höhe nach dem Betrag der anteilig auf die zweckentfremdete oder baulich geänderte Wohnfläche entfallenden Fördermittel entspricht.
- Die zurück zu zahlenden Fördermittel und die Abstandssumme sind mit jährlich 3 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank für die Zeit vom Beginn der (mit oder ohne Genehmigung vorgenommenen) Zweckentfremdung oder baulichen Veränderung an bis zur Entrichtung zu **verzinsen**.

**Abstandssumme** und Verzinsung sollen den Verlust des geförderten Wohnraums in etwa ausgleichen, indem Mittel zur Förderung anderweitigen Wohnraums zur Verfügung gestellt werden und dieser alsbald geschaffen wird. Von einer Abstandssumme ist **abzusehen**, wenn die Wohnung wegen erheblicher baulicher Mängel nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, die Mängel nicht auf unterlassener Instandhaltung beruhen und eine Mängelbeseitigung oder eine Modernisierung unwirtschaftlich wäre. Sie kann **herabgesetzt** werden, wenn infolge der baulichen Veränderung oder Zweckentfremdung ein neuer Ausbildungs- oder Arbeitsplatz geschaffen wird, und zwar auf den Unterschiedsbetrag zwischen der regelmäßig festzusetzenden Abstandssumme und den Kosten der Neueinrichtung des Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes. Wird die Genehmigung einer Zweckentfremdung auf längstens 10 Jahre befristet, so besteht der Förderausgleich aus einer laufenden Ausgleichszahlung von mindestens 3,00 € je qm zweckentfremdeter Wohnfläche monatlich. Ist die Zweckentfremdungsgenehmigung zunächst befristet und sodann unbefristet erteilt worden, so ist der bis dahin schon gezahlte Betrag der Ausgleichszahlungen auf dem Betrag der Abstandssumme anzurechnen.

Zur Einziehung des Förderausgleichs: vgl. Nummer 9.4.3.

## 11.5

Zu Absätzen 4 und 5:

Wird geförderter Wohnraum, für den die Fördermittel noch valutieren, aus- oder umgebaut (§ 8 Absatz 4 Nummer 2 und 3), so besteht seine Zweckbestimmung fort oder geht auf den neugeschaffenen Wohnraum über (§ 21 Absatz 5). Ist der Aus- oder Umbau Fördergegenstand (§§ 7 Absatz 1, 8 Absatz 4) und wird mit Fördermitteln gefördert, so begründet diese Förderung eine neue Zweckbestimmung des Wohnraums, die im Zeitpunkt der erneuten Förderung die bisherige Zweckbestimmung (§ 10 Absatz 3 Satz 1) in vollem Umfang ersetzt.

Kein Wohnraum im Sinne des § 8 Absatz 1 sind Zubehörräume wie Keller- oder Trockenräume (vgl. § 42 Zweite Berechnungsverordnung und § 2 Absatz 3 Wohnflächenverordnung in Verbindung mit § 44 Absatz 2), obgleich sie in der Regel unter Verwendung von Fördermitteln entstanden. Werden sie ohne Genehmigung freifinanziert ausgebaut, so widerspricht der Wegfall von Zubehörräumen geförderten Wohnraums dem ursprünglichen Förderziel. Der neuentstandene Wohnraum gilt als Förderwohnraum und unterliegt der Zweckbestimmung des WFNG NRW. Stimmt die Bewilligungsbehörde dem Ausbau zu, so gilt der ohne erneute Förderung entstandene Wohnraum nicht als gefördert im Sinne des § 1. Entsprechendes gilt für den Fall, dass Förderwohnraum um freifinanzierten Wohnraum erweitert wird. Auf die Zustimmung der Bewilligungsbehörde besteht kein Rechtsanspruch; sie wird nicht durch die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde ersetzt. Die Genehmigung der Bewilligungsbehörde gilt nicht dadurch als erteilt, dass im Anwendungsbereich des Kostenmietgebotes des § 8 Wohnungsbindungsgesetz die Bewilligungsbehörde für alle Wohnungen des Gebäudes einschließlich der ausgebauten Wohnfläche eine neue Durchschnittsmiete genehmigt.

## 11.6

Zu Absatz 6:

Die Mitteilungspflichten gelten auch für Wohnraum, der unvermietet ist.

Die zuständige Stelle aktualisiert aufgrund jeder Mitteilung ihr Wohnraum-Bestandsverzeichnis. Sie ist verpflichtet, Erwerberinnen und Erwerber sowie die von der Veräußerung oder von der Umwandlung betroffenen Mieterhaushalte über die eingetretenen Veränderungen und die daraus resultierenden Rechtsfolgen zu informieren. Ihre Unterrichtungspflicht gegenüber den Erwerbern erstreckt sich auf solche Verpflichtungen verfügungsberechtigter Personen, die sich nach dem WFNG NRW ab Eigentumsübergang ergeben. Gegenüber Mieterhaushalten bezieht sich die Unterrichtungspflicht der zuständigen Stelle auf die Rechtsvorschriften, die im Falle der Veräußerung oder des Erwerbs oder der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zum Schutz der Mieter gelten, insbesondere §§ 566, 566e und 577 BGB, ferner §§ 573 und 577a BGB in Verbindung mit § 21 Absatz 7. Die zuständige Stelle hat eine allgemeine Belehrung über die Rechtsfolgen zu geben, jedoch keine Rechtsberatung nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalles auszuüben. Ihrer Unterrichtungspflicht kann die zuständige Stelle durch Übersendung eines Merkblattes entsprechen.

## 12

### **Zu § 22: Beendigung der Zweckbindung**

#### 12.1

Zu Absatz 1:

Planmäßig ist eine Tilgung der Fördermittel auch dann, wenn eine eingetretene Beschleunigung der Tilgung auf einer besonderen vertraglichen Vereinbarung oder gesetzlichen Verpflichtung beruht (z. B. Erhöhung des Zins- und Tilgungssatzes nach Tilgung von Vorlasten oder bei Erhöhung des Zinssatzes).

Im 2. Förderweg, bei vereinbarter Förderung oder einkommensabhängiger Förderung (vgl. §§ 88 bis 88 e II. WoBauG) endet die Zweckbindung mit dem Wegfall der Subvention oder mit Ablauf der im Bewilligungsbescheid bestimmten Frist.

Bei einheitlicher Förderung mehrerer Wohnungen eines Gebäudes oder für Wohnraum mehrerer Gebäude tritt der Endtermin der Zweckbindung nur ein, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes bewilligten Mittel zurückgezahlt werden. Unterschiedliche Endtermine der Zweckbindung für Wohnungen innerhalb eines Gebäudes sieht das Gesetz im Falle der planmäßigen Tilgung nicht vor (§ 22 Absatz 1 Satz 4). Zur Feststellung des Anteils der Fördermittel, der auf einzelne Gebäude oder auf einzelne Wohnungen innerhalb von Gebäuden entfällt, führt § 22 Absatz 1 Sätze 5 bis 8 einen Berechnungsmaßstab auf, der auch zu Grunde zu legen ist, wenn der Endtermin der Zweckbindung im Falle freiwilliger vorzeitiger und vollständiger Mittelrückzahlung für einzelne Wohnungen abgeleitet wird (§ 22 Absatz 2 Satz 2).

#### 12.2

Zu Absatz 2:

Die Mittelrückzahlung ist vorzeitig, wenn die Fördermittel abweichend von den Tilgungsbedingungen zu einem früheren Zeitpunkt getilgt worden sind. Zur vollständigen Rückzahlung gehört außer der Tilgung der Hauptsumme auch die Tilgung der Nebenforderungen auf Zinsen, Kosten und Verwaltungskostenbeiträge. Bei bargeldlosem Zahlungsverkehr liegt eine Mittelrückzahlung erst im Zeitpunkt der Gutschrift auf dem Konto der Darlehensgläubigerin oder des Darlehensgläubigers vor. Sie ist vollständig, wenn alle für die Wohnung bewilligten Darlehen zurückgezahlt wurden. Sind Fördermittel mit verschiedenen Laufzeiten gewährt worden, so liegt eine vorzeitige vollständige Mittelrückzahlung erst im Zeitpunkt der Rückzahlung der letzten noch valutierenden Mittel vor; die Nachwirkungsfrist wird erst von diesem Zeitpunkt an abgeleitet.

Bei anteiliger Mittelrückzahlung für einzelne Wohnungen erstreckt sich die Nachwirkungsfrist nur auf die betreffenden Wohnungen.

#### 12.3

Zu Absatz 3:

Eine berechnete Eigennutzung eines Eigenheims (§ 29 Nummer 1), einer Eigensiedlung im Sinne des § 10 Absatz 2 II. WoBauG oder einer Eigentumswohnung (§ 29 Nummer 2) liegt vor, wenn Eigentümer

oder Angehörige entweder als Förderempfänger (§ 9) oder in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Teils 4 des WFNG NRW die Eigentumsmaßnahme nutzen. Der tatsächlichen Wohnraumnutzung durch den genannten Personenkreis steht die Bestimmung des Wohnraums zur berechtigten Nutzung durch Eigentümer oder Angehörige gleich. Eine Bestimmung zur Selbstnutzung liegt noch vor, wenn sie nur vorübergehend für die Dauer von nicht mehr als 5 Jahren ausgesetzt ist. Wird eine berechnigte Eigen- oder Selbstnutzung erst nach dem Zeitpunkt der Mittelrückzahlung (wieder-) hergestellt, so endet die Zweckbindung nicht schon im Zeitpunkt der Mittelrückzahlung, sondern erst mit Beginn der Eigen- oder Selbstnutzung.

Für die Rechtsfolgen nach Absatz 3 ist es unerheblich, wenn das Eigenheim, die Eigensiedlung oder die Eigentumswohnung erst durch Umwandlung oder Umnutzung von Mietwohnraum entstanden ist. Die Zweckbindung endet nur dann im Zeitpunkt der Rückzahlung, wenn zu diesem Zeitpunkt die baulichen Voraussetzungen als Eigenheim, Eigensiedlung oder Eigentumswohnung erfüllt sind. Werden die baulichen Merkmale eines Eigenheims, einer Eigensiedlung oder einer Eigentumswohnung erst nach der Mittelrückzahlung hergestellt, so bestimmt sich der Endtermin der Zweckbindung nach § 22 Absatz 2.

#### 12.4

Zu Absatz 4:

Eine Mittelrückzahlung wird ohne rechtliche Verpflichtung erbracht, wenn keine Verpflichtung zu einer vorzeitigen Tilgung besteht. Eine Verpflichtung zur vorzeitigen Rückzahlung besteht aufgrund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage, des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensvertrages.

Werden die Fördermittel nach einer Darlehens- oder Zuschusskündigung vorzeitig zurückgezahlt, so bleibt die Zweckbindung bis zu dem in § 22 Absatz 1 Satz 1 bis 3 bestimmten Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung bestehen, längstens jedoch für die Dauer einer um 2 Jahre verlängerten Nachwirkungsfrist als der sonst bei freiwilliger Mittelrückzahlung regelmäßigen Nachwirkungsfrist nach § 22 Absatz 2. Die Kündigung und Rückzahlung mit rechtlicher Verpflichtung können nach § 22 Absatz 2 Satz 2 auch für einzelne Wohnungen eines Gebäudes erfolgen.

#### 12.5

Zu Absatz 5:

Besteht nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen kein öffentliches Interesse an der Zweckbindung des Förderwohnraums mehr, so kann die zuständige Stelle für ihren Zuständigkeitsbereich oder für einzelne Gebiete innerhalb ihres Zuständigkeitsbereiches (z. B. Wohnquartiere, Stadtviertel, Stadtteile) durch Satzung bestimmen, dass die Nachwirkungsfrist bei freiwilliger vorzeitiger vollständiger Mittelrückzahlung bis auf 3 Jahre abgekürzt wird (§ 22 Absatz 5). Die Frist entspricht der Schutzfrist bezüglich Eigenbedarfskündigungen nach § 577 a Absatz 1 BGB. Im Falle des § 22 Absatz 4 verlängert die zusätzliche Nachwirkungsfrist eine bis auf 3 Jahre verkürzte Nachwirkungsfrist um 2 Jahre. Die satzungsgemäße Abkürzung der Nachwirkungsfrist betrifft nur Vollrückzahlungen nach dem 31. Dezember 2009. Wegen der verschiedenen Arten geförderten Wohnraums ist es zweckmäßig, in der Satzung die Art des Wohnraums zu bezeichnen, auf die sich die Abkürzung der Nachwirkungsfrist erstreckt.

Soweit Kreise die Aufgaben der zuständigen Stelle wahrnehmen, können sie ihr Satzungsrecht für Gebiete der Kleinen kreisangehörigen Gemeinden nur mit Einverständnis der betroffenen Kommunen ausüben. Die Gültigkeitsdauer der Satzung ist auf maximal 5 Jahre befristet. Verlängerungen um jeweils 5 weitere Jahre sind möglich.

### 13

#### **Zu § 23: Zwangsversteigerung**

##### 13.1

Zu Absatz 1:

§ 23 Absatz 1 Satz 2 ist nicht anwendbar, wenn neben dem Grundpfandrecht keine Forderung mehr besteht, weil die NRW.BANK als Gläubigerin der öffentlichen Mittel das Objekt selbst ansteigert und damit auch Schuldnerin wird. Die Wohnungen gelten dann nur bis zum Ablauf des 3. Kalenderjahres nach dem Zuschlag als öffentlich gefördert.

## 13.2

Zu Absatz 2:

Der sofortige Wegfall der Zweckbindung tritt nur ein, wenn die Eigenschaft als eigen genutztem oder zur Eigennutzung bestimmtem Wohneigentum im Zeitpunkt des Zuschlages besteht. Aus der Sonderregelung des Absatzes 2 folgt, dass Absatz 1 für Mietwohnraum und gleichgestellten Wohnraum gilt (§§ 28 Absatz 2 und 29 Nummer 4 und 5).

## 13.3

Zu Absatz 3:

Kann die Zwangsversteigerung eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung mit Zustimmung der Darlehensgläubigerin durch freihändigen Verkauf abgewendet werden, so endet die Zweckbindung vorzeitig. Voraussetzung ist, dass die Darlehensgläubigerin eine Löschungsbewilligung erteilt hat oder die gewährten Fördermittel vom Erwerber vollständig zurückgezahlt worden sind. Der Endtermin der Zweckbindung tritt sodann zu dem Zeitpunkt ein, zu dem die grundbuchliche Löschung oder die Mittelrückzahlung vorliegen. Das vorzeitige Bindungsende entsteht unabhängig davon, ob gegenüber bisherigen Darlehensschuldern die Kündigung des Darlehens vorgenommen wurde oder die persönliche Schuld von Darlehensschuldern auch nach Erteilung der Löschungsbewilligung noch fortbesteht. Eine im Zeitpunkt nach § 23 Absatz 3 Satz 1 angetroffene Nachwirkungsfrist aufgrund vorzeitiger vollständiger freiwilliger oder mit rechtlicher Verpflichtung vorgenommener Mittelrückzahlung ist unbeachtlich.

Wird der Erwerb aus dem Bestand (z. B. gemäß § 7) durch Einsatz von Fördermitteln gefördert und eine neue Zweckbindung begründet, so entfällt im Zeitpunkt der Förderung eine nach der Zwangsversteigerung oder nach der freihändigen Veräußerung noch angetroffene bisherige Zweckbindung.

## 14

**Zu § 24: Endterminbestätigung**

Die Bestätigung ist von Amts wegen zu erteilen, sobald die planmäßige Beendigung der Zweckbindung eingetreten ist oder die Voraussetzungen für eine künftige vorzeitige Beendigung der Zweckbindung erfüllt sind. Die Bestätigung soll einen Hinweis darauf erhalten, dass die Vorschriften des WFNG NRW, insbesondere bezüglich der Mietbindungen nach §§ 16 und 44 Absatz 1 Nummer 3, bis zum Ende der Zweckbindung zu beachten sind.

Das Finanzamt erhält für Zwecke der Einheitsbewertung eine Durchschrift der jeweiligen Bestätigung. Verfügungsberechtigte sind über den Inhalt der Mitteilung an das Finanzamt zu unterrichten.

## 15

**Zu § 25: Erfassung und Kontrolle geförderten Wohnraums**

## 15.1

Zu Absatz 1:

## 15.1.1

Die zuständigen Stellen haben den geförderten oder als gefördert geltenden Wohnraum im Anwendungsbereich der Teile 1 bis 6 des WFNG NRW in einer Objektdatei (Wohnraum-Bestandsverzeichnis) zu erfassen und aktuelle Daten zu den Eigentums- und Nutzungsverhältnissen, ferner über Belegungsrechte und die höchstzulässigen Mieten nach Maßgabe des DSG NRW zu erheben, auf dem Laufenden zu halten und zur Sicherung der Zweckbestimmung des Wohnraums zu nutzen. Die Dateiinhalte sind im Einzelnen auf die Positionen der statistischen Erhebungsbögen abzustellen, die die NRW.BANK für die jährliche Berichterstattung zur Verfügung stellt.

Zur Bestandsfortschreibung und zur Wahrnehmung ihrer übrigen Aufgaben nach dem WFNG NRW sind die Förderakten von den zuständigen Stellen weiterzuführen, jedoch den Bewilligungsbehörden auf deren Anforderungen hin für deren Aufgabenerledigung zur Verfügung zu stellen. Wohnraumakten sind **bis zum Ablauf des 5. Jahres** seit dem Wegfall der Zweckbindung aufzubewahren. Vor der Aktenvernichtung ist das örtlich zuständige Finanzamt über den Wegfall der Zweckbindung zu unterrichten, sofern dies nicht bereits im Zusammenhang mit der Erteilung einer Bestätigung nach § 24 geschehen ist (vgl. Nr. 14).

## 15.1.2

Zur Ausübung von Belegungsrechten und auf Grund ihrer Verpflichtung, Wohnungssuchende bei der

Beschaffung einer Wohnung zu unterstützen (§ 4 Absatz 3), haben die zuständigen Stellen alle wohnberechtigten Wohnungssuchenden, die in ihrem Gebiet die Beschaffung oder Vermittlung einer Wohnung nachfragen, in einer Kartei mit den Merkmalen über den individuellen Wohnraumbedarf und die bisherige Wohnraumversorgung zu erfassen.

## 15.2

Zu Absatz 2:

### 15.2.1

Der zu erfassende Wohnraum ist regelmäßig auf die Einhaltung der Zweckbestimmung zu überprüfen. Durch die Kontrolle soll insbesondere festgestellt werden, ob der Wohnraum von Wohnberechtigten entsprechend den Bestimmungen des Teils 4 des WFNG NRW genutzt wird, eventuelle Nutzungsänderungen genehmigt und Instandhaltungspflichten wahrgenommen wurden. Mit der Kontrolle ist im Rahmen der Möglichkeiten die Einhaltung der Mietbindung zu überprüfen; in der Regel genügen Stichproben bei der Befragung haushaltsangehöriger Personen und die Auswertung von Mietangaben auf Überlassungsbestätigungen gemäß § 17 Absatz 1 Satz 2. Eine eingehende Mietüberprüfung ist geboten, wenn Anlass zu der Annahme besteht, dass die zulässige Miete nicht nur geringfügig überschritten wird oder unzulässige einmalige Leistungen erhoben werden.

Die örtlichen Kontrollen sind von geeigneten Prüferinnen oder Prüfern durchzuführen. Ist die Besichtigung von Wohnraum oder das Befragen von Mieterinnen oder Mietern erforderlich, so soll zuvor eine Anmeldung erfolgen, damit neben der Auskunftserteilung auch die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden, des Wohnraums oder anderer Räume ermöglicht wird. Im Zusammenhang mit der Erfassung und Kontrolle des Wohnraums sind Verfügungsberechtigte (§ 29 Nummer 8, § 28 Absatz 1) verpflichtet, Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren. Über jede örtliche Kontrolle ist ein Prüfbericht zu fertigen, der als Grundlage eines Beanstandungsverfahrens dient.

### 15.2.2

Die örtliche Kontrolle ist ausreichend, wenn jährlich ein Drittel des kontrollpflichtigen Wohnraums überprüft worden ist. Wird die Kontrolle mittels einer ADV-Anlage durchgeführt, so sind lediglich 10 Prozent des kontrollpflichtigen Wohnraums durch Ortsbesichtigungen zu kontrollieren; Mieterverzeichnisse reichen nicht aus. Eine Umstellung des Kontrollverfahrens auf ein ADV-gestütztes Verfahren ist der NRW.BANK und der Bezirksregierung anzuzeigen.

Das Mindestprüfungssoll beträgt bei einem 3-jährigem Kontrollzeitraum mindestens 50 Prozent des Prüfungssolls von einem Drittel des kontrollpflichtigen Wohnraumbestandes und bei einem 10-jährigen Kontrollzeitraum mindestens 95 Prozent des Prüfungssolls von einem Zehntel des kontrollpflichtigen Wohnraums. Innerhalb eines Kontrollzeitraums werden Mehr- oder Minderkontrollen in das Folgejahr fortgeschrieben. Nach Abschluss eines Kontrollzeitraums oder bei Umstellung des Kontrollverfahrens hat dies keine Auswirkungen auf den anschließenden Kontrollzeitraum.

## 15.3

Zu Absatz 3:

### 15.3.1

Die zuständigen Stellen erhalten für die Erfassung und Kontrolle des mit Mitteln des Landes geförderten Wohnraums, der noch einer Zweckbindung unterliegt, von der NRW.BANK einen angemessenen Verwaltungskostenbeitrag. Er beträgt 2,60 € je Wohnung des kontrollpflichtigen Wohnraumbestandes. Die Auszahlung erfolgt nach entsprechender Mitteilung.

Ein Verwaltungskostenbeitrag wird nicht gezahlt für die Kontrolle von Wohnungen, die ausschließlich mit Mitteln einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes gefördert worden sind.

Der Verwaltungskostenbeitrag wird gezahlt, wenn im abgelaufenen Kalenderjahr das Mindest-Prüfungssoll (vgl. Nummer 15.22) erreicht worden ist. Liegen die Kontrollen darunter, so erfolgt weder eine anteilige Zahlung, noch wird bei nachgeholtten Kontrollen der zuvor nicht ausgezahlte Verwaltungskostenbeitrag nachgezahlt.

Liegt die Kontrolltätigkeit zwischen dem Mindest-Prüfungssoll und 100 Prozent des Prüfungssolls, so wird der Verwaltungskostenbeitrag anteilig gezahlt, max. jedoch zu 100 Prozent. Nicht zu 100 Prozent ausgezahlte Verwaltungskostenbeiträge werden innerhalb des Kontrollzeitraums nachgezahlt, sofern das Mindest-Prüfungssoll erreicht worden ist. Ist ab Ende des Kontrollzeitraums bzw. beim Wechsel des

Kontrollverfahrens das Kontroll Soll des letzten Berichtsjahres nicht erreicht, so werden keine Verwaltungskostenbeiträge nachgezahlt.

Die NRW.BANK ist zu einer Rückforderung gezahlter Verwaltungskostenbeiträge berechtigt, wenn bei einer Prüfung durch den Landesrechnungshof, das Gemeindeprüfungsamt oder das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium festgestellt wird, dass

a) die der jeweiligen Abrechnung zugrunde gelegte oder als kontrolliert gemeldete Wohnungszahl sich als unrichtig oder als nicht nachweisbar erweist

oder

b) die personellen oder sachlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Kontrolle während des Berichtszeitraums überwiegend nicht gegeben waren.

### 15.3.2

In einer besonderen Nachweisung erfassen die zuständigen Stellen folgende Angaben zur Nutzung geförderten Wohnraums:

- a) Zahl und Art der durchgeführten Kontrollen,
- b) Zahl und Art der festgestellten Verstöße,
- c) Zahl und Art der eingeleiteten Bereinigungsmaßnahmen,
- d) Fallzahl der festgesetzten und Gesamtbetrag der eingegangenen Geldleistungen (§ 26),
- e) Höhe der vereinnahmten Verwaltungsgebühren und Bußgelder,
- f) Erst- und Wiederbelegungen im Berichtsjahr, untergliedert nach Einkommensgruppen A und B,
- g) Anzahl derjenigen Wohnungen, für die eine Freistellung zugunsten von Nichtwohnberechtigten im Berichtsjahr erteilt worden ist, und zwar unterschieden nach den Freistellungsgründen (gemäß § 19 Absatz 3 Nummer 1 bis 4) und den Einkommensgruppen A und B,
- h) Anzahl der Übertragungen von Miet- und Belegungsbindungen (§ 20),
- i) nähere Erläuterungen zu einer eventuellen Festlegung von Bereichen, in denen die Nachwirkungsfrist verkürzt ist (§ 22 Absatz 5),
- j) nähere Erläuterungen zu einer eventuellen Festlegung von Bereichen, in denen generelle Freistellungen vorgenommen wurden (§ 19 Absatz 1).

### 15.3.3

Die zur statistischen Erfassung und Berichterstattung erforderlichen standardisierten Vordrucke werden nach Abstimmung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium von der NRW.BANK den zuständigen Stellen übersandt.

Über die Erfassung und Kontrolle des kontrollpflichtigen Wohnraums innerhalb eines Kalenderjahres ist der NRW.BANK **jährlich zum 1. März** des folgenden Jahres zu berichten. Die örtlich zuständigen Bezirksregierungen erhalten eine zusätzliche Ausfertigung des Jahresberichts.

Der Bericht enthält die Wohnraumbestandsstatistik **gemäß Nummer 15.1.1**, die Wohnungssuchendenstatistik **gemäß Nummer 15.1.2** und die Wohnraumnutzungsstatistik **gemäß Nummer 15.3.2**.

Die NRW.BANK legt dem Ministerium die zusammengefassten und aufbereiteten Jahresstatistiken **bis zum 1. Juni** eines jeden Kalenderjahres vor.

## 16

### Zu § 26: Geldleistungen

#### 16.1

Zu Absatz 1:

Zur Wahrnehmung der Verpflichtungen, die sich aus einzelnen Zweckbindungen oder der

Zweckbestimmung insgesamt ergeben, stehen sich Verfügungsberechtigte, Beauftragte, Vermieter oder diejenigen Personen rechtlich gleich, die geförderten Wohnraum aufgrund eines anderen Schuldverhältnisses (z. B. aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses) zum Gebrauch überlassen (§ 29 Nummer 8). In Beanstandungs- oder Verstoßfällen können sie von der zuständigen Stelle zur Einhaltung ihrer Verpflichtungen angehalten oder in Anspruch genommen werden. Entsprechendes gilt nach Maßgabe des § 28 Absatz 1 für Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber im Falle der Untervermietung (vgl. Nummer 18).

Vor der Festsetzung von Geldleistungen ist abzuwägen, ob der schadensadäquate Geldleistungsbetrag aus Billigkeitsgründen zu reduzieren ist oder entfällt (Nummer 16.3).

## 16.2

Die Geldleistungen betragen regelmäßig je qm Wohnfläche monatlich:

### 16.2.1

0,75 € bei Verstößen gegen Mitteilungs- oder Auskunftspflichten nach §§ 16 Absatz 4, 17 Absatz 1 Satz 1 oder 2 oder 21 Absatz 6 Satz 1 oder 2, sowie bei Verweigerung der Einsichtnahme in Unterlagen oder der Besichtigung entgegen § 25 Absatz 2 Satz 1 oder 2;

### 16.2.2

1,50 €, wenn Verfügungsberechtigte Wohnraum

- trotz Überschreitung der maßgeblichen Wohnungsgröße (§ 17 Absatz 2 Satz 1 in Verbindung mit § 18 Absatz 2)

oder

- entgegen einem Vorbehalt für bestimmte Haushalte (§ 17 Absatz 3 Satz 1)

einem wohnberechtigten Haushalt überlassen oder als ein solcher selbst benutzt haben;

### 16.2.3

3,00 €, wenn Verfügungsberechtigte Wohnraum ohne Übergabe eines WBS oder entgegen einem Besetzungsrecht überlassen oder ohne Genehmigung selbst benutzt haben (§ 17 Absatz 2, 3, 5 oder 6);

### 16.2.4

3,00 €, wenn Verfügungsberechtigte sich entgegen § 21 Absatz 7 bei Kündigung des Wohnverhältnisses auf ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses berufen haben;

### 16.2.5

3,50 – 5,00 €, wenn Verfügungsberechtigte Wohnraum entgegen

- § 21 Absatz 1 nicht in Stand halten,
- § 21 Absatz 2 ohne Genehmigung leer stehen lassen,
- § 21 Absatz 3 unberechtigt zu anderen als Wohnzwecken verwenden

oder

- § 21 Absatz 3 durch bauliche Maßnahmen derart verändern, dass der Wohnraum nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist.

### 16.2.6

wenn Verfügungsberechtigte entgegen § 16 Absatz 2 oder 3 oder §§ 8 a, 8 b oder 9 WoBindG eine unzulässige Miete erhoben haben, ist ein Geldleistungsbetrag in Höhe des überhöhten Betrages festzusetzen.

Die in den Nummern 16.2.1 bis 16.2.5 genannten Beträge sind wie folgt zu differenzieren:

- a) Abschlag von 20 v. H.  
bei Wohnraum ohne Sammelheizung und ohne Bad/WC;
- b) Abschlag von 10 v. H.  
bei Wohnraum ohne Sammelheizung oder ohne Bad/WC;
- c) Abschlag von 0,25 €

bei Wohnraum der Förderjahrgänge 1948 bis 1959;

- d) Zuschlag von 0,25 €  
bei Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern mit Ausnahme des in Nummer 16.2.5  
geregelten Falles.

In den Fällen der Buchstaben a) und b) ist die Wohnraumausstattung im Zeitpunkt der Bewilligung der Fördermittel maßgebend. Dies gilt auch, wenn die Ausstattung auf Kosten des Betroffenen geändert wurde.

16.3  
Die nach Nummer 16.2 ermittelten Geldleistungen können im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen aus Billigkeitsgründen gemindert werden. Hierbei darf es sich nicht um Sachverhalte handeln, die bereits bei der Bemessung der Geldleistungen nach Nummer 16.2 maßgebend waren. Gründe persönlicher Unbilligkeit sind hierbei nur insoweit zu berücksichtigen, als sie auch für die Zweckbindung erheblich sind.

Im Unterschied zur Bemessung nach Nummer 16.2 braucht sich die Einzelfallprüfung nicht auf Fragen der Billigkeit zu erstrecken, wenn Gründe hierfür nach Aktenlage nicht erkennbar sind. Die Geringfügigkeit der ursprünglich bewilligten Mittel oder eine nicht länger als dreijährige Restdauer der Zweckbestimmung können u. a. Anlass sein, die Geldleistungen aus Billigkeitsgründen zu mindern.

Wurde ein Verstoß durch eine Freistellung mit Ausgleichszahlung (vgl. Nummer 9.4.1) ausgeräumt oder hätte er bei rechtzeitiger Antragstellung entsprechend ausgeräumt werden können, so sind abweichend von Nummer 16.2 für die Dauer des Verstoßes Geldleistungen nur in Höhe der ergangenen Freistellungs-Ausgleichszahlungen festzusetzen.

16.4  
Die Geldleistungen sind durch öffentlich-rechtlichen Leistungsbescheid zu Gunsten der zuständigen Stelle festzusetzen; der Bescheid soll die Ermessenserwägungen der zuständigen Stelle erkennen lassen. Rechtsmittel gegen die Geldleistungsfestsetzung besitzen keine aufschiebende Wirkung im Sinne des § 80 Absatz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung.

Die Leistungspflicht beginnt mit Ausnahme von Mietpreisverstößen bereits mit dem auf dem Verstoß folgenden Monat und endet mit Ablauf des Monats, der der Beseitigung des Verstoßes vorangegangen ist. Die Geldleistungen werden nur mit einem auf volle Euro abgerundeten Monatsbetrag festgesetzt; dieser Berechnungsmaßstab gilt auch für einmalige Festsetzungen wegen Verstößen in der Vergangenheit. Dauert der Verstoß bei Erlass des Bescheides noch an, so sind Geldleistungen in Höhe

- a) des sofort fälligen Betrages, der für die vergangene Dauer des Verstoßes bis zum Ende des Monats vor Erlass des Leistungsbescheides geschuldet wird,

und

- b) des künftig monatlich während der Dauer des Verstoßes geschuldeten Betrages

festzusetzen. Zugleich sind Verfügungsberechtigte aufzufordern, den Betrag

- a) innerhalb eines Monats und  
b) die Monatsbeträge dazu künftig jeweils am 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember zu zahlen.

Sind in dem Bescheid Geldleistungen für eine künftige Zeit festgesetzt worden, so ist der Bescheid mit Wirkung von dem Zeitpunkt an wieder aufzuheben, zu dem der gesetzmäßige Zustand wieder hergestellt ist oder der Wohnraum die Zweckbestimmung verloren hat.

16.5  
Zu Absatz 2:

Wegen Verstoßes gegen Zweckbindungen hat die zuständige Stelle die NRW.BANK zu unterrichten, wenn

- die Befugnisse nach § 26 Absatz 1 nicht ausgeübt  
oder

- festgesetzte Geldleistungen nicht beigetrieben werden können und vertragliche Ansprüche (z. B. auf Strafzinsen) noch geltend gemacht werden dürfen (z. B. bei Fortbestehen der zur Sicherung der Fördermittel bestellten Grundpfandrechte).

16.6

Zu Absatz 3:

Die zuständige Stelle hat gem. § 26 Absatz 3 die festgesetzten Geldleistungen einzuziehen und gesammelt (ohne Aufschlüsselung nach Verfügungsberechtigten oder Wohnraum) jeweils ab 10. Januar, 10. April, 10. Juli und 10. Oktober an die NRW.BANK abzuführen. Abweichend hiervon verbleiben die bezüglich solchen Wohnraums erhobenen Geldleistungen der zuständigen Stelle,

- a) für die die Fördermittel ausschließlich aus eigenen Mitteln der zuständigen Stelle gewährt worden sind, in vollem Umfange,
- b) wenn die Fördermittel für solchen Wohnraum gewährt wurden, dessen Nutzung zum Teil aus eigenen Mitteln gefördert worden ist, und zwar zu dem Anteil, der dem Anteil der eigenen Mittel der zuständigen Stelle an dem gesamten Betrag der für den Wohnraum bewilligten Fördermittel entspricht. Dabei sind die Fördermittel in der ursprünglich bewilligten Höhe ohne Rücksicht auf die Tilgung von Darlehen zu Grunde zu legen.

17

### **Zu § 27: Ordnungswidrigkeiten**

Anders als die Geldleistungen nach § 26 (vgl. Nummer 16) dient die Festsetzung von Bußgeldern keinem öffentlich-rechtlichen Schadensersatz; vielmehr soll sie dazu anhalten, künftig die gesetzlichen Verpflichtungen einzuhalten und Verwaltungsunrecht nicht mehr zu begehen. Die Festsetzung von Bußgeldern neben der Festsetzung von Geldleistungen widerspricht nicht dem Doppelbestrafungsverbot für dieselbe Tat nach Artikel 103 GG.

Bei der Bemessung der Bußgeldhöhe sind regelmäßig die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der die verantwortliche Person betrifft, sowie auch deren wirtschaftliche Verhältnisse zu berücksichtigen (§ 17 Absatz 3 OWiG). Das Bußgeld soll den aus der Ordnungswidrigkeit erlangten wirtschaftlichen Vorteil übersteigen. Bußgeld soll nicht oder nur in geringer Höhe festgesetzt werden, wenn unter Billigkeitsgesichtspunkten auf Geldleistungen nach § 26 vollständig oder teilweise verzichtet wird (vgl. Nummer 16.3). Die vereinnahmten Bußgelder verbleiben der zuständigen Stelle als allgemeine Haushaltsdeckungsmittel.

18

### **Zu § 28: Gleichstellungen**

Überlassen Verfügungsberechtigte oder eine sonstige Inhaberin oder der Inhaber einer Wohnung einem wohnberechtigten wohnungssuchenden Haushalt mehr als die Hälfte der Wohnfläche zum selbstständigen Gebrauch (**Untervermietung**, § 553 BGB), so sind die Belegungsbindungen der Teile 4 bis 6 des WFNG NRW mit Ausnahme der

- Mitteilungspflicht (§ 17 Absatz 1 Satz 1),
- der Wahrnehmung von Besetzungs- oder Benennungsrechten (§ 17 Absatz 3),
- der Regelungen über die Freistellung von Belegungsbindungen (§ 19),
- der Übertragung von Miet- und Belegungsbindungen (§ 20)

und

- des Verbots von Leerstand (§ 21 Absatz 2)

zu beachten (§ 28 Absatz 1 Satz 2). Wohnungssuchende Haushalte im Sinne des § 28 Absatz 1 Satz 1 haben deshalb im Zusammenhang mit der Gebrauchsüberlassung einen WBS zu übergeben, der sie als wohnberechtigt für die gewünschte Wohnfläche ausweist; von der untervermietenden Person sind die Mietbindungen des § 16 zu beachten. In Verstoßfällen können gem. § 26 oder 27 Geldleistungen oder Bußgelder festgesetzt werden.

19

**Inkrafttreten**

Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2010 in Kraft.

Die VV-WoBindG vom 13.11.1989 (SMBl. NRW.238) treten mit Ausnahme der Nummer 8 bis 8b.3 und 22 sowie der Anlage 4 mit Ablauf des 31. Dezember 2009 außer Kraft.

**- MBl. NRW. 2010. S. 6**

Daten und Software sind urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützt. Verantwortlich für die Publikation: die Redaktion im Ministerium für Inneres und Kommunales NRW.

---