



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2004 Nr. 27](#)
Veröffentlichungsdatum: 05.07.2004
Seite: 660

I

Wohnungsbindungsrecht Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG) RdErl des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 5.7.2004 - IV B 3. 613 - 1098/04 -

238

**Wohnungsbindungsrecht
Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz
(VV-WoBindG)**

RdErl des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
v. 5.7.2004
- IV B 3. 613 - 1098/04 -

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 „Gesetz vom 19. Juli 2002 (BGBl. I. S. 2690)“ durch die Wörter „Gesetz vom 29. Dezember 2003 (BGBl. I. S. 3076, 3080)“ ersetzt.

2

In Nummer 1 wird unterhalb der Überschrift folgender Text eingefügt:

Die VV-WoBindG gelten nur für öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne der Nr. 1.1.

Auf Wohnungen, die seit dem 1.1.2003 nach dem WoFG gefördert worden sind, können die VV-WoBindG nur nach Maßgabe der jeweiligen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), Förderzusagen oder Kooperationsverträge analog angewandt werden.

3

In Nummer 2.33 wird Satz 2 wie folgt ersetzt:

„Im Anwendungsbereich der nach § 577 a Abs. 2 BGB erlassenen „Kündigungssperrfristverordnung“ vom 20. April 2004 (GV. NRW. S. 216/SGV. NRW. 238), die die „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) mit

Wirkung vom 1.9.2004 ersetzt, werden berechnete Interessen der Vermieterin/des Vermieters im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bis zum Ablauf der Sperrfrist nicht berücksichtigt.“

4

In Nummer 4.3 Satz 4 werden die Wörter „um bis zu 5 qm Wohnfläche“ durch die Wörter „um bis zu 8 qm Wohnfläche“ ersetzt.

5

Die Nr. 4.42 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt neu gefasst:

„Hierbei sind die Maßstäbe des § 5a Satz 3 WoBindG und des § 1 Abs. 2 WoFG zu beachten, d. h. die Wohnraumversorgung schwangerer Frauen genießt Priorität; vorrangig sind im Übrigen auch insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare, ältere und schwerbehinderte Menschen sowie Wohnungslose und sonstige hilfsbedürftige Personen zu berücksichtigen.“

b) Absatz 8 Satz 1 wird wie folgt neu gefasst:

„Ein Abweichen von der Rangfolge der Dringlichkeit kann in Betracht kommen, um eine sozialverträgliche Wohnsituation zu gewährleisten, wenn die Gefahr besteht, durch die Belegung mit Wohnungssuchenden einer bestimmten Gruppe einen sozialen Brennpunkt zu schaffen oder zu verstärken.“

6

In Nummer 5.14 wird der erste Absatz wie folgt neu gefasst:

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 mindestens auf ein Jahr befristete Aufenthaltsgenehmigung besitzen. Dies gilt auch, wenn die weitere Gültigkeit der Aufenthaltsgenehmigung weniger als ein Jahr beträgt und keine grundsätzlichen ausländerrechtlichen Bedenken gegen ihre Verlängerung bestehen.

7

In Nummer 5.15 entfällt das Klammerzitat.

8

Die Nummer 5.41 Satz 2 wird wie folgt geändert:

a) Der Spiegelstrich 1 wird wie folgt neugefasst:

“- Nichtanrechnung des Jahreseinkommens einer zu betreuenden hilflosen Person, die für eine Reihe von häufig und regelmäßig wiederkehrenden Verrichtungen zur Sicherung ihrer persönlichen Existenz im Ablauf eines jeden Tages fremder Hilfe dauernd bedarf (vgl. § 33 b Abs. 6 Satz 3 Einkommensteuergesetz);“.

b) Nach Spiegelstrich 2 werden die Wörter „25. Lebensjahr“ durch die Wörter „27. Lebensjahr“ ersetzt.

9

In Nummer 5a.2 entfallen die Sätze 3 und 4.

10

In Nummer 7.11 wird Satz 1 wie folgt neu gefasst:

„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, z. B. von der Beachtung von Vorbehalten für bestimmte Haushalte oder von der Einhaltung der maßgeblichen Wohnungsgröße.“

11

Die Nummer 7.13 wird wie folgt neu gefasst:

7.13

Eine Freistellung aus überwiegendem öffentlichen Interesse kommt insbesondere in Betracht, wenn der Wechsel in eine öffentlich geförderte Wohnung auf

- unabweisbaren Maßnahmen des Städtebaues oder der Verkehrsplanung

oder

- einem Wohnungstausch zur besseren Verteilung von Sozialwohnungen

beruht und ein Ausnahme-Wohnberechtigungsschein (Nr. 5.4) nicht erteilt werden kann.

12

Die Nummer 7.161 wird wie folgt neu gefasst:

7.161

Innerhalb der Erhebungsgebiete der Ausgleichszahlung nach dem

- am 31.12.2004 außer Kraft tretenden Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land NRW (AFWoG NRW) oder
- am 1.1.2005 in Kraft tretenden Zweiten Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land NRW (2. AFWoG NRW) vom 16. März 2004 (GV. NRW. S. 137 / SGV. NRW. 237)

wird ab dem auf den Wohnungsbezug folgenden Monatsersten eine Subventionsabschöpfungsabgabe als Ausgleichszahlung erhoben. Ein zusätzlicher Freistellungs-Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn

- das anrechenbare Gesamteinkommen aller Wohnungsinhaber/Wohnungsinhaberinnen unter Berücksichtigung der sozialen Komponenten nach Nr. 5.41 Abs. 2 die maßgebende Einkommensgrenze nach § 9 WoFG um mehr als 20 v. H. übersteigt

oder

- der Freistellung ein Sachverhalt zu Grunde liegt, der im Fehlbelegungsrecht einem der Ausnahmetatbestände nach Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1 Ziff. 10 – 13 oder Abs. 4 AFWoG NRW oder nach Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1 Ziff. 11 oder 12 oder Abs. 4 2. AFWoG NRW entspricht.

13

Die Nummer 7.162 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden die Wörter „Kann ein Wohnberechtigungsschein oder ein Ausnahme-Wohnberechtigungsschein nicht erteilt werden und übersteigt“ durch das Wort „Übersteigt“ ersetzt.
- b) In den Sätzen 2 und 5 werden nach den Wörtern „AFWoG NRW“ jeweils die Wörter „/ 2. AFWoG NRW“ eingefügt.
- c) Der bisherige Satz 8 entfällt; der bisherige Satz 9 wird als neuer Satz 8 unmittelbar (ohne Absatz) an Satz 7 angefügt.
- d) Im neuen Satz 9 werden nach der Gesetzesbezeichnung „AFWoG NRW“ die Wörter „/ 2. AFWoG NRW“ eingefügt.

14

Die Nummer 7.163 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 7.163 werden die Sätze 1 bis 3 wie folgt ersetzt:
„An der geförderten Wohnung und/oder ausschließlich an der Ersatzwohnung können Belegungsrechte begründet werden (§ 7 Abs. 1 in Verbindung mit § 30 Abs. 1 WoFG). Ein **Besetzungsrecht** kann für die Dauer von 15 oder 20 Jahren begründet werden. Die Frist beginnt mit

der erstmaligen Ausübung des Besetzungsrechts.“

b) Im neuen Absatz 4 Satz 4 werden nach dem Wort „Wohnungsbauförderungsanstalt“ die Wörter „Nordrhein-Westfalen, Anstalt der NRW.BANK (Wfa),“ eingefügt.

c) Der bisherige Absatz 7 entfällt.

15

In Nummer 7.164 werden die Wörter „Wohnungsbauförderungsanstalt NRW“ durch die Abkürzung „Wfa“ ersetzt.

16

Die Nummer 7.223 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Wörter „Wohnungsbauförderungsanstalt NRW in Düsseldorf“ durch die Abkürzung „Wfa“ ersetzt.

b) In Satz 3 werden die Wörter „Wohnungsbauförderungsanstalt NRW“ durch die Abkürzung „Wfa“ ersetzt.

17

Die Nummer 7.31 wird wie folgt neu gefasst:

7.31

In Fällen der Zweckentfremdung oder baulichen Änderung einer Wohnung oder eines Wohnraums gilt nach § 7 Abs. 1 und 3 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 der § 27 Abs. 7 WoFG entsprechend. Danach darf die Genehmigung, eine geförderte Wohnung anderen als Wohnzwecken zuzuführen (Zweckentfremdung) oder entsprechend baulich zu ändern der/dem Verfügungsberechtigten oder Dritten nur erteilt werden, wenn und soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse der/des Verfügungsberechtigten oder Dritter an der Zweckentfremdung oder an der baulichen Änderung der Wohnung besteht.

Die zuständige Stelle kann durch Verwaltungsakt verlangen, dass auf Kosten der Person, die ihren Verpflichtungen aus § 27 Abs. 7 Nr. 3 WoFG zuwider handelt, die Eignung der geförderten Wohnung für Wohnzwecke wieder hergestellt wird. Bei Zuwiderhandlungen kommen Geldleistungen nach § 25 und/oder ein Bußgeld nach § 26 in Betracht.

18

In Nummer 7.311 wird nach einem Absatz folgender Satz 2 angefügt:

„Von einem Förderausgleich einschließlich anteiliger Mittelrückzahlungen wird abgesehen.“

19

In Nummer 7.312 Absatz 2 werden die Spiegelstriche 1 und 2 wie folgt ersetzt:

„- Die für die Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel sind zurück zu zahlen und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen 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 wieder errichteten Wohnraums angemessen berücksichtigt.

Wird die Genehmigung Dritten erteilt, ist in die Abstandssumme auch der Betrag einzubeziehen, welcher der Höhe nach dem Betrag der anteilig auf die zweckentfremdete oder baulich geänderte Wohnfläche entfallenden öffentlichen Mittel entspricht.“

20

Die Nummer 7.313 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird der Spiegelstrich 2 wie folgt neu gefasst:

„- in den Fällen der Nr. 7.312 Sätze 1 und 2.“

b) Der Satz 5 wird wie folgt neu gefasst:

„Der Geldausgleich ist zu Gunsten der Wfa festzusetzen; die Nummern 7.222 Satz 2 und 7.223 gelten entsprechend.

21

In Nummer 7.32 Satz 1 entfällt das Klammerzitat.

22

In Nummer 7.4 wird unterhalb der Überschrift folgender Text eingefügt:

Von geförderten Wohnungen können unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 Nummern 1 – 3 WoFG Belegungs- **und** Mietbindungen auf Ersatzwohnungen der/des Verfügungsberechtigten übertragen oder abweichend hiervon geändert werden (§ 7 Abs. 2 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 und 3 WoFG). Gehen Mietbindungen auf eine Ersatzwohnung über, 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, 556a 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.

23

In Nummer 7.41 Satz 2 Halbsatz 2 werden nach den Wörtern „AFWoG NRW“ die Wörter „/ 2. AFWoG NRW“ eingefügt.

24

In Nummer 7.42 Satz 1 werden die Wörter „§ 31 Abs. 1 WoFG“ durch die Wörter „§ 31 Abs. 1 und 2 WoFG“ ersetzt.

25

In Nummer 7.43 werden die Wörter „Wohnungsbauförderungsanstalt NRW“ durch die Abkürzung „Wfa“ ersetzt.

26

In Nummer 16.12 Satz 1 werden die Wörter „Wohnungsbauförderungsanstalt NRW“ durch die Abkürzung „Wfa“ ersetzt.

27

Die Nummer 19.1 wird unterhalb der Überschrift wie folgt neu gefasst:

Die Gleichstellung von einzelnen öffentlich geförderten Wohnräumen mit Wohnungen bezieht sich sowohl auf selbständig mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnräume als auch auf solche Wohnräume, die Teile einer geförderten Wohnung sind.

28

In Nummer 25.121 werden die Wörter „überlassen oder selbst benutzt hat;“ durch die Wörter „einem im Sinne des § 9 WoFG begünstigten Haushalt überlassen oder als ein solcher selbst benutzt hat;“ ersetzt.

29

Die Nummer 25.124 wird wie folgt neugefasst:

25.124

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

30

In Nummer 25.15 werden die Absätze 3 und 4 wie folgt ersetzt:

Die Geringfügigkeit der ursprünglich bewilligten Mittel oder eine nicht längere als dreijährige Restbindungsdauer können u. a. Anlass sein, die Geldleistungen aus Billigkeitsgründen zu mindern.

Wurde ein Verstoß durch eine Freistellung mit Ausgleichszahlung nach § 7 in Verbindung mit § 30 Abs. 1 WoFG ausgeräumt oder hätte er bei rechtzeitiger Antragstellung entsprechend ausgeräumt werden können, und ist ferner ein vollständiger Verzicht auf Geldleistungen nach den Nummern 25.32 oder 25.33 nicht möglich, so sind die Geldleistungen abweichend von Nr. 25.12 für die Dauer des Verstoßes – längstens bis zum Beginn einer Leistungspflicht nach dem AFWoG NRW / 2. AFWoG NRW – nur in Höhe der entgangenen Freistellungs-Ausgleichszahlungen festzusetzen.

31

Die Nummern 25.32 – 25.34 werden wie folgt ersetzt:

25.32

wenn eine Ausnahme von der Pflicht zur Leistung einer Ausgleichszahlung

- nach Art. 2 Nr. 2 Abs. 1 Ziff. 4 – 6 sowie Abs. 4 AFWoG NRW

oder

- nach Art. 2 Nr. 2 Abs. 1 Ziff. 5, 6, 7, 8, 11 und 12 oder Abs. 4 2. AFWoG NRW

vorliegt oder

- unter Zugrundelegung der Verhältnisse im Zeitpunkt der Gebrauchsüberlassung ein Ausnahmestatbestand nach Art. 2 Nr. 2 Ziff. 11 oder 12 2. AFWoG NRW bei entsprechender Beantragung vorgelegen hätte;

25.33

wenn ein Wohnberechtigungsschein oder ein Ausnahme-Wohnberechtigungsschein zur Ausräumung des Verstoßes erteilt wurde oder unter Zugrundelegung der Verhältnisse im Zeitpunkt der Gebrauchsüberlassung hätte erteilt werden können;

25.34

für den Verstoßzeitraum, in dem die Voraussetzungen für eine Billigkeitsentscheidung nach den Nummern 25.32 oder 25.33 objektiv vorlagen;

25.35

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

32

In Nummer 25.41 wird Satz 2 wie folgt neu gefasst:

“Die Geldleistungen werden nur mit einem auf volle Euro abgerundeten Monatsbetrag festgesetzt; dieser Berechnungsmaßstab gilt auch für einmalige Festsetzungen wegen Verstößen in der Vergangenheit.”

33

In Nummer 25.42 werden die Wörter „Wohnungsbauförderungsanstalt NRW in Düsseldorf“ durch die Abkürzung „Wfa“ ersetzt.

34

Die **Anlagen 2** und **3** werden entsprechend den beigefügten Mustern neu gefasst.

Dieser Runderlass tritt am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft.

Anlage 2

Anlage 3

- MBI. NRW. 2004 S. 660

Anlagen

Anlage 1 (Anlage2)

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