



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2002 Nr. 23](#)
Veröffentlichungsdatum: 08.03.2002
Seite: 396

I.

Wohnungsbindungsrecht - Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG)

I.

238

Wohnungsbindungsrecht - Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG)

Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
vom 08.03.2002
- IV B 3. 613 – 285/02

Der RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 13.11.1989 (SMBl. NRW. 238) wird wie folgt geändert:

1.

In der Präambel werden die Wörter "19. August 1994 (BGBl. I S. 2166/2319)" durch die Wörter "13. September 2001 (BGBl. I. S. 2404) in Verbindung mit dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz-WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376)," ersetzt.

2.

Die Nummern 1 – 1.2 werden wie folgt ersetzt:

1

Zu § 1 in Verbindung mit § 50 WoFG: Anwendungsbereich

1.1

Die Neufassung des WoBindG vom 13. September 2001 ist gemäß § 1 in Verbindung mit § 50 Abs. 1 WoFG anzuwenden auf

1.11

Wohnraum im Sinne des § 17 WoFG, der entsprechend der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung des WoBindG öffentlich gefördert ist oder als öffentlich gefördert gilt (§§ 1 und 13 – 17 WoBindG a.F.). Hierzu zählt nicht der in § 50 Abs. 1 Nummern 3 und 4 WoFG bezeichnete Wohnraum.

1.12

Wohnraum, für den gemäß § 46 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 50 Abs. 1 Satz 2 WoFG im Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2002 öffentliche Mittel auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) bewilligt worden sind.

1.13

Ersatzwohnungen nach der Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen (§ 7 Abs. 2 i. V. m. § 31 Abs. 1 Nummer 3 WoFG).

1.2

Die bis zum 31.12.2001 geltende Fassung des WoBindG wird gemäß § 1 in Verbindung mit § 50 Abs. 1 und 2 Satz 1 WoFG weiterhin angewandt auf

1.21

Verfahren, die vor dem 01.01.2002 förmlich eingeleitet worden sind.

1.22

Verfahren, die im Fall des § 46 Abs. 2 WoFG (vgl. Nr. 1.12) im Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2002 förmlich eingeleitet worden sind.

1.3

Wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen, die auf der Grundlage der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung des WoBindG getroffen wurden, gelten gemäß § 1 in Verbindung mit § 50 Abs. 1 und 2 Satz 2 WoFG fort.

3.

Die Nummern 2 – 2.4 werden wie folgt ersetzt:

2

Zu § 2 in Verbindung mit § 32 Abs. 2 – 4 WoFG: Sicherung der Zweckbestimmung

2.1

Erfassung und Kontrolle öffentlich geförderter Wohnungen, Mitteilungspflichten

Die zuständige Stelle hat gemäß § 2 in Verbindung mit § 32 Abs. 2 WoFG die öffentlich geförderten Wohnungen in ihrem Gebiet, deren Nutzung, die jeweiligen Mieter und Vermieter, die Belegungsrechte und die höchst zulässigen Mieten im Rahmen der Richtlinien der Anlage 1 (Kontroll-Richtlinien) zu erfassen und die Unterlagen auf dem Laufenden zu halten. Hierbei sind das Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Juni 2000 (GV. NRW. S. 542/SGV. NRW. 20061) und die "Verordnung über die Zulassung der regelmäßigen Datenübermittlung von Meldebehörden an andere Behörden oder sonstige öffentliche Stellen (Meldedatenübermittlungsverordnung NRW-MeldDÜV NRW)" vom 16. September 1997 (SGV. NRW. 210) zu beachten.

Die erhobenen Daten sind zu verarbeiten und zu nutzen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen erforderlich ist. Hierzu zählt auch der Datenaustausch zwischen datenverarbeitender, darlehensverwaltender und Bewilligungsstelle, insbesondere die unverzügliche Unterrichtung der zuständigen Stelle im Sinne des § 3 durch die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW über planmäßige Tilgungen oder vorzeitige Rückzahlungen öffentlicher Mittel.

2.2

Auskunftersuchen

Ein Auskunftersuchen nach § 2 in Verbindung mit § 32 Abs. 4 WoFG ist nur zulässig, wenn

- die Auskunftserteilung erforderlich ist,
- begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben von Antragstellerinnen/Antragstellern oder Wohnungsinhaberinnen/Wohnungsinhabern bestehen und
- den auskunftspflichtigen Personen vor dem Auskunftersuchen an Dritte Gelegenheit zur Stellungnahme und zum Ausräumen der Zweifel gegeben wurde. Sind die Zweifel ausgeräumt, ist eine Datenerhebung bei Dritten unzulässig. Die Zweifel müssen sich aus konkreten, benennbaren Tatsachen ergeben.

Erforderlich ist die Auskunftserteilung, wenn sie das mildeste zur Verfügung stehende Mittel ist, d. h. wenn keine andere, weniger belastende Möglichkeit einer entsprechenden Datenerhebung besteht. Den auskunftspflichtigen Personen soll daher vor einem an Arbeitgeberinnen/Arbeitgeber oder Finanzbehörden gerichteten Auskunftersuchen die Möglichkeit gegeben werden, Stellung zu nehmen oder selbst die Unterlagen zu besorgen und vorzulegen.

2.3

Veräußerung, Umwandlung, Kündigungsschutz

2.31

§ 2 in Verbindung mit § 32 Abs. 3 Satz 1 WoFG begründet die Verpflichtungen der Vermieterin oder des Vermieters, der zuständigen Stelle

- den Verkauf

und

- die Begründung von Wohnungseigentum

unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern (§ 121 Abs. 1 BGB), mitzuteilen. Die Mitteilungspflicht gilt auch für Wohnungen, die bei Begründung des Wohnungseigentums unvermietet sind.

2.32

Unter der Begründung von Wohnungseigentum ist der gesamte Vorgang zu verstehen, der zur Bildung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erforderlich ist und den Zeitraum von der Beurkundung der Teilungserklärung oder der vertraglichen Einräumung von Sondereigentum bis zur Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§§ 3 und 8 WEG) umfasst.

Die Mitteilungspflicht der Vermieterin oder des Vermieters beginnt mit der Beurkundung der Teilungserklärung. Wird die Mitteilung nicht, unrichtig, unvollständig oder nicht rechtzeitig vorge-

nommen, so liegt gemäß § 26 Abs. 1 Nr. 1 eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit einem Bußgeld bis zu 2.500 € bedroht ist. Ein Bußgeld wegen Versäumung der "unverzüglichen" Mitteilung soll in der Regel nicht festgesetzt werden, wenn die zuständige Stelle innerhalb von 2 Wochen seit der Beurkundung der Teilungserklärung unterrichtet wird. Weitere Regelungen, insbesondere Mitteilungspflichten der/des Verfügungsberechtigten gegenüber Mieterinnen oder Mietern und zum Vorkaufsrecht von Mieterinnen oder Mietern bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, folgen aus den Vorschriften des BGB zum Vorkaufsrecht und zum Mietrecht.

2.33

Wurde an einer Mietwohnung nach der Überlassung an eine Mieterin oder an einen Mieter Wohnungseigentum begründet, so darf sich die Erwerberin oder der Erwerber auf Eigenbedarf als Kündigungsgrund nicht berufen, solange die Wohnung öffentlich gefördert ist, als öffentlich gefördert gilt oder weiterhin Belegungs- oder Mietpreisbindungen gemäß § 7 Abs. 2 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 WoFG unterliegt. Im Anwendungsbereich der "Verordnung zur Bestimmung der Gebiete im Sinne des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung – Sozialklauselverordnung" vom 15. März 1994 (GV. NRW. S. 120/SGV. NRW. 238) oder bei Erlass einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577 a Abs. 2 BGB werden berechnete Interessen der Vermieterin/des Vermieters im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bis zum Ablauf einer im Rahmen des § 577 a BGB mietrechtlich herzuleitenden Frist nach der Veräußerung der umgewandelten Wohnräume nicht berücksichtigt.

4.

Der Text der bisherigen Nummer 2.3 wird neue Nummer "4.2".

5.

Die Nummern 2 a – 2 a.2 entfallen.

6.

In Nummer 3.1 werden nach den Wörtern "im Sinne des § 3" die Wörter "in Verbindung mit § 50 Abs. 2 WoFG" eingefügt.

7.

In Nummer 3.2 Buchst. d) entfällt der Klammerzusatz "(§ 245 Abs. 11 BauGB)".

8.

Der neuen Nummer 4.2 wird folgender Satz angefügt:

"Bis dahin kann die Erwerberin oder der Erwerber der verfügbungsberechtigten Person gemäß § 19 Abs. 3 als Beauftragte/Beauftragter gleichstehen".

9.

Die bisherige Nummer "4.2" wird Nummer "4.3". Die neue Nummer 4.3 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird das Wort "Familienangehörigen" durch die Wörter "Haushaltsangehörigen nach § 18 WoFG" ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt neugefasst:

"Als geringfügig im Sinne von § 4 Abs. 2 Satz 2 kann in der Regel eine Überschreitung der maßgeblichen Wohnfläche nach § 5 in Verbindung mit § 27 Abs. 4 WoFG um bis zu 5 qm Wohnfläche angesehen werden".

10.

Die bisherige Nummer 4.3 entfällt.

11.

In Nummer 4.41 Satz 1 entfallen die Wörter " ,§ 245 Abs. 11 BauGB".

12.

Die Nummer 4.42 wird wie folgt geändert:

a) An Satz 1 des ersten Absatzes wird folgender Satz 2 angefügt:

"Hierbei sind die Maßstäbe des § 5 a Satz 3 zu beachten, d. h. die Wohnraumversorgung schwangerer Frauen genießt Priorität; vorrangig sind im übrigen auch insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, sowie ältere und schwerbehinderte Menschen zu berücksichtigen."

b) Im zweiten Absatz entfällt Satz 1; die Sätze 2 und 3 werden Satz 3 und 4 des ersten Absatzes.

c) Der bisherige dritte Absatz wird zum zweiten Absatz; im neuen zweiten Absatz wird Satz 3 wie folgt neugefasst:

"Bei der Abwägung ist darauf zu achten, dass der Sinn und der Zweck des gesetzlichen Vorrangs, wonach die fehlende angemessene Wohnung kein Grund und kein Anlass für den Schwangerschaftsabbruch sein darf, nicht ausgehöhlt wird."

d) Der bisherige vierte Absatz entfällt; der bisherige fünfte Absatz wird zum dritten Absatz.

e) Im neuen dritten Absatz werden die Anfangswörter "Ihnen gleichgestellt" ersetzt durch die Wörter "Den nach den Maßstäben des § 5 a Satz 3 vorrangig zu berücksichtigenden Wohnungsuchenden gleichgestellt".

13.

Die Nummer 4.6 wird wie folgt neu gefasst:

4.6

Zu Absatz 7: Eintritt in das Mietverhältnis

Hat die Inhaberin oder der Inhaber der Wohnberechtigung die

Wohnung aufgegeben (§ 4 Abs. 7 Halbsatz 1), so benötigen Haushaltsangehörige im Sinne des § 18 WoFG, die nicht seit Bezug der Wohnung als selbständig wohnberechtigt anzusehen sind, unabhängig von ihrem mietvertraglichen Wohnrecht öffentlich-rechtlich für den weiteren berechtigten Aufenthalt in der öffentlich geförderten Wohnung einen gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 5 oder eine sonstige auf sie lautende Mieterbenennung (§§ 4 Abs. 4 und 5 a), Mieterzuweisung (§ 4 Abs. 5) oder Freistellung (§ 7). Als selbständig wohnberechtigt gilt jeder der beiden Ehegatten, die gemeinsam berechtigt eine öffentlich geförderte Wohnung bezogen haben, und zwar unabhängig davon, wer im Wohnberechtigungsschein als Wohnungsinhaberin/

Wohnungs-inhaber genannt ist (Beschluss des BayVGH vom 30.03.1995, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1995, S. 503). Gleichgestellt sind bei entsprechendem Sachverhalt die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner sowie Partnerin oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft.

Ist die Inhaberin oder der Inhaber der Wohnberechtigung verstorben (§ 4 Abs. 7 Halbsatz 2), so benötigen der haushaltsangehörige Ehegatte oder die haushaltsangehörige Ehegattin, der/ die gemäß § 563 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag eintritt, für die weitere Gebrauchsüberlassung keinen Wohnberechtigungsschein. Entsprechendes gilt für die übrigen

haushaltsangehörigen Familienangehörigen sowie für andere haushaltsangehörige Personen, die mit der Wohnungsinhaberin oder dem Wohnungsinhaber einen auf Dauer angelegten gemeinsamen

Haushalt geführt haben.

14.

Die Nummer 4.7 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 2 entfallen die Wörter "insbesondere kinderreiche Familien, ältere Personen, Schwerbehinderte".
- b) Satz 3 entfällt; der bisherige Satz 4 folgt nach einem Absatz als Satz 3.

15.

Nach Nummer 4.7 wird folgende Nummer 4.8 angefügt:

4.8

Bei Zuwiderhandlungen der verfügbungsberechtigten oder ordnungspflichtigen Person gegen die Vorschriften des § 4 kann die zuständige Stelle Geldleistungen nach § 25 und/oder Bußgeld nach § 26 festsetzen.

16.

Die Nummern 5 - 5.11 werden wie folgt neu gefasst:

5

Zu § 5 in Verbindung mit § 27 Absatz 1 – 5 WoFG: Ausstellung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung (Wohnberechtigungsschein)

5.1

Zu § 27 Absatz 2 Satz 2 WoFG: Prüfung der Wohnberechtigung

5.11

Antragsberechtigter Wohnungssuchender im Sinne des Gesetzes ist jede Person,

- die sich nicht nur vorübergehend (z. B. als Tourist/in) im Bundesgebiet aufhält,
- die rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen für sich und ggf. für Haushaltsangehörige im Sinne des § 18 WoFG zu begründen,

- die einen selbständigen Haushalt selbst betreibt oder führen wird

und

- deren anrechenbares Gesamteinkommen (§ 20 WoFG) die maßgebende Einkommensgrenze nach § 9 WoFG nicht übersteigt.

Um einen "Lebenspartner" im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 3 WoFG handelt es sich nur, wenn eine nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes – LPartG vom 16. Februar 2001, BGBl. I S. 266, wirksam begründete Lebenspartnerschaft vorliegt. Ob eine "sonstige auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft" im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 4 WoFG besteht, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen; wegen der anknüpfenden Folgen sind an die Intensität der Beziehung hohe Anforderungen zu stellen. Unabhängig davon, ob es sich um zwei gleich- oder verschiedenen geschlechtliche Partner handelt, müssen jedenfalls innere Bindungen bestehen, die ein gegenseitiges Entstehen der Partner füreinander begründen und daneben eine weitere Lebensgemeinschaft nicht zulassen; diese Beziehungen müssen über eine bloße Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft deutlich erkennbar hinausgehen und dürfen nicht nur vorübergehend angelegt sein. Als Indizien dienen insbesondere eine lange Dauer des Zusammenlebens, die Versorgung von Kindern und/oder Angehörigen im gemeinsamen Haushalt sowie die Befugnis, über Einkommen und Vermögensgegenstände des Partners zu verfügen.

Zu den "sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften" zählen auch Verlobte, und zwar unabhängig davon, ob eine Haushaltsgemeinschaft bereits besteht oder alsbald bestehen wird.

Aus § 1 in Verbindung mit § 50 WoFG folgt, dass ein Anspruch auf den Wohnberechtigungsschein nicht besteht, sofern ein weiterer Wohnsitz (als Haupt- oder Nebenwohnsitz) unter Beibehaltung der bisherigen Wohnung begründet werden soll.

17.

Die Nummer 5.111 entfällt.

18.

Die bisherige Nummer 5.112 wird Nummer 5.12; die bisherige Nummer 5.12 wird Nummer 5.41.

19.

Die neue Nummer 5.12 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden nach dem Wort "Familie" die Wörter "oder andere Haushaltsangehörige im Sinne des § 18 WoFG" eingefügt.

b) Satz 2 entfällt; der bisherige Satz 3 folgt ohne Absatz als neuer Satz 2.

c) Im neuen Satz 3 wird die Wörter "die Wohnberechtigungsbescheinigung" durch die Wörter "der Wohnberechtigungsschein" ersetzt.

20.

Nach Nummer 5.12 wird folgende neue Nummer 5.13 eingefügt:

Angehörigen von EU-Staaten, die nach EU-Recht als Beschäftigte in der Bundesrepublik Freizü-

gigkeit genießen, stehen in Bezug auf die Wohnraumversorgung dieselben Rechte und Vergünstigungen zu wie inländischen Arbeitnehmern. Für ihre Antragsberechtigung ist das Vorliegen einer förmlichen, mindestens auf 1 Jahr befristeten Aufenthaltsgenehmigung (vgl. Nummer 5.14) nicht ausschlaggebend.

21.

Die bisherigen Nummern 5.13 – 5.132 entfallen.

22.

Die bisherige Nummer 5.113 wird Nummer 5.14; die bisherigen Nummern 5.14 – 5.143 entfallen.

23.

Die neue Nummer 5.14 wird wie folgt neu gefasst:

5.14

Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben auch Ausländerinnen und Ausländer (einschließlich Staatenlose), wenn sie Wohnungssuchende im Sinne der Nummer 5.11 sind, d. h. eine unbefristete oder auf mindestens 1 Jahr befristete Aufenthaltsgenehmigung besitzen.

Haushaltsangehörige im Sinne des § 18 WoFG, die sich noch im Ausland aufhalten und noch keine Aufenthaltsgenehmigung besitzen, können mit berücksichtigt werden, wenn ihre Übersiedlung in die Bundesrepublik auf längere Dauer innerhalb von 6 Monaten erfolgen wird und nach Auskunft der Ausländerbehörde keine dort bekannten Versagungsgründe gegen die Erteilung einer Aufenthaltsgenehmigung bestehen. Reisen die Haushaltsangehörigen nicht ein oder wird die Aufenthaltsgenehmigung nicht erteilt, so gilt Nummer 5.32 entsprechend.

Steht der Aufenthaltsgenehmigung lediglich der Nachweis ausreichenden Wohnraums entgegen, so kann der Wohnberechtigungsschein dieserhalb nicht versagt werden.

24.

Die bisherige Nummer 5.114 wird Nummer 5.15; die bisherige Nummer 5.15 entfällt.

25.

Die bisherige Nummer 5.115 wird Nummer 5.16; die bisherige Nummer 5.16 entfällt.

26.

Die bisherige Nummer 5.17 entfällt.

27.

Die Nummern 5.2 – 5.3 werden wie folgt neu gefasst:

5.2

Zu § 27 Absatz 3 Satz 1 und 2 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 1 WoFG: Einkommensprüfung, Geltungsbereich des Wohnberechtigungsscheins.

5.21

Bei Erteilung des Wohnberechtigungsscheins ist zur Ableitung der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 oder 3 WoFG und zu der nach § 5 in Verbindung mit § 27 Abs. 1 und 3 WoFG erforderli-

chen Ermittlung des Gesamteinkommens (§§ 20 – 24 WoFG) der RdErl. "Prüfung der Einkommensverhältnisse nach §§ 20 – 24 WoFG" v. 16.11.2001 (SMBl. NRW. 2370) zugrunde zu legen.

5.22

Wohnberechtigungsscheine sind als "Allgemeiner Wohnberechtigungsschein" (**Anlage 2**) und als gezielter Wohnberechtigungsschein (**Anlage 3**) gemäß § 27 Abs. 2 Satz 1 WoFG für 1 Jahr gültig.

Der von einer zuständigen Stelle in Nordrhein-Westfalen allgemein für eine nicht näher bezeichnete Wohnung ausgestellte Wohnberechtigungsschein berechtigt nur in Nordrhein-Westfalen zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung, sofern die in dem Wohnberechtigungsschein angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird (§ 4 Abs. 2) und die/der Wohnungssuchende dem Personenkreis angehört, dem die Wohnung vorbehalten ist (§ 4 Abs. 3).

Der eingeschränkte örtliche Geltungsbereich des Wohnberechtigungsscheins folgt aus § 27 Abs. 4 Satz 1 WoFG in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Satz 1: Die nach den Bestimmungen des Landes für den Haushalt der/des Wohnungssuchenden im Wohnberechtigungsschein aufgeführte Wohnungsgröße (Wohnraumananspruch) besitzt keine Bindungswirkung für andere Bundesländer. Außerhalb Nordrhein-Westfalens erteilte Wohnberechtigungsscheine werden rechtlich wie Wohnberechtigungsscheine aus Nordrhein-Westfalen behandelt, wenn sie erkennen lassen, dass ihnen dieselben oder niedrigere Einkommensgrenzen und die gleiche Ableitung der maßgeblichen Wohnungsgröße (oder ein geringerer Wohnraumananspruch) zugrunde liegen, wie sie in Nordrhein-Westfalen gelten. Wohnungssuchende ohne in Nordrhein-Westfalen anzuerkennende Wohnberechtigungsscheine sind ggf. gemäß § 25 VwVfG NRW auf die erforderliche Antragstellung (§ 27 Abs. 2 WoFG) hinzuweisen. Aus Verwaltungsvereinfachungsgründen entfällt bei der Erteilung des Wohnberechtigungsscheins eine erneute Prüfung der Einkommensverhältnisse, wenn der außerhalb Nordrhein-Westfalens ausgestellte Wohnberechtigungsschein erkennen lässt, dass die in Nordrhein-Westfalen für entsprechende Fälle geltende Einkommensgrenze nicht überschritten wird. Die Gültigkeit des neu zu erteilenden Wohnberechtigungsscheins erstreckt sich lediglich auf die noch nicht verstrichene Gültigkeitsdauer des der Entscheidung zugrunde liegenden außerhalb Nordrhein-Westfalens erteilten Wohnberechtigungsscheins.

5.3

Örtliche Zuständigkeit, Widerruf des Wohnberechtigungsscheins

28.

In Nummer 5.31 wird der bisherige Text durch den Text des 1. Absatzes der bisherigen Nummer 5.4 ersetzt; in den Sätzen 1 und 2 wird jeweils das Wort "Wohnberechtigungsbescheinigung" durch das Wort "Wohnberechtigungsschein" ersetzt.

29.

In Nummer 5.32 wird der bisherige Text durch den Text der bisherigen Nummer 5.5 ersetzt. Im neuen Text der Nummer 5.32 entfällt in Satz 1 der Klammerzusatz "(Nummer 2.3 Einkommensprüfungserlass)".

30.

Die Nummer 5.33 entfällt.

31.

Die Nummer 5.4 wird wie folgt neu gefasst:

5.4

Zu § 27 Absatz 3 Satz 4 Nummer 1 WoFG: Ausnahme-Wohnberechtigungsschein zur Vermeidung besonderer Härten.

Zur Vermeidung einer besonderen Härte kann eine Abweichung

- von der maßgeblichen Einkommensgrenze
- und
- von der maßgeblichen Wohnungsgröße (§ 27 Abs. 4 WoFG)

durch Ausnahme-Wohnberechtigungsschein zugelassen werden.

In der Regel kann eine besondere Härte nur anerkannt werden, wenn die/der Wohnungssuchende gerade an einer bestimmten Wohnung wegen ihrer Ausstattung (z. B. wegen ihrer Eignung zur Benutzung mit Rollstuhl für Gelähmte) ein berechtigtes Interesse hat und die Versorgung mit einer anderen, nicht öffentlich geförderten Wohnung auch in absehbarer Zeit nicht möglich ist. Eine besondere Härte liegt auch vor, wenn

- ein Wohnungswechsel der besseren Wohnungsversorgung wohnberechtigter wohnungssuchender Personen dient, jedoch ein Ausnahme-Wohnberechtigungsschein nach Nummer 5.5 nicht erteilt werden kann,
- wohnungssuchende Personen ihre bisherige Wohnung aufgrund von Maßnahmen des Städtebaues oder der Verkehrsplanung aufgeben müssen

oder

- die Versagung des Wohnberechtigungsscheins auf verspäteter Antragstellung beruht und die Gründe für die verspätete Antragstellung von der/dem Wohnungssuchenden nicht zu vertreten sind und unter Zugrundelegung der Verhältnisse im Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung ein Anspruch auf Erteilung des Wohnberechtigungsscheins bestand. Dem nachträglich gestellten Antrag ist der Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung zugrunde zu legen

32.

Die neue Nummer 5.41 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift und Satz 1 werden wie folgt ersetzt:

"Die Versagung des Ausnahme-Wohnberechtigungsscheins bedeutet eine besondere Härte, wenn sie auf der Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG um bis zu 5 v.H. beruht."

b) In Satz 2 Spiegelstrich 2 werden die Wörter "§ 32 Abs. 1 und 3 bis 5" durch die Wörter "32 Abs. 1 – 5" ersetzt; die Wörter "das 16., aber" entfallen.

c) In Buchstabe a) wird der DM-Betrag von "3.200 DM" in "1.640,-- €" abgeändert; nach den Wörtern "wenn die Eltern" werden die Wörter "oder Lebenspartner" und anstelle der Wörter "§ 25 d) Abs. 1 Nr. 1 II. WoBauG" die Wörter "§ 24 Abs. 1 Nr. 4 WoFG" eingefügt.

d) In Buchstabe b) wird der Betrag von "1.300 DM" in "665,-- €" abgeändert.

e) In Buchstabe c) wird der Betrag von "2.600 DM" in "1.330,-- €" abgeändert.

f) In Buchstabe d) wird der Betrag von "1.300 DM" in "665,-- €" abgeändert.

g) In Buchstabe e) wird der Betrag von "2.600 DM" in "1.330,-- €" abgeändert.

33.

Es wird folgende Nummer 5.42 eingefügt:

5.42

Zur Vermeidung einer besonderen Härte im Sinne der Nummer 5.4 kann durch Ausnahme-Wohnberechtigungsschein von der maßgeblichen Wohnungsgröße (vgl. Nr. 5.7) mehr als nur geringfügig (vgl. Nr. 4.3) abgewichen werden.

Die Zubilligung eines zusätzlichen Raumes 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 § 16 Abs. 1 WoFG geändert oder erweitert wird und die/der Wohnungssuchende eine Wohnung innerhalb des so geschaffenen oder an geänderte Wohnbedürfnisse angepassten Wohnraums beziehen will.

Der/Dem Verfügungsberechtigten ist bei der Bestimmung der maßgeblichen Wohnungsgröße stets ein zusätzlicher Raum zuzubilligen (§ 50 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 WoBindG in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung).

34.

Die Nummer 5.5 wird wie folgt neu gefasst :

5.5

Zu § 27 Absatz 3 Satz 4 Nummer 2 WoFG: Wohnungstausch

Der Wohnungstausch soll unabhängig vom Gesamteinkommen der/des tauschwilligen Wohnungssuchenden durch einen gezielten Ausnahme-Wohnberechtigungsschein ermöglicht werden. Begünstigt werden jedoch nur solche Wohnungssuchende, die eine andere geförderte und bisher berechtigt genutzte Wohnung im Sinne der §§ 50 Abs. 1 und 1 WoFG freimachen.

Als preisrechtlich zulässiges Entgelt gilt das tatsächlich gezahlte Entgelt ohne Betriebskosten, Vergütungen und Zuschläge, mit Ausnahme der Zuschläge lt.

§ 26 Abs. 1 Nrn. 3 – 6 der Neubaumietenverordnung 1970. Übersteigt das tatsächlich gezahlte Entgelt das preisrechtlich zulässige Entgelt um mehr als 5

v. H. oder unterschreitet es das preisrechtlich zulässige Entgelt, so gilt jeweils das preisrechtlich zulässige Entgelt. Im Falle der Selbstnutzung durch die Eigentümerin/den Eigentümer oder eine sonstige verfügungsberechtigte Person ist ebenfalls das preisrechtlich zulässige Entgelt zugrunde zu legen.

35.

Nach Nummer 5.5 werden folgende Nummern 5.6 – 5.8 angefügt:

5.6

Zu § 27 Absatz 3 Satz 5 WoFG: Versagung des Wohnberechtigungsscheins

Der Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung ist insbesondere nicht gerechtfertigt, wenn 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. Bei der Prüfung sind die in Nummer 5.41 aufgeführten sozialen Komponenten zu berücksichtigen. **5.7**

Zu § 27 Absatz 4 WoFG: Maßgebliche Wohnungsgröße

Maßgeblich im Sinne des § 27 Abs. 4 WoFG ist eine Wohnungsgröße, wenn sie es ermöglicht, dass auf jede haushaltsangehörige Person im Sinne des §18 WoFG ein Wohnraum ausreichender Größe entfällt (§ 50 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 5 Abs. 2 WoBindG in der bis zum 31.12.2002 geltenden Fassung).

5.71

In der Regel ist von folgender Wohnungsgröße auszugehen:

a) für einen Alleinstehenden:

45 qm Wohnfläche;

b) für einen Haushalt mit zwei haushaltsangehörigen Personen: 2 Wohnräume oder 60 qm Wohnfläche;

c) für einen Haushalt mit drei haushaltsangehörigen Personen:

3 Wohnräume oder 75 qm Wohnfläche;

d) für einen Haushalt mit vier haushaltsangehörigen Personen:

4 Wohnräume oder 90 qm Wohnfläche.

Für jede weitere haushaltsangehörige Person erhöht sich die Wohnfläche um einen Raum oder 15 Quadratmeter Wohnfläche. Die angegebene Zahl der Wohnräume ist zuzüglich Arbeitsküche (bis zu 15 qm) und Nebenräume zu verstehen.

5.72

Ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 Quadratmetern ist wegen be-

sonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse einer haushaltsangehörigen Person, eines nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarfs oder zur Vermeidung besonderer Härten z. B. zuzubilligen: jungen Ehepaaren, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat und deren Ehe noch nicht länger als 5 Jahre besteht, Blinden, Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrern, Alleinerziehenden mit Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr.

5.8

Zu § 27 Absatz 5 WoFG: Zugehörigkeit zu einem Personenkreis laut Bewilligungsbescheid

Ist eine Wohnung laut Bewilligungsbescheid oder Darlehensvertrag einem bestimmten Personenkreis vorbehalten und gehören die wohnungssuchende Person und/oder ihre Haushaltsangehörigen zu diesem Personenkreis, so ist in entsprechender Anwendung des § 27 Abs. 5 WoFG die Zugehörigkeit zu dem begünstigten Personenkreis im gezielten Wohnberechtigungsschein aufzuführen.

36.

In der Nummer 5a wird das Klammerzitat "(GV. NRW. S. 204)" durch das Klammerzitat "(GV. NRW. S. 204/SGV. NRW. 237)" ersetzt.

37.

Die Nummer 5a.1 wird wie folgt geändert:

a) Die Bezeichnung der laufenden Nummer und die Überschrift werden in Fettdruck ausgeführt.

b) Der Satz 2 wird wie folgt ersetzt:

"Bei der Benennung sind die Regelungen der Nummern 4.3, 4.42 und 4.43 entsprechend anzuwenden."

38.

Die Nummern 5a.3 –5a.3.23 werden wie folgt ersetzt:

5a.3

Freistellung

Die zuständige Stelle kann Verfügungsberechtigte in entsprechender Anwendung des § 30 WoFG von Belegungsbindungen freistellen. Die Nummer 7.32 ist entsprechend anzuwenden.

Die Freistellung kommt z. B. in Betracht, wenn aufgrund einer mit Verfügungsberechtigten getroffenen Belegungsvereinbarungen oder Selbstverpflichtung gewährleistet ist, dass die Verfügungsberechtigten durch eine Vergabe der Sozialwohnungen in eigener Verantwortung an der Wohnungsversorgung in besonders dringlichen Fällen mitwirken und darüber hinaus in Einzelfällen auch bei der Wohnungsversorgung solcher Haushalte behilflich sind, bei denen zweifelhaft ist, ob sie die mietvertraglichen Pflichten erfüllen.

39.

Die bisherige Nummer "5a.3.3" wird Nummer "5a.4".

40.

Die Nummern 6 – 6.3 entfallen.

41.

Die Nummern 7 – 7.24 werden wie folgt ersetzt:

7

Zu § 7: Instrumente zur Befreiung, Übertragung oder Erhaltung von Belegungsbindungen, Mietpreisbindungen oder der Mietwohnnutzung

7.1

Zu Absatz 1: Freistellung von den Belegungsbindungen nach § 27 Absatz 1 – 5 WoFG

7.11

In entsprechender Anwendung des § 30 WoFG kann die zuständige Stelle die/den Verfügungsberechtigten von den Belegungsbindungen freistellen, die sich aus den Verpflichtungen nach § 27 Abs. 1 und 7 WoFG ergeben. Voraussetzung ist nach § 30 Abs. 1 Nrn. 1 – 4 WoFG, dass

- nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Belegungsbindungen nicht mehr besteht (vgl. Nummer 7.12),
- an der Freistellung ein zumindest überwiegendes öffentliches Interesse besteht (vgl. Nummer 7.13),
- die Freistellung der Schaffung oder dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient (vgl. 7.14)

oder

- an der Freistellung ein überwiegendes berechtigtes Interesse der/des Verfügungsberechtigten oder Dritter besteht (Nummer 7.15).

Zu dem erforderlichen Ausgleich für die Freistellung: vgl. Nummer 7.16.

7.12

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 diese Wohnung wegen ihrer ungünstigen Verkehrslage, ihrer Größe, der Höhe der geforderten preisrechtlich zulässigen Miete oder sonstiger von den Verfügungsberechtigten nicht zu vertretender Umstände innerhalb des angemessenen Zeitraums von 3 Monaten nicht möglich ist.

Die Prüfung der Wohnungsnachfrage beschränkt sich nicht auf das Gebiet einer Gemeinde, sondern sollte sich auch auf das angrenzende Einzugsgebiet erstrecken.

7.13

Eine Freistellung aus überwiegendem öffentlichen Interesse kommt insbesondere auch in den Fällen der Nummer 5.4 in Betracht; wegen des Vorrangs des § 5 soll jedoch regelmäßig anstelle der Freistellung nach § 7 der Ausnahme-Wohnberechtigungschein zur Vermeidung besonderer Härten erteilt werden.

7.14

Eine Freistellung dient der Schaffung oder dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen insbesondere, wenn sie einseitige Strukturen in der Wohnungsbelegung 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. Die Freistellung kann insbesondere geboten sein, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Vermietbarkeit der öffentlich geförderten Wohnung sonst nicht gesichert wäre.

7.15

An der Freistellung besteht ein überwiegendes berechtigtes Interesse der/des Verfügungsberechtigten oder Dritter (z. B. wohnungssuchender Personen), wenn dringende, sachlich gerechtfertigte Gründe geltend gemacht werden, die gegenüber dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung der Wohnungen für wohnberechtigte Personen überwiegen. Bei ihrer Entscheidung verfährt die zuständige Stelle nach Nummern 4.42 – 4.43.

Aus überwiegendem berechtigten Interesse kann insbesondere freigestellt werden, wenn

7.151

verfügungsberechtigte Personen in der Wohnung Personal unterbringen möchten, das wegen der Art seiner Tätigkeit, insbesondere wegen der ständigen Dienstbereitschaft auch außerhalb der Arbeitszeit in dem Gebäude oder in seiner unmittelbarer Nähe wohnen muss (z. B. Wohnung für Hausmeisterin/Hausmeister, Heimleiterin/Heimleiter, Wach- oder Krankenhauspersonal),

7.152

Wohnungen im Rahmen von genossenschaftlichen Mitgliedschaftsverhältnissen zum Gebrauch überlassen werden sollen und eine andere Wohnungsversorgung im Wohnungsbestand der Genossenschaft auch in absehbarer Zeit nicht möglich ist,

7.153

Wohnungen Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern von Kommunen oder Kirchen überlassen werden sollen und die Wohnungen in unmittelbarem oder mittelbarem Eigentum der betreffenden Kommunen oder der Kirchen einschließlich deren Unternehmen oder Organisationen stehen und eine unmittelbare oder mittelbare Verfügungsbefugnis der Kommunen oder Kirchen vorliegt,

7.154

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

7.155

das Zusammenleben mehrerer Generationen gefördert werden soll, weil Wohnungssuchende eine Wohnung in unmittelbarer Nähe einer/eines Angehörigen im Sinne des § 18 Abs. 2 WoFG nutzen möchten und die/der Angehörige dem Personenkreis der älteren Menschen (§ 5 a Satz 3 Halbsatz 2) angehört und/oder pflegebedürftig ist. 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 im Sinne des § 18 Abs. 2 WoFG beziehen will.

7.156

zur Ansiedlung eines Unternehmens, in Folge einer betrieblichen Umstrukturierung, einer Erweiterung oder der Verlagerung eines Unternehmens eine Werkswohnung oder eine werksgeförderte Wohnung einer dringend wohnungssuchenden nicht wohnberechtigten Arbeitskraft überlassen werden soll.

7.157

die Wohnung einem nichtwohnberechtigten Angehörigen zum Gebrauch überlassen werden soll und die verfügbungsberechtigte Person eine Wohnung in demselben Gebäude bewohnt.

7.158

Zu den Voraussetzungen der Freistellung zählt auch, dass die verfügbungsberechtigte Person einen Ausgleich für die Freistellung leistet. Nach § 30 Abs. 1 WoFG kann dieser Ausgleich entweder in der Einräumung des Belegungsrechts für Ersatzwohnungen (nicht geförderte Wohnungen, die bezugsfertig oder frei sind) oder in der Leistung eines angemessenen Geldausgleichs oder in einem sonstigen Ausgleich in angemessener Art und Weise bestehen.

7.161

Innerhalb der Erhebungsgebiete der Ausgleichszahlungen nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (AFWoG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.03.2000 (GV. NRW. S. 356/SGV. NRW. 237) wird ab dem auf den Wohnungsbezug folgenden Monatsersten eine Subventionsabschöpfungsabgabe als Ausgleichszahlung erhoben. Für einen zusätzlichen Freistellungs-Ausgleich ist somit kein Raum, wenn das anrechenbare Gesamteinkommen aller Wohnungsinhaber/Wohnungsinhaberinnen die maßgebende Einkommensgrenze nach § 9 WoFG um mehr als 20 v. H. übersteigt oder eine Ausnahme von der Leistungspflicht nach dem AFWoG NRW besteht.

7.162

Kann ein Wohnberechtigungsschein oder ein Ausnahme-Wohnberechtigungsschein nicht erteilt werden und übersteigt das anrechenbare Gesamteinkommen die maßgebende Einkommensgrenze nach § 9 WoFG um mehr als 5 v. H. und bis zu maximal 20 v. H., so ist gegenüber der / dem Verfügungsberechtigten eine laufende Freistellungs-Ausgleichszahlung in Höhe von 0,25 € pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich festzusetzen. Die Freistellungs-Ausgleichszahlung wird entsprechend den Vorschriften des AFWoG NRW beschränkt oder herabgesetzt auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem für die Wohnung zulässigen Entgelt und dem für sie geltenden Höchstbetrag. 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 Beginn des Monats, in dem die Freistellung erlischt oder von dem/der von der Freistellung begünstigten Mieter/Mieterin eine Ausgleichszahlung nach dem AFWoG NRW zu entrichten ist.

In Höhe der Freistellungs-Ausgleichszahlung ist ein Zuschlag neben der Einzelmiete zulässig (vgl. § 26 Abs. 4 NMV 1970). Ein entsprechender Hinweis ist in den Freistellungsbescheid aufzunehmen. Die Freistellungs-Ausgleichszahlung ist nicht zu leisten, wenn der Freistellung ein Sachverhalt zugrunde liegt, der bei Anwendbarkeit des Art. 2 Nr. 2 Abs. 1 u. 4 AFWoG NRW zur Ausnahme von der Leistungspflicht führen würde.

Die Nummer 7.223 gilt im übrigen entsprechend.

Außerhalb des Anwendungsbereichs des AFWoG NRW ist ein Ausgleich für die Freistellung aufgrund der anzutreffenden wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse nicht erforderlich. Von einem Ausgleich für die Freistellung kann im übrigen gemäß § 30 Abs. 3 WoFG abgesehen werden, wenn und soweit die Freistellung im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt wird (vgl. Nummer 7.13).

7.163

An der geförderten Wohnung und/oder ausschließlich an der Ersatzwohnung können Belegungsrechte zugunsten der zuständigen Stelle als allgemeine Belegungsrechte, Benennungsrechte oder Besetzungsrechte befristet oder unbefristet begründet werden (§ 26 WoFG). Die Ersatzwohnung muss gleichwertig sein, d. h. sie hat der öffentlich geförderten Wohnung hinsichtlich Art, Ausstattung, Größe und Lage zu entsprechen; die geforderte Miete darf das preisrechtliche Entgelt für die öffentlich geförderte Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses nicht übersteigen. Das Belegungsrecht an der Ersatzwohnung kann im Einzelfall durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden. Für die Ausübung des Belegungsrechts an der Ersatzwohnung gelten die Nummern 4.42 und 4.43 entsprechend. Die/Der Verfügungsberechtigte hat sich vertraglich zu verpflichten, die Ersatzwohnung nur gegen Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins zu überlassen, wenn die zuständige Stelle auf die Ausübung des Belegungsrechts an der Ersatzwohnung für eine Belegung verzichtet. In dem Vertrag über die Ersatzwohnung ist vorzusehen, dass die/der jeweilige Verfügungsberechtigte auf die Geltendmachung eines berechtigten Interesses nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB verzichtet, und zwar auch für das Mietverhältnis, das bei Ablauf des Belegungsrechts besteht.

Es ist ferner vorzusehen, dass Mieterhöhungen nach dem BGB nur insoweit verlangt werden dürfen, als sich die Verhältnisse gegenüber dem Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages geändert haben und die Höchstdurchschnittsmiete/Fördermiete nach der jeweiligen Fassung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen nicht überschritten wird.

Die Verfügungsberechtigte/Der Verfügungsberechtigte hat vertraglich zuzusichern, die Pflichten aus der vertraglichen Vereinbarung über die Ersatzwohnung auf Rechtsnachfolger/innen zu übertragen. Sämtliche vertragliche Verpflichtungen von Seiten der/des Verfügungsberechtigten sind durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe abzusichern. Die Wohnungsbauförderungsanstalt hält ein Vertragsmuster vor.

Die zuständige Stelle hat der jeweiligen Mieterin oder dem jeweiligen Mieter der Ersatzwohnung den Wortlaut der getroffenen Vereinbarung über die Ersatzwohnung schriftlich mitzuteilen.

7.164

Als sonstiger Ausgleich angemessener Art und Weise kommen z. B. die anteilige Rückzahlung

der auf die geförderte Wohnung entfallenden Fördermittel oder – in Benehmen mit der Wohnungsbauförderungsanstalt – eine Verlängerung der Bindungsdauer des Förderobjektes, etwa durch Vereinbarung einer Verlängerung der Tilgungsdauer, in Betracht.

7.17

Die Freistellung wird auf Antrag der/des Verfügungsberechtigten oder von Amts wegen erteilt. In dem Freistellungsbescheid sind die freigestellte Wohnung sowie die Bindung nach § 27 Abs. 1 – 5 und 7 WoFG von der freigestellt wird, genau zu bezeichnen. Die für die Freistellung maßgeblichen Umstände sind aktenkundig zu machen. Die/Der von der Freistellung begünstigte Mieterin/ Mieter erhält nachrichtlich eine Ausfertigung des Freistellungsbescheides.

Die Freistellung darf gemäß § 36 Abs.2 VwVfG NRW nach pflichtgemäßem Ermessen mit Nebenbestimmungen versehen werden. Sie ist grundsätzlich zu befristen und zwar in der Regel auf die Dauer der Nutzung durch den nicht wohnberechtigten Haushalt, in geeigneten Fällen auf einen bestimmten Zeitraum (z. B. 2 Jahre im Falle der Freistellung wegen Pflegebedürftigkeit gemäß Nummer 7.155); nach Ablauf der Frist sind die Belegungsbindungen nach § 5 wieder einzuhalten.

7.18

Eine Freistellung nach § 30 Abs. 2 WoFG für Wohnungen bestimmter Art und für Wohnungen in bestimmten Gebieten darf nur mit vorheriger Zustimmung des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport erteilt werden.

7.2

Zu Absatz 1 und 3: Genehmigung und Freistellung bei Selbstnutzung und Leerstand/ Nichtvermietung gemäß § 27 Absatz 7 WoFG

7.21

Zur Genehmigung der Selbstnutzung einer geförderten Wohnung durch die verfügbungsberechtigte Person und ihre Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 WoFG (Benutzungsgenehmigung) sind die Nummern 5.11 – 5.8 entsprechend anzuwenden. Hierbei gilt das Bauherrenprivileg des § 7 Abs. 3 Satz 2 für Erst- und Wiederbelegungen.

Eine Benutzungsgenehmigung ist gemäß § 50 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 6 Abs. 1 WoBindG in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung nicht erforderlich, wenn

- die Bauherrin/der Bauherr eines Eigenheims, einer Eigensiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung (§§ 9, 10 und 12 in Verbindung mit § 100 Zweites Wohnungsbaugesetz in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung sowie § 48 Abs. 2 WoFG) oder seine wohnberechtigten Angehörigen die von ihr/ihm bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel ausgewählte Wohnung erneut nutzen wollen und die Wohnberechtigung vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel geprüft wurde,

ferner wenn

- die/der Verfügungsberechtigte die Wohnung weiter benutzen will, die sie/er als Mieterin/Mieter berechtigt (z. B. aufgrund eines Wohnberechtigungsscheins) bezogen und während ihrer/seiner Wohnzeit zu Eigentum erworben hat,

- die/der Verfügungsberechtigte die Wohnung benutzen will, die sie/er gemäß § 4 Abs. 7 wohnberechtigt nutzt

oder

- die geförderte Wohnung im Rahmen eines bei der zuständigen Stelle ausgeübten Benennungs- oder Besetzungsrechts bewohnt wird.

Kann eine Benutzungsgenehmigung nicht erteilt werden, so ist gemäß § 7 Abs. 1 und 3 in Verbindung mit § 30 Abs. 1 WoFG zu prüfen, ob die verfügbare Person von dem Erfordernis der Benutzungsgenehmigung nach § 27 Abs. 7 WoFG freigestellt werden kann.

7.22

Der/Die Verfügungsberechtigte darf eine geförderte Wohnung nur vorübergehend, d. h. für längstens drei Monate genehmigungsfrei leer stehen lassen; dieser Zeitraum ist in der Regel ausreichend für Instandsetzungen bei Wiederbelegungen. Die Leerstandsgenehmigung darf für einen über drei Monate hinausreichenden Zeitraum nur erteilt werden, wenn und solange eine Vermietung der geförderten Wohnung nicht möglich ist und der Förderzweck nicht auf andere Weise, z. B. durch Freistellung von Belegungsbindungen nach § 30 WoFG einschließlich eines Freistellungs-Ausgleichs (vgl. Nummer 7.16) oder durch Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen nach § 31 WoFG (Nummern 7.4 und 7.5) erreicht werden kann.

7.221

Eine geförderte Wohnung ist nicht unvermietbar, wenn der Leerstand nur darauf beruht, dass die Wohnung

- 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, für den die Wohnung vorbehalten ist,

oder

- die Nutzung ausschließlich durch nicht Wohnberechtigte möglich ist.

7.222

Wird ein mehr als dreimonatiger Leerstand durch Freistellung nach § 7 Abs. 1 zugelassen, so soll als Freistellungs-Ausgleich eine Zahlung von 1,50 €/qm Wohnfläche monatlich festgesetzt werden. Die Leistungspflicht beginnt mit dem Monatsersten, der auf den Zugang der Freistellung folgt, und endet mit dem Monat, in dem die Freistellung erlischt.

Anstelle der Freistellungs-Ausgleichszahlung kann auch ein sonstiger Ausgleich entsprechend Nummer 7.16 erfolgen. Von einem Freistellungs-Ausgleich wird abgesehen, wenn und soweit die Freistellung im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt wird.

7.223

Die Freistellungs-Ausgleichszahlung ist zu Gunsten der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW in

Düsseldorf als Gläubigerin der Forderung festzusetzen und mit einer Belehrung über den Rechtsbehelf des Widerspruchs zu versehen (§§ 58, 68 VwGO). Die zuständige Stelle übersendet der Wohnungsbauförderungsanstalt eine Durchschrift des Freistellungsbescheides, unterrichtet sie vom Eintritt der Unanfechtbarkeit und teilt ihr erforderlichenfalls den Maßstab mit, nach dem die eingehenden Freistellungs-Ausgleichszahlungen nach Sätzen 3 und 4 an die kommunalen Darlehens- oder Zuschußgeber abzuführen sind.

Diesem Maßstab entsprechend erstattet die Wohnungsbauförderungsanstalt die bezüglich einer Wohnung erhobenen Ausgleichszahlungen, wenn die öffentlichen Mittel für die Wohnung zum Teil aus kommunalen Mitteln gewährt worden sind, und zwar zu dem Anteil, der dem Anteil der kommunalen Mittel an dem gesamten Betrag der für die Wohnung bewilligten öffentlichen Mittel entspricht. Bei der Aufteilung sind die öffentlichen Mittel in der ursprünglich bewilligten Höhe ohne Rücksicht auf die Tilgung von Darlehen und den Abbau von Aufwendungszuschüssen und –darlehen zugrunde zu legen; zum Zwecke des Vergleichs sind einem Baudarlehen ein Zuschuss zur Deckung der Gesamtkosten (z. B. Zuschuss zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien), ein durch Annuitätshilfen verbilligtes Bankdarlehen und der insgesamt im Bewilligungszeitraum auszahlende Betrag von Aufwendungszuschüssen und –darlehen gleichzustellen.

Abweichend von den Sätzen 1 – 4 ist die Ausgleichszahlung zugunsten der Gemeinde oder des Gemeindeverbandes festzusetzen, wenn sie bezüglich einer Wohnung erhoben wird, die ausschließlich aus deren eigenen Mitteln gefördert worden ist.

Eine Ausgleichszahlung ist nicht zu erheben, wenn sie den Mindestbetrag von 0,10 € pro Quadratmeter monatlich unterschreiten würde.

Fällige Freistellungs-Ausgleichszahlungen werden von den kommunalen Vollstreckungsbehörden (Kassen der Gemeinden) begetrieben, die die Bezirksregierungen in Verordnungen über die Bestimmungen von Vollstreckungsbehörden benannt haben.

7.3

Zweckentfremdung, bauliche Änderung gemäß § 27 Abs. 7 WoFG

7.3.1

In Fällen der Zweckentfremdung und baulichen Änderung der Wohnung gilt nach § 7 Abs. 1 und 3 § 27 Abs. 7 WoFG entsprechend. Danach darf die Genehmigung, eine geförderte Wohnung anderen als Wohnzwecken zuzuführen (Zweckentfremdung) oder entsprechend baulich zu ändern nur erteilt werden, wenn und soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse der/ des Verfügungsberechtigten oder einer/eines Dritten an der Zweckentfremdung oder an der baulichen Änderung der Wohnung besteht.

Die zuständige Stelle kann durch Verwaltungsakt verlangen, dass auf Kosten der verfügungsberechtigten Person die Eignung der geförderten Wohnung für Wohnzwecke wiederhergestellt wird. Bei Zuwiderhandlungen kommen Geldleistungen nach § 25 und/oder ein Bußgeld nach § 26 in Betracht.

Ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Nutzungsänderung einer öffentlich geförderten Wohnung besteht z. B., wenn die Zweckentfremdungsgenehmigung zu Gunsten sozialer Einrichtungen erteilt werden soll und zur sozialen Betreuung der Bewohnerinnen/Bewohner einer öf-

fentlich geförderten Wohnanlage erforderlich ist (z. B. Kommunikationsräume, Räume für die Betreuung von Kindern und alten Menschen, für die Erledigung von Schularbeiten unter Aufsicht, Zusammenkünfte von Jugendlichen und Erwachsenen sowie für Sprechstunden und Beratungen durch Behörden, Wohlfahrtsverbände, Kirchen und Gemeinden u. ä.); ferner bei Maßnahmen des Straßenbaus, der Errichtung öffentlicher Gebäude oder städtebaulichen Umbaukonzepten.

7.312

Ein überwiegendes berechtigtes Interesse verfassungsberechtigter Personen oder Dritter an der Zweckentfremdung oder baulichen Änderung der geförderten Wohnung besteht insbesondere, wenn die Versagung der Genehmigung zu einer Existenzgefährdung oder einer Gefährdung des Lebensunterhalts der verfassungsberechtigten Person führen würde. Ferner, wenn die Wohnung aus wohnungswirtschaftlichen Gründen unvermietbar ist oder eine Wohnung abgebrochen werden soll, um auf dem Grundstück Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung oder freifinanzierten nicht luxuriösen Wohnraum zu errichten.

In Fällen überwiegenden berechtigten Interesses sollen die Zweckentfremdungsgenehmigung und die Genehmigung zur baulichen Änderung regelmäßig nur unter der Verpflichtung zu folgendem Geldausgleich angemessener Höhe erteilt werden:

- Die für die Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel sind zurückzuzahlen und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr in Anspruch zu nehmen.
- Es ist eine Abstandssumme zu entrichten, deren Höhe den Wert des Wohnraums, die Baukosten für Ersatzwohnraum, den Vorteil für die antragstellende Person und beim Abbruch auch die Größe des wieder errichteten Wohnraums angemessen berücksichtigt.
- Die zurückzuzahlenden öffentlichen Mittel 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.

7.313

Von dem Geldausgleich 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;
- in den Fällen der Nummern 7.311 und 7.312 Sätze 1 und 2.

Die Abstandssumme kann herabgesetzt werden, wenn infolge der 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, ist anstelle eines Geldausgleichs nach Nummer 7.312 eine laufende Ausgleichszahlung von mindestens 3,-- €/qm zweckentfremdeter Wohnfläche monatlich zu entrichten. Ist die Zweckentfremdungsgenehmigung zunächst befristet und sodann unbefristet erteilt worden, so ist der bis dahin schon bezahlte Betrag der Ausgleichszahlungen auf dem Betrag der Abstandssumme anzurechnen.

Der Geldausgleich ist zugunsten der Wohnungsbauförderungsanstalt festzusetzen; Nummer 7.223 gilt entsprechend.

7.32

Ersatzwohnung

Die Zweckentfremdungsgenehmigung oder die Genehmigung einer baulichen Änderung kann abweichend von Nummer 7.312 auch unter der Verpflichtung der vertraglichen Einräumung des Belegungsrechts im Sinne des § 26 WoFG für eine andere nicht gebundene Wohnung als allgemeines Belegungsrecht, Benennungsrecht oder Besetzungsrecht erteilt werden (mittelbare Belegung einer Ersatzwohnung). Die Art des Belegungsrechts soll derjenigen der geförderten Wohnung entsprechen. Im übrigen gilt Nummer 7.163 entsprechend.

7.4

Zu Absatz 2 in Verbindung mit § 31 WoFG: Übertragung und Änderung von Belegungs- und Mietbindungen sowie sonstigen Berechtigungen und Verpflichtungen.

7.41

Durch Vereinbarung der zuständigen Stelle mit der/dem Verfügungsberechtigten können die Belegungs- und Mietbindungen geförderter Wohnungen, also die Eigenschaft als "öffentlich geförderte" Wohnung, unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 Nrn. 1 – 3 WoFG nur insgesamt auf Ersatzwohnungen

übertragen oder geändert werden. Ersatzwohnungen gelten mit dem Zeitpunkt des Übergangs der Belegungs- und Mietbindungen als öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des § 1 (vgl. Nummer 1.13); auf sie sind vorrangig vor den Vorschriften des WoBindG und anstelle des AFWoG NRW die §§ 25 – 37 WoFG anzuwenden.

In der Übertragungsvereinbarung ist der Zeitpunkt des Übergangs der Belegungs- und Mietbindungen konkret aufzuführen.

7.42

Eine Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen innerhalb des Gebietes einer zuständigen Stelle kommt nur in Betracht, wenn

- sie zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder wegen der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten ist. Dies ist z. B. der Fall, wenn konkrete Anzeichen für das Vorliegen oder für die Gefahr einer Entstehung einseitiger sozialproblematischer Bewohnerstrukturen bestehen oder sonstige begründete Umstände die Übertragung erfordern und so die Zielvorgabe des § 31 Abs. 1 Nr. 1 WoFG erreicht oder zu ihrer Schaffung beigetragen werden kann. Die Übertragung ist nach örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen geboten, wenn z. B. an anderer Stelle eines Stadtgebietes durch die Übertragung der Belegungs- und

Mietbindungen ein dort bestehendes Problem der Wohnraumversorgung gelöst werden soll (vgl. Nummern 7.12 – 7.14).

- geförderte Wohnungen (Förderwohnungen) und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind, z. B. hinsichtlich des Wohnwertes wie Größe und Ausstattungsstandard, ferner auch nach der Anzahl der Wohnungen sowie der Dauer, Art und betragsmäßigen Höhe der Belegungs- und Mietbindungen (vgl. Nummer 7.163).

- sichergestellt ist, dass sowohl Förderwohnungen als auch Ersatzwohnungen zum Zeitpunkt des Übergangs des Belegungs- und Mietbindungen bezugsfertig oder frei sind, so dass die anderen Wohnungen alsbald für die Belegung zur Verfügung stehen.

Die Regelung ermöglicht es, die Belegungsvereinbarung bereits zu einem Zeitpunkt abzuschließen, zu dem Förderwohnungen und Ersatzwohnungen zwar noch nicht bezugsfertig oder frei sind, aber in der Vereinbarung schon der Bindungsübergang erst für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit bzw. des Freiwerdens festgelegt wird. Sind die Förderwohnungen noch bewohnt, so sind negative Auswirkungen auf die Mieterschaft soweit wie möglich zu vermeiden. In der Übertragungsvereinbarung sind deshalb zu Gunsten der Mieterschaft der Förderwohnungen Vereinbarungen entsprechend dem in Nummer 7.163 aufgeführten vorzusehen.

7.43

Nach § 31 Abs. 2 WoFG sind auch Änderungen der Belegungs- und Mietbindungen möglich, z. B. Änderung der Bindungsdauer, der Höhe der zulässigen Miete oder der Anzahl der gebundenen Wohnungen. Die gesetzliche Vorschrift schreibt die Gleichwertigkeit von Förder- und Ersatzwohnungen nicht vor. Gleichwohl muss sichergestellt sein, dass unter Berücksichtigung der maßgeblichen Umstände, insbesondere des Wohnwerts der Wohnungen, kein mehr als nur unerheblicher wirtschaftlicher Vorteil für Verfügungsberechtigte entsteht. Dies ist z. B. der Fall, wenn die für die Ersatzwohnung vereinbarte Miete die für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit der bisherigen Förderwohnung im Zeitpunkt der Vereinbarung geltende Durchschnittsmiete um mindestens 0,50 €/qm Wohnfläche monatlich unterschreitet und zivilrechtliche Mieterhöhungen nur insoweit verlangt werden, als sich die Verhältnisse gegenüber dem Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages geändert haben und fortlaufend die Kostenmiete der Förderwohnung um mindestens 0,50 €/qm monatlich unterschritten bleibt. Die Eigentümerin/der Eigentümer hat vertraglich zuzusichern, die Pflichten aus der vertraglichen Vereinbarung über die Ersatzwohnung und/oder die Förderwohnung auf Rechtsnachfolger/innen zu übertragen. Sämtliche vertragliche Verpflichtungen der Eigentümerseite sind durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe abzusichern. Die zuständige Stelle hat der jeweiligen Mieterin oder dem jeweiligen Mieter der Ersatzwohnung und/oder der Förderwohnung den Wortlaut der getroffenen Vereinbarung schriftlich mitzuteilen.

7.44

Soweit die öffentlichen Darlehensforderungen durch dingliche Rechte am Grundstück der Förderwohnungen gesichert sind, soll die Übertragungs- oder Änderungsvereinbarung regelmäßig vorsehen, dass die dinglichen Rechte am Grundstück der Förderwohnung fortbestehen.

An der Vereinbarung ist die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen als Gläubigerin der öffentlichen Mittel zu beteiligen.

7.5

Zu Absatz 4: Kooperationsverträge

Kooperationsverträge im Sinne der §§ 14 und 15 WoFG sind Vereinbarungen über Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung zwischen insbesondere den zuständigen Stellen und Eigentümerinnen/Eigentümern, sonstigen Verfügungsberechtigten oder Dritten zur Unterstützung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung, der Verbesserung der Wohnverhältnisse und der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Der Kooperationsvertrag ist wie die Vereinbarung zur Übertragung oder Änderung von Belegungs- und Mietbindungen ein öffentlich rechtlicher Vertrag, auf den die Vorschriften der §§ 54 ff. VwVfG NRW anzuwenden sind. Zwar unterliegt der Kooperationsvertrag als flexibles Instrument keiner strikten Bindung an Fördermittel, Fördergegenstände oder Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung. Gleichwohl müssen die im Rahmen des § 15 Abs. 1 Nrn. 1 bis 5 WoFG getroffenen Vereinbarungen den Zulässigkeitsgrenzen und –voraussetzungen des § 56 Abs. 1 VwVfG NRW entsprechen. Hierzu zählt die Angemessenheit der vereinbarten Leistungen zwischen den Vertragsparteien unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsprinzips und des Übermaßverbots. Diesen Prinzipien widerspricht es, solche zu erbringenden Leistungen zu vereinbaren, auf die ohnehin auch ohne vertragliche Vereinbarung ein Anspruch bestanden hätte.

42.

In Nummer 8 b. 1 Abs. 2 wird das Wort "enthaltene" durch die Wörter "in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung enthaltene und nach § 48 Abs. 2 WoFG fortgeltende" ersetzt.

43.

Nach Nummer 8 b. 2 wird folgende Nummer "8 b. 3" angefügt:

8 b. 3

Zu § 8 b Abs. 3: Aufteilung von Wirtschaftseinheiten

§ 5 a Abs. 3 Satz 1 NMV 1970 in Verbindung mit dessen Abs. 1 Satz 2 schreibt eine Genehmigung der sich aus der neu zu erstellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebenden Durchschnittsmiete bei nachträglicher Bildung von Wohneigentum durch Aufteilung von Wirtschaftseinheiten von mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen vor. Die Vorschrift stellt klar, dass neben der Regelung der Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten im § 8 b Abs. 2 nun auch deren Aufteilung, insbesondere auch die Bildung von Wohneigentum als erste Stufe der Aufteilung einer Wirtschaftseinheit geregelt sind.

44.

Die Nummern 12 bis 12.2 entfallen.

45.

In Nummer 15.1 wird der Klammerzusatz nach den Wörtern "nach § 18 a" durch die Wörter ", abweichende Vereinbarungen nach § 7 in Verbindung mit §§ 14, 15, 30 und 31 WoFG" erweitert.

46.

In Nummer 16.511 wird Satz 2 wie folgt ersetzt:

"Für die Begriffe Eigenheim, Eigensiedlung oder eigengenutzte Eigentumswohnung gelten gemäß §§ 48 Abs. 2 und 50 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 100 Zweites Wohnungsbaugesetz in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung die Begriffsbestimmungen in §§ 9, 10 und 12 Zweites Wohnungsbaugesetz a.F. fort."

47.

In Nummer 16.513 entfallen zweimal die Wörter "oder Ablösung".

48.

In Nummer 17.1 werden die Wörter "Gesetz vom 18. Februar 1998 (BGBl. I S. 866)" durch die Wörter "Gesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149)" ersetzt.

49.

Die Nummer 18 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden nach den Wörtern "ist ein" die Wörter "in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlicher" eingefügt.

b) Der bisherige Satz 4 entfällt.

50.

In Nummer 22.1 wird folgender Satz 2 angefügt:

"Die mit Mitteln des Treuhandvermögens geförderten Wohnungen sind öffentlich geförderte Wohnungen, auf die das WoBindG anwendbar ist (§ 50 Abs. 1 Nr. 5 WoFG in Verbindung mit § 1 WoBindG und § 21 BergArbWoBauG)."

51.

Die Nummer 22.2 wird wie folgt neu gefasst:

22.2

Zu Absatz 2: Wohnungsberechtigung

Der Wohnberechtigungsschein bzw. die Benutzungsgenehmigung ist – ohne Prüfung der Einkommensverhältnisse – zu erteilen, wenn entweder der Haushaltsvorstand nach § 4 Abs. 1 Buchstaben a, b oder c Berg-ArbWoBauG oder ein zum Haushalt gehörendes Familienmitglied nach § 4 Abs. 1 Buchstabe a BergArbWoBauG wohnungsberechtigt ist. Im übrigen gelten für die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins und für die Erteilung der Benutzungsgenehmigung die Vorschriften der §§ 5 und 7 Abs. 3 (Nummern 5 und 7.21). Für den allgemeinen Wohnberechtigungsschein nach Nummer 5.22 ist der Vordruck der Anlage 4 zu verwenden; der gezielte Wohnberechtigungsschein ist nach dem Muster der Anlage 3 zu erteilen.

52.

In Nummer 25.1 wird der Text unterhalb der Überschrift durch den bisherigen Text des ersten Absatzes der Nummer 25.11 ersetzt.

53.

Die Nummern 25.12 - 25.13 werden wie folgt neu gefasst:

25.12

Die Höhe der Geldleistungen beträgt je qm/Wohnfläche monatlich:

25.121

1,50 €,

wenn gegen das Benennungsrecht nach § 5 a in Verbindung mit der Überlassungsverordnung verstoßen wird;

25.122

2,50 €,

wenn die/der Verfügungsberechtigte eine Wohnung ohne Übergabe eines Wohnberechtigungs-scheins, trotz Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße, unter Verstoß gegen einen Vorbehalt für bestimmte Haushalte oder entgegen einem Besetzungsrecht überlassen oder ohne Genehmigung selbst benutzt hat;

25.123

5,-- €,

wenn die/der Verfügungsberechtigte eine Wohnung unberechtigt zu anderen als Wohnzwecken verwendet oder durch bauliche Veränderungen für Wohnzwecke ungeeignet gemacht hat oder leer stehen lässt.

25.124

Wenn die/der Verfügungsberechtigte ein preisrechtlich unzulässiges Entgelt erhoben hat, ist ein Geldleistungsbetrag in Höhe des überhöhten preisrechtlich unzulässigen Betrages festzusetzen.

25.13

Die in Nummern 25.121 – 25.123 genannten Beträge sind wie folgt zu differenzieren:

a) Abschlag von 20 v. H.

bei Wohnungen ohne Sammelheizung und ohne Bad/WC;

b) Abschlag von 10 v. H.

bei Wohnungen ohne Sammelheizung oder ohne Bad/WC;

c) Abschlag von 0,25 €

bei Wohnungen der Förderungsjahrgänge 1948 – 1959;

d) Zuschlag von 0,25 €

bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit Ausnahme des in Nummer 25.123 geregelten Falles.

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

54.

Nummer 25.15 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 2 werden klarstellend die Wörter "Nummer 25.14" durch die Wörter "Nummer 25.12" ersetzt.

b) Der vierte Absatz wird wie folgt ersetzt:

Ist ein Verstoß durch eine Freistellung nach § 7 ausgeräumt worden und liegt keine Ausnahme von der Leistungspflicht nach dem AFWoG NRW vor, so sind die Geldleistungen für die Dauer des Verstoßes – längstens bis zum Beginn der Leistungspflicht nach dem AFWoG NRW – analog Nummer 25.122 in Höhe von 2,50 €/qm/monatlich festzusetzen. Der Betrag kann auf die Höhe der Ausgleichszahlung ermäßigt werden, die ab Bezug als Subventionsabschöpfungsabgabe nach dem AFWoG NRW zu entrichten gewesen wäre.

55.

In Nummer 25.3 wird der Satz 3 wie folgt neu gefasst:

"Auf Maßnahmen ist insbesondere zu verzichten:"

56.

In Nummer 25.31 werden die Wörter " (§ 12) mit finanziellen Auflagen" durch die Wörter "mit einem Geldausgleich" ersetzt.

57.

Die Nummer 25.32 wird wie folgt neu gefasst:

wenn eine Ausnahme von der Pflicht zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach Art. 2 Nr. 2 Abs. 1 u. 4 AFWoG NRW

- vorliegt,

- bei rechtzeitiger Beantragung eine Wohnberechtigungsbescheinigung oder Freistellung vorgelegen hätte

oder

- das Gesamteinkommen der Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 WoFG die maßgebende Einkommensgrenze nach § 9 WoFG um nicht mehr als 5 v. H. und die in Anspruch genommene Wohnfläche den Wohnraumananspruch (vgl. Nummern 5.7 – 5.72) nicht um mehr als 5 Quadratmeter übersteigt.

58.

In Nummer 25.41 wird in Satz 2 das Wort "DM" durch "€" ersetzt.

59.

In Nummer 25.42 werden die Sätze 2 und 3 wie folgt ersetzt:

"Im übrigen gilt Nummer 7.223 Sätze 2 - 7 entsprechend.

60.

In Nummer 29 werden die Wörter "nach § 2 Abs. 3" durch die Wörter "nach § 2 in Verbindung mit § 32 Abs. 2 WoFG" ersetzt.

61.

In Nummer 34.2 wird die Jahreszahl "2005" durch "2006" ersetzt.

62.

Die Anlage 1 zu Nummer 2.1 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 1.11 werden die Wörter "des Eigentümers," durch die Wörter

"der Vermieterin/Eigentümerin/des Vermieters/Eigentümers," ersetzt.

b) In Nummer 1.12 wird der Text unterhalb der Überschrift wie folgt ersetzt:

"Lage im Haus, Wohnfläche, Vorbehalte für einen bestimmten Personenkreis und Belegungsrechte sowie deren Dauer, Tatbestand und Datum der Begründung von Wohnungseigentum, Endtermin der Eigenschaft "öffentlich gefördert".

c)

Die Nummer 1.13 wird wie folgt neu gefasst:

1.13

Wohnungsnutzung

Name der Inhaberin/des Inhabers sowie Datum des Wohnberechtigungsscheins, der Benutzungsgenehmigung, Freistellung, Leerstandsgenehmigung oder Zweckentfremdungsgenehmigung/Genehmigung einer baulichen Änderung sowie ggf. deren Befristung.

d) In Nummer 1.23 Buchstabe a) werden nach dem Klammerzusatz " (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe a) " die Wörter, "der Übertragung von Belegungs- und Mietpreisbindungen (§ 7 Abs. 2 in Verbindung mit § 31 WoFG) " eingefügt.

e) In Nummer 1.23 Buchstabe c) entfällt der Klammerzusatz " (§ 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG) ".

f) In Nummer 1.24 wird unterhalb des Buchstaben d) am Zeilenbeginn nach einem Absatz folgender Satz angefügt:

"Ersatzwohnungen sind der Wohnungsgruppe zuzuordnen, der die jeweilige Förderwohnung angehörte."

g) In Nummer 1.33 wird die Nummer "18.1" durch "18" ersetzt.

h) In Nummer 2.1 Satz 1 entfallen die Wörter "des Landes".

i) Die Nummer 2.21 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Wörter "einer Wohnberechtigungsbescheinigung" durch die Wörter "eines Wohnberechtigungsscheins, einer" ersetzt.

b) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter "der Wohnungsinhaber" durch die Wörter "die Wohnungsinhaberin/der Wohnungsinhaber", "des Verfügungsberechtigten" durch die Wörter "der/

des Verfügungsberechtigten" und "der Mieter" durch die Wörter "der Mieterinnen/Mieter" ersetzt.

j) Die Nummer 2.22 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird nach den Wörtern "von geeigneten" das Wort "Prüferinnen/" eingefügt.

b) In Satz 2 wird nach den Wörtern "das Befragen der" das Wort "Wohnungsinhaberinnen/" eingefügt.

k) Die Nummer 2.23 Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach den Wörtern "erforderlich, wenn" wird das Wort "die/" eingefügt.

b) Die Wörter "des Wohnungsinhabers und Zahl der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen" werden durch die Wörter "der Wohnungsinhaber und die Zahl der Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 WoFG" ersetzt.

l) In Nummer 3 wird das Wort "Besetzungsrechts" durch das Wort "Belegungsrechts" ersetzt.

m) In Nummer 4.1 Satz 1 entfallen die Wörter ", Friedrich Str. 62 – 80, 40217 Düsseldorf,".

n) Die Nummer 4.2 Buchstabe g) wird wie folgt geändert:

a) Die 6 Spiegelstriche einschließlich des zugehörigen Textes werden wie folgt ersetzt:

"- wegen Wegfalls eines überwiegenden öffentlichen Interesses an den Bindungen nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen (§ 30 Abs. 1 Nummer 1 WoFG),

- wegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses an der Freistellung

(§ 30 Abs. 1 Nr. 2 WoFG),

- zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 30 Abs. 1 Nr. 3 WoFG)

- wegen eines überwiegenden berechtigten Interesses der/des Verfügungsberechtigten oder einer/eines Dritten (§ 30 Abs. 1 Nr. 4 WoFG)."

b) Der zweite Absatz entfällt.

o) In Nummer 5.1 Satz 1 wird der Betrag "5,-- DM" durch "2,60 €" ersetzt.

p) In Nummer 5.4 entfallen die Wörter "des Landes".

64.

Die bisherige Anlagen 2 – 4 werden durch die neu gefassten Anlagen "2", "3" und "4" ersetzt.

Dieser RdErl. tritt am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft.

Anlage 2

Anlage 3

Anlage 4

MBI. NRW 2002 S. 396

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

[URL zur Anlage \[Anlage1\]](#)

Anlage 2 (Anlage2)

[URL zur Anlage \[Anlage2\]](#)

Anlage 3 (Anlage3)

[URL zur Anlage \[Anlage3\]](#)