



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2003 Nr. 32](#)
Veröffentlichungsdatum: 11.07.2003
Seite: 820

I

Wohnungsbindungsrecht - Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG) RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 11.07.2003 -IV B 3. 613 – 677/03

238

Wohnungsbindungsrecht -
Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz
(VV-WoBindG)

RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
v. 11.07.2003 -IV B 3. 613 – 677/03

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

1. In Nummer 2.32 Absatz 2 entfällt der bisherige Satz 3.

2. In Nummer 4.1 entfällt Satz 2.

3. In Nummer 4.41 Satz 2 entfällt das Klammerzitat „(z. B. aufgrund der Förderung nach Nr. 2.212 WFB)“.

4. In Nummer 4.42 Abs. 5 Satz 1 wird das Wort „Familienangehörigen“ durch das Wort „Haushaltsangehörigen“ ersetzt.

5. In Nummer 5.15 entfällt Satz 2.

6. In Nummer. 5.21 werden die Wörter „§ 9 Abs. 2 oder 3 WoFG“ durch die Wörter „§ 9 WoFG“ ersetzt.

7. In Nummer 5.32 Satz 1 wird das Wort „Familienangehörigen“ durch das Wort „Haushaltsangehörigen“ ersetzt.

8. In Nummer 5.4 Satz 2 werden die Wörter „In der Regel kann eine besondere Härte nur anerkannt werden,“ durch die Wörter „Eine besondere Härte ist insbesondere anzuerkennen,“ ersetzt.

9. Die Nummer 5.41 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Wörter „§ 9 Abs. 2 WoFG“ durch die Wörter „§ 9 WoFG“ ersetzt.

b) Unterhalb des Buchstaben e) wird mit Zeilenbeginn folgender Satz angefügt: „Der Ausnahme-Wohnberechtigungsschein kann auch als Allgemeiner Wohnberechtigungsschein erteilt werden.“

10. In Nummer 5.42 wird der bisherige Satz 1 wie folgt ersetzt:

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

11. In Nummer 5.5 Abs. 2 wird der Satz 1 wie folgt ersetzt:

„Als Miete ist das tatsächlich gezahlte Entgelt ohne Betriebskosten, Vergütungen und Zuschläge, mit Ausnahme der Zuschläge lt. § 26 Abs. 1 Nrn. 3 - 6 der Neubaumietenverordnung 1970 zugrunde zu legen.“

12. In Nummer 5.72 wird folgender Satz angefügt:

„Die Abweichung von der maßgeblichen Wohnungsgröße kann sowohl mit Allgemeinem als auch mit gezieltem Wohnberechtigungsschein zugelassen werden.“

13. In Nummer 7.11 Spiegelstrich 3 wird der Klammerzusatz wie folgt ersetzt „(vgl. Nummer 7.14)“.

14. In Nummer 7.12 Spiegelstrich 2 werden nach den Wörtern „innerhalb des angemessenen Zeitraums von 3 Monaten“ die Wörter „seit der Freimeldung (§ 4 Abs. 1)“ eingefügt.

15. In Nummer 7.16 entfällt der zweite Absatz.

16. Nach Nummer 7.16 wird folgende Nummer 7.161 eingefügt:

7.161

Innerhalb der Erhebungsgebiete der Ausgleichszahlung nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land NRW (AFWoG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. März 2000 (GV. NRW. S. 356 / SGV. NRW. 237), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2001 ([GV. NRW. S. 857](#)), 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 unter Berücksichtigung der sozialen Komponenten nach Nummer 5.41 Abs. 2 die maßgebende Einkommensgrenze nach § 9 WoFG um mehr als 20 v. H. übersteigt oder eine Ausnahme von der Leistungspflicht nach Art. 2 Nr. 2 Abs. 1 Ziff. 10 – 13 und Abs. 4 AFWoG NRW besteht.

17. Die Nummer 7.162 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige Absatz 1 wird durch folgende Absätze 1 und 2 ersetzt:

Kann ein Wohnberechtigungsschein oder ein Ausnahme-Wohnberechtigungsschein nicht erteilt werden und übersteigt das anrechenbare Gesamteinkommen unter Berücksichtigung der sozialen Komponenten nach Nummer 5.41 Absatz 2 die maßgebende Einkommensgrenze nach § 9 WoFG um mehr als 5 v. H., so ist gegenüber der/dem Verfügungsberechtigten eine laufende Freistellungs-Ausgleichszahlung in Höhe von 0,25 € pro qm 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 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 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.

b) Die bisherigen Absätze 2 – 4 werden Absätze 3 – 5.

c) Im neuen Absatz 5 wird Satz 2 wie folgt ersetzt:

„Von einem Freistellungs-Ausgleich wird gem. § 30 Abs. 3 WoFG abgesehen, wenn und soweit die Freistellung im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt wird (vgl. Nummer 7.13).“

18. Die Nummer 7.163 wird wie folgt neu gefasst:

7.163

An der geförderten Wohnung und/oder ausschließlich an der Ersatzwohnung können Belegungsrechte und Mietbindungen begründet werden (§ 7 Abs. 2 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 WoFG).

Ein **Besetzungsrecht** kann für die Dauer von 15 oder 20 Jahren begründet werden. Die Frist beginnt mit der erstmaligen Einräumung des Besetzungsrechts. Es besteht unabhängig von der Laufzeit des Darlehens und geht auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über. Für die Ausübung des Besetzungsrechts an der Ersatzwohnung gelten die Nummern 4.42 und 4.43 entsprechend.

Ersatzwohnungen müssen im Bereich der zuständigen Stelle liegen. Ausnahmsweise kann die zuständige Stelle Ersatzwohnungen im Gebiet einer anderen zuständigen Stelle zulassen. Hierzu ist eine Abstimmung mit der zuständigen Stelle notwendig, in deren Gebiet die Ersatzwohnung liegt. Ersatzwohnungen können nur Wohnungen sein, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert zur dauernden Wohnungsversorgung geeignet sind, insbesondere über ein WC sowie Bad/Dusche innerhalb der Wohnung verfügen. Die Ersatzwohnungen müssen die gleiche Anzahl an Wohnräumen aufweisen wie die geförderte Wohnung. Wohn- und Schlafräume der Ersatzwohnung(en) dürfen nicht kleiner als 10 qm sein. Wird die geforderte Anzahl an Räumen nicht erreicht oder die Zimmergröße unterschritten, ist die Übertragung eines Besetzungsrechts nur zulässig, wenn ein dringender örtlicher Wohnungsbedarf an der angebotenen Ersatzwohnung besteht.

Ersatzwohnungen dürfen bei Ausübung des Besetzungsrechtes nicht die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen oder einer anderen Preisbindung unterliegen. Ausgeschlossen sind auch solche Wohnungen, für die in den letzten 5 Jahren Vereinbarungen hinsichtlich der Wiedervermietung zwischen der Bauherrin oder dem Bauherrn und der zuständigen Stelle/Bewilligungsbehörde getroffen wurden. Eine entsprechende Bestätigung von Seiten der Verfügungsberechtigten ist erforderlich. Als Ersatzwohnungen sind nur solche Wohnungen geeignet, die im Zeitpunkt des Angebotes zur Einräumung eines Besetzungsrechts zum Bezug durch Wohnungssuchende frei sind. Diese Regelung ermöglicht es, die Belegungsvereinbarung bereits zu einem Zeitpunkt abzuschließen, zu dem die geförderte Wohnung und/oder 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. Ist die geförderte Wohnung noch bewohnt, so sind negative Auswirkungen auf die Mieterschaft soweit wie möglich zu vermeiden. Eine Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwohnung steht der Einräumung des Besetzungsrechts entgegen.

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 Besetzungsrechts 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 Besetzungsrechts bestand. Der/Die Verfügungsberechtigte hat ferner 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.

Werden **Mietbindungen** auf eine Ersatzwohnung übertragen, so darf die Miete für die Ersatzwohnung die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Sie muss ferner die nach den WFB für Angehörige der Einkommensgruppe A höchst zulässige Bewilligungsmiete um mindestens 0,40 € unterschreiten. Werden Ersatzwohnungen im Wege der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme beheizt, so ist eine um 0,15 € pro qm geringere Miete zu vereinbaren. Im Übrigen darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB und ggf. eine Pauschale nach Maßgabe der Nummer 2.42 WFB erhoben werden. Mieterhöhungen nach dem BGB dürfen nur insoweit verlangt werden, als sich die Verhältnisse gegenüber dem Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages geändert haben und die Bewilligungsmiete für Angehörige der Personengruppe A nach der jeweiligen Fassung der WFB nicht überschritten wird.

19. Nach Nummer 7.164 Absatz 1 wird eine neue Nummer 7.17 eingefügt; die bisherigen Absätze 2 und 3 der Nummer 7.164 werden zu Absätzen 1 und 2 der neu eingefügten Nummer 7.17.

20. In der neuen Nummer 7.17 Absatz 2 Satz 2 wird der Klammerzusatz „(z. B. 2 Jahre im Falle der Freistellung wegen Pflegebedürftigkeit gem. 7.155)“ durch den Klammerzusatz „(z. B. 2 Jahre im Falle der erstmaligen Freistellung wegen Pflegebedürftigkeit gem. Nr. 7.155)“ ersetzt.

21. In Nummer 7.222 Absatz 2 entfällt Satz 2.

22. Die Nummer 7.223 wird wie folgt neu gefasst:

Die Freistellungs-Ausgleichszahlung ist zugunsten der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW in Düsseldorf als Gläubigerin der Forderung festzusetzen und mit einer Belehrung über den Rechtsbehelf des Widerspruchs zu versehen (§§ 58, 68 VwGO). Fällige Ausgleichszahlungen werden von den kommunalen Vollstreckungsbehörden (Kassen der Gemeinden) begetrieben, die die Bezirksregierungen in Verordnungen über die Bestimmung von Vollstreckungsbehörden bestimmt haben.

Die zuständige Stelle hat der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW eine Durchschrift des unter Auflagen erteilten Bescheides zu übersenden und sie vom Eintritt der Unanfechtbarkeit zu unterrichten. Abweichend von den Sätzen 1 und 2 ist die Ausgleichszahlung zugunsten der Gemeinden oder des Gemeindeverbandes festzusetzen, wenn die Freistellung eine solche Wohnung betrifft, die ausschließlich oder überwiegend aus deren eigenen Mittel gefördert worden ist.

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

23. Die Nummer 7.4 wird wie folgt neu gefasst:

7.4

Zu Absatz 2 in Verbindung mit § 31 WoFG: Übertragung und Änderung von Belegungs- und Mietpreisbindungen (mittelbare Belegung) sowie sonstige Berechtigungen und Verpflichtungen

24. Die Nummer 7.41 wird wie folgt neu gefasst:

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 gleichwertige Ersatzwohnungen (vgl. Nr. 7.42) übertragen oder geändert werden. Ersatzwohnungen gelten mit dem Zeitpunkt des Übergangs der Belegungs- und Mietbindungen als öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des § 1 (vgl. Nr. 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. Nummer 7.163 gilt im Übrigen sinngemäß entsprechend.

25. Die Nummer 7.42 wird wie folgt neu gefasst:

7.42

Eine Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen gem. § 7 Abs. 2 in Verbindung mit § 31 Abs. 1 WoFG kommt nur in Betracht, wenn

- sie zur Schaffung oder zum Erhalt 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 sozial problematischer 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 den 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.

26. Die Nummer 7.43 wird wie folgt neu gefasst:

7.43

Soweit die öffentlichen Darlehensforderungen durch dingliche Rechte am Grundstück der Förderwohnungen gesichert sind, soll die Vereinbarung zur Übertragung der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ regelmäßig vorsehen, dass die dinglichen Rechte am Grundstück der Förderwohnungen fortbestehen.

An der Vereinbarung ist die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW als Gläubigerin der öffentlichen Mittel zu beteiligen.

27. Die bisherige Nummer 7.44 entfällt.

28. In Nummer 8 b. 1 werden in Satz 2 nach dem Klammerzusatz „(WFB)“ die Wörter „in der bis zum 31.12.2002 geltenden Fassung“ angefügt.

29. In Nummer 8 b. 2 Satz 1 werden die Wörter „Höchstdurchschnittsmiete nach den WFB“ durch die Wörter „Bewilligungsmiete für Mietwohnungen zugunsten Angehöriger der Einkommensgruppe A lt. WFB“ ersetzt.

30. In Nummer 14.2 entfällt Satz 2.

31. Die Nummern 25.12 – 25.122 werden wie folgt ersetzt:

25.12

Die Höhe der Geldleistungen beträgt vorbehaltlich der Nummern 25.15 und 25.3 je qm Wohnfläche monatlich:

25.121

1,50 €,

wenn die/der Verfügungsberechtigte eine Wohnung

- unter Verstoß gegen das Benennungsrecht nach § 5 a in Verbindung mit der Überlassungsverordnung,

- trotz Überschreitung der maßgeblichen Wohnungsgröße

oder

- entgegen einem Vorbehalt für bestimmte Haushalte

überlassen oder selbst benutzt hat;

25.122

2,50 €,

wenn die/der Verfügungsberechtigte eine Wohnung ohne Übergabe eines Wohnberechtigungs-scheins oder entgegen einem Besetzungsrecht überlassen oder ohne Genehmigung selbst benutzt hat;

32. In Nummer 25.15 wird der Absatz 4 wie folgt ersetzt:

Wurde ein Verstoß durch eine Freistellung nach § 7 ausgeräumt und ist ein Verzicht auf Geldleistungen nach Nummer 25.32 nicht möglich, so sind die Geldleistungen für die Dauer des Verstosses – längstens bis zum Beginn einer Leistungspflicht nach dem AFWoG NRW – in Höhe der entgangenen Freistellungs-Ausgleichszahlungen festzusetzen.

33. In Nummer 25.31 wird nach den Wörtern „6 Monate andauert und nicht durch eine“ das Wort „Freistellung,“ eingefügt.

34. Die Nummern 25.32 und 25.33 werden wie folgt neu gefasst:

25.32

wenn eine Ausnahme von der Pflicht zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach Art. 2 Nr. 2 Abs. 1 Ziffern 4 – 6 sowie Abs. 4 AFWoG NRW

- vorliegt,

- bei rechtzeitiger Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins oder einer Freistellung vorgelegen hätte;

25.33

wenn 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 Wohnraumanspruch (vgl. Nrn. 5.7 – 5.72) nicht um mehr als 5 qm übersteigt;

35. Nach Nr. 25.33 wird folgende neue Nummer 25.34 angefügt:

25.34

wenn die/der Verfügungsberechtigte das preisrechtlich zulässige Entgelt oder die unzulässige einmalige Leistung zurück erstattet hat.

36. Die Nummer 25.42 wird wie folgt neu gefasst:

25.42

Die zuständige Stelle hat die festgesetzten Geldleistungen einzuziehen und gesammelt (ohne Aufschlüsselung nach Verfügungsberechtigten oder Wohnungen) jeweils am 10.01., 10.04., 10.07. und 10.10. an die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW in Düsseldorf abzuführen. Abweichend hiervon verbleiben die bezüglich einer Wohnung erhobenen Geldleistungen der zuständigen Stelle,

a) wenn die öffentlichen Mittel für die Wohnung ausschließlich aus eigenen Mitteln der zuständigen Stelle gewährt worden sind, in vollem Umfang,

b) wenn die öffentlichen Mittel für die Wohnung zum Teil aus eigenen Mitteln der zuständigen Stelle gewährt worden sind, zu dem Anteil, der dem Anteil der eigenen Mittel der zuständigen Stelle an dem gesamten Betrag der für die Wohnung bewilligten öffentlichen Mittel entspricht.

Bei der Aufteilung im Fall des Satzes 2 Buchstabe b) 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 Annuitätshilfe verbilligtes Bankdarlehen und der insgesamt im Bewilligungszeitraum auszahlende Betrag von Aufwendungszuschüssen und -darlehen gleichzustellen.

37. In Nummer 34.2 wird die Jahreszahl „2006“ durch die Jahreszahl „2009“ ersetzt.

38. In der Anlage 1 wird die Nummer 1.31 wie folgt neu gefasst:

1.31

Die Bewilligungsakten sind bei Vollzug des WoBindG von der zuständigen Stelle weiterzuführen und der Bewilligungsbehörde auf deren Anforderung hin zur Ausführung der ihr obliegenden Aufgaben zur Verfügung zu stellen.

Dieser Runderlass tritt am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft.

- MBI. NRW. 2003 S. 820