



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2014 Nr. 17](#)
Veröffentlichungsdatum: 08.05.2014
Seite: 312

I

Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) RdErl. des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr - IV.2 – 619.22 - 300/14 v. 8.5.2014

238

Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB)

RdErl. des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
- IV.2 – 619.22 - 300/14
v. 8.5.2014

Der RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 12.12.2009 ([MBI. NRW. 2010 S. 6](#)), geändert durch RdErl. des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr v. 13.1.2012 ([MBI. NRW. S. 55](#)), wird wie folgt geändert:

1. In der Einleitung werden in Satz 1 nach der Angabe „(GV. NRW. S. 772)“ die Wörter „zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. April 2014 „(GV. NRW. S. 269),“ eingefügt.

2. Nummer 1.1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 3 werden die Wörter „die Befugnis zum Erlass landesrechtlicher Regelungen den Ländern übertragen wurde“ durch die Wörter „entweder eine Freistellung von der Zweckbindung als Bergarbeiterwohnung erteilt wurde oder die Zweckbindung beendet ist (§ 22 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen - Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 - BGBl. I S. 2404, zuletzt geändert am 09. November 2012 - BGBl. I S. 2291, 2292)“ ersetzt.

b) In Nummer 1.1 Satz 4 Spiegelstrich 4 wird nach den Wörtern „worden sind“ ein Punkt angefügt. Das Wort „sowie“, Spiegelstrich 5 und der nachfolgende Text werden gestrichen.

3. Nummer 2 wird wie folgt geändert:

a) Unterhalb der Überschrift wird eingefügt:

„Soweit Regelungen des WFNG NRW nicht entgegenstehen, nehmen die zuständigen Stellen – mit Ausnahme der Kreise – gemäß § 1 Absätze 2 und 3 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) die Aufgaben nach dem WAG NRW auch für geförderten Wohnraum als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr.“

b) In Nummer 2.2 Satz 3 werden die Wörter „in den Fällen der Nummer 1.1 Satz 4 Spiegelstrich 5“ gestrichen.

4. Nummer 5 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird die Angabe „[\(MBL. NRW. 2010 S. 3\)](#)“ durch die Angabe „(SMBL. NRW. 2370)“ ersetzt.

b) In Satz 3 wird das Wort „zum“ durch das Wort „im“ ersetzt.

5. In Nummer 6.1 Satz 1 wird die Angabe „§ 19 Absatz 4“ durch die Angabe „§ 19 Absatz 3“ ersetzt.

6. In Nummer 7.1 Satz 3 wird die Angabe „Nummer 7.2“ durch die Angabe „Nummer 7.3“ ersetzt.

7. In Nummer 7.3 Satz 5 wird das Wort „akuten“ durch das Wort „akute“ ersetzt.

8. In Nummer 7.4 Satz 1 wird das Wort „ferner“ durch die Wörter „durch eine berechtigte Nutzung nach § 17 Absatz 5 oder“ ersetzt.

9. In Nummer 8.1 Satz 9 werden die Wörter „einer Freizügigkeitsbescheinigung,“ gestrichen.

10. Nummer 8.2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 5 werden nach dem Wort „Wohnungsgröße“ die Wörter „zum Bezug einer Wohnung im Mietwohngebäude“ eingefügt.

b) In Nummer 8.2 Satz 6 wird nach dem Doppelpunkt der bisherige Text wie folgt ersetzt:

„z.B. kinderlosen jungen Ehepaaren (§ 29 Nummer 7) und eingetragenen Lebenspartnerschaften (vgl. § 15 Absatz 3 Nummer 5) im Hinblick auf das 1. Kind, ferner Blinden, rollstuhlfahrenden Schwerbehinderten, Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern, wenn innerhalb der Gültigkeitsdauer eines WBS das 6. Lebensjahr mindestens eines der Kinder vollendet wird sowie Eltern für den besuchsweisen Aufenthalt von einem oder mehreren außerhalb des Haushalts lebenden nicht volljährigen Kindern.“

11. Nummer 8.3.2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird das Wort „Kostenmiete“ durch das Wort „Einzelmiet“ ersetzt.

b) Es wird folgender neuer Satz 2 eingefügt:

„Bei sozial gefördertem Wohnraum (§ 1 Absatz 1 Nummern 1 und 2) ist das zulässige Entgelt die aktuelle höchstzulässige Miete nach § 16.“

c) Die bisherigen Sätze 2 bis 5 werden Sätze 3 bis 6; der neue Satz 4 wird gestrichen.

12. Die Nummer 9.4.1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird die Angabe „(§ 19 Absatz 3)“ durch die Angabe „(§ 19 Absatz 2)“ ersetzt.

b) In Satz 8 wird die Angabe „§ 19 Absatz 4 Satz 3“ durch die Angabe „§ 19 Absatz 3 Satz 3“ ersetzt.

13. In Nummer 9.4.2 Satz 2 werden die Wörter „, so wird nach entsprechender Geltendmachung die Freistellungs-Ausgleichszahlung den nachweislich geänderten“ durch die Wörter „(z.B. wegen der nachträglichen Aufnahme von Personen in den Haushalt), so wird nach entsprechender Geltendmachung die Freistellungs-Ausgleichszahlung den nachweislich geänderten aktuellen“ ersetzt.

14. Die Nummer 9.4.4 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt ersetzt:

„ Als Förderausgleich angemessener Art und Weise können in den Fällen des § 19 Absatz 2 Nummer 3 auch Benennungsrechte (§ 29 Satz 2) an Ersatzwohnraum begründet werden.“

b) In Satz 7 werden die Wörter „die gleiche Anzahl von Wohnräumen“ durch die Wörter „eine vergleichbare Wohnfläche“ ersetzt.

c) In Satz 9 werden die Wörter „Anzahl an Räumen“ durch die Wörter „Quadratmeterzahl bei der Wohnfläche“ ersetzt.

d) In den Sätzen 13, 16 und 17 werden jeweils das Wort „Besetzungsrechts“ durch das Wort „Benennungsrechts“ ersetzt.

15. In Nummer 9.4.5 Satz 8 wird die Angabe „Nummer 9.3.5“ durch die Angabe „Nummer 9.2.5“ ersetzt.

16. Nummer 11.1 wird wie folgt neu gefasst:

„11.1

Zu Absatz 1:

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht Verfügungsberechtigter betrifft alle Beeinträchtigungen oder Gefährdungen des ordnungsgemäßen Gebrauchs zu Wohnzwecken (§ 8 Absatz 1), die z.B. auf unsachgemäßer Bauausführung oder Reparatur, Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen, Gefährdungen durch Baumaterialien oder unerlaubten Handlungen Dritter beru-

hen; dies schließt Beeinträchtigungen oder Gefährdungen der Gesundheit infolge von Mängeln des Wohnraums mit ein. Die zuständige Stelle kann Verfügungsberechtigte nicht zur Beseitigung von Mängeln heranziehen, die von Wohnungsnutzern verursacht worden sind.

Bei Anhaltspunkten für einen Verstoß gegen die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht im Sinne des Satzes 1 ermittelt die zuständige Stelle von Amts wegen. Kommen bauliche Mängel in Betracht, so gibt die zuständige Stelle Verfügungsberechtigten die weitere Sachaufklärung mit konkreten Vorgaben sowie die Kostenübernahme hierfür auf (z.B. Verpflichtung zur Heranziehung eines Fachhandwerkers oder eines Sachverständigen). Ist die Vermutung baulicher Mängel widerlegt, so sind die Aufwendungen der Kostenübernahme zu erstatten.

Besteht die Gefahr einer **erheblichen** Beeinträchtigung des Wohnraumgebrauchs oder ist eine erhebliche Beeinträchtigung bereits eingetreten, so verpflichtet die zuständige Stelle Verfügungsberechtigte, unterbliebene oder unzureichend ausgeführte Arbeiten zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes nachzuholen. In der Anordnung sind die zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes erforderlichen Arbeiten konkret aufzugeben (§ 37 VwVfG NRW). Anordnungen der zuständigen Stelle unterliegen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Sie sind erforderlichenfalls mit Verwaltungszwangsmaßnahmen durchzusetzen. Im Falle einer Ersatzvornahme ist das Grundstück von Gesetzes wegen mit den Kosten der Ersatzvornahme als öffentliche Last belastet. Damit besteht die Möglichkeit, eine Forderung der zuständigen Stelle auf Erstattung der Kosten der Ersatzvornahme aus dem Grundstückserlös zu befriedigen.

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

17. In Nummer 11.3 Satz 1 werden die Wörter **„örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Belegungsbindungen nicht mehr besteht.“** in Fettdruck ausgeführt.

18. In Nummer 11.4 werden Satz 3 und der nachfolgende Text wie folgt ersetzt:

„Die **Genehmigung der baulichen Veränderung** und die **Zweckentfremdungsgenehmigung** wegen eines überwiegenden berechtigten Interesses von Verfügungsberechtigten oder Dritten (Nummer 11.3) sollen regelmäßig nur unter der Verpflichtung zu folgendem Geldausgleich angemessener Höhe erteilt werden:

- Die für den Wohnraum als Darlehen bewilligten Fördermittel sind zurückzuzahlen und die für sie als Zuschüsse bewilligten Mittel nicht mehr in Anspruch zu nehmen. Dies gilt nicht, wenn die Genehmigung Dritten erteilt wird.
- Wird die Genehmigung Dritten erteilt, so ist eine Abstandssumme zu zahlen, welche der Höhe nach dem Betrag der anteilig auf die zweckentfremdete oder baulich geänderte Wohnfläche entfallenden Fördermittel entspricht.
- Die zurückzuzahlenden Fördermittel oder 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**.

- Es ist eine laufende Ausgleichszahlung von 3,00 € je m² zweckentfremdeter Wohnfläche monatlich zu entrichten. Zur Einziehung des Förderausgleichs: vgl. Nummer 9.4.3.

Als Förderausgleich angemessener Art und Weise kann anstelle einer Rückzahlung der anteilig auf die betreffende Wohnung entfallenden Fördermittel oder einer laufenden Ausgleichszahlung auch ein vertragliches Benennungsrecht an Ersatzwohnraum im Erstbezug begründet werden. Die Nummer 9.4.4 Sätze 3 bis 10, 14 und 17 bis 20 ist entsprechend anzuwenden".

19. In Nummer 12.3 Satz 7 wird nach dem Wort „Zweckbindung“ das Wort „zunächst“ eingefügt.

20. Nummer 12.5 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird das Wort „ihren“ durch die Wörter „Wohnraum bestimmter Art (vgl. Nummer 9.1), ihren gesamten örtlichen“ ersetzt.

b) Nach Satz 2 wird eine Leerzeile eingefügt.

c) Satz 4 wird gestrichen. Der bisherige Satz 5 wird zu Satz 4.

21. In Nummer 14 wird in Satz 3 der Punkt am Satzende durch ein Semikolon ersetzt und der Satz wie folgt fortgeführt: „dies gilt nicht für den seit dem 1. Januar 2002 im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung geförderten Wohnraum.“

22. In Nummer 15.2.2 Satz 4 wird jeweils das Wort „mindestens“ gestrichen.

23. In Nummer 16.2.2 wird die Angabe „(§ 17 Absatz 3 Satz 1“ durch die Angabe „(§ 17 Absatz 2 Satz 2“ ersetzt.

24. Nummer 16.2.5 wird wie folgt geändert:

a) In Zeile 1 entfällt das Wort „Wohnraum“.

b) Nach den Wörtern „§ 21 Absatz 1“ werden die Wörter „nicht in Stand halten,“ durch die Wörter „Satz 1 Wohnraum nicht zum ordnungsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken erhalten oder wiederherstellen,

- § 21 Absatz 1 Satz 6 notwendige Arbeiten zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Gebrauchs von Wohnraum zu Wohnzwecken trotz Anordnung der zuständigen Stelle nicht nachholen,“ ersetzt.

c) Nach der Angabe „§ 21 Absatz 2“ wird das Wort „Wohnraum“ eingefügt.

d) Nach der Angabe „§ 21 Absatz 3“ wird jeweils das Wort „Wohnraum“ eingefügt.

25. In Nummer 16.2.6 wird nach den Wörtern „Betrages festzusetzen“ der Punkt durch ein Komma ersetzt und die Wörter „der jedoch 5,00 € je qm Wohnfläche monatlich nicht überschreiten darf.“ angefügt.

26. In Nummer 16.3 wird Satz 7 wie folgt ersetzt:

„Wurde ein Verstoß durch eine Freistellung oder Leerstandsgenehmigung mit Ausgleichszahlung (vgl. Nummern 9.4.1 und 11.4) ausgeräumt oder hätte er bei rechtzeitiger Antragstellung entsprechend ausgeräumt werden können, so sind abweichend von Satz 6 und Nummer 16.2 für die Dauer des Verstoßes Geldleistungen nur in Höhe der festgesetzten oder entgangenen Ausgleichszahlungen zu erheben.“

27. In Nummer 16.4 Satz 2 werden die Wörter „dem Verstoß“ durch die Wörter „den Verstoß“ ersetzt.

28. Nummer 18 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt neu gefasst:

„Zu § 28: Gleichstellungen

18.1

Zu Absatz 1:“

29. In Nummer 18.1 Satz 1 wird das Wort „bis“ durch das Wort „und“ ersetzt.

30. Es wird folgende Nummer 18.2 angefügt:

„18.2

Zu Absatz 3:

Gesamtrechtsnachfolger (Erben) und Einzelrechtsnachfolger (Erwerber) von Verfügungsberechtigten (z.B. Bauherren, vgl. § 29 Nummer 8) sind in gleicher Weise antragsberechtigt oder zur Sicherung der Zweckbestimmung verpflichtet wie Rechtsvorgänger.“

31. Dieser Runderlass tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

- **MBI. NRW. 2014 S. 312**