

04.05.2011

Gesetzentwurf

der Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

A Problem

Für den Bereich des Wohnungswesens sollen Nachfolgeregelungen zur früheren sogenannten „Zweckentfremdungsverordnung“ und zur „Überlassungsverordnung“ ermöglicht werden.

B Lösung

Mit dem Änderungsgesetz werden ein kommunaler Genehmigungsvorbehalt bei Zweckentfremdungen von Wohnraum sowie Mieterbenennungsrechte durch Kommunen jeweils auf der Grundlage eines Satzungsrechts eingeführt.

Daneben werden Klarstellungen vorgenommen, die sich aus der bisherigen Anwendung des Gesetzes in der Praxis als regelungsbedürftig erwiesen haben.

C Alternativen

Keine

D Kosten

Es entstehen keine neuen Kosten.

E Zuständigkeit

Zuständig ist das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr, beteiligt sind alle Ressorts.

Datum des Originals: 03.05.2011/Ausgegeben: 12.05.2011

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

F Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände

Stärkung der Kommunen durch Einführung von Satzungsrecht hinsichtlich Mieterbenennungsrechten und Verbot der Zweckentfremdung.

G Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte

Keine

H Befristungsmöglichkeiten

Wie schon bisher nicht erforderlich, da die soziale Wohnraumförderung auf Dauer angelegt ist.

G e g e n ü b e r s t e l l u n g

Gesetzentwurf der Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)-

Artikel 1

Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW S. 772) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Absatz 2 wird der Punkt am Satzende durch ein Komma ersetzt und folgender Halbsatz angefügt: „sofern nicht die Befugnis zum Erlass landesrechtlicher Regelungen den Ländern übertragen wurde.“

Auszug aus den geltenden Gesetzesbestimmungen

Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für Wohnraum, der

1. nach diesem Gesetz gefördert wird,
2. nach dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 634) oder
3. nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz (I. WoBauG) oder dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) gefördert worden ist oder als gefördert gilt.

Satz 1 Nummer 3 gilt mit Ausnahme der Regelungen des Teils 7 nicht für Wohnheime und für nach § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderten Wohnraum.

(2) Absatz 1 gilt nicht für Wohnraum im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Überleitung der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder (Wohnraumförderung-Überleitungsgesetz – WoFÜG), vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098, 2100).

(3) Teil 8 bleibt unberührt.

§ 6

Förderprogramm

(1) Die Landesregierung entscheidet nach Anhörung der NRW.BANK auf Vorschlag des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums über die fachlichen und regionalen Schwerpunkte und das Volumen des Wohnraumförderungsprogramms sowie die Höhe und Dauer der Zinsverbilligung der Förderdarlehen (Eckwerte). Die Gewährträgersammlung der NRW.BANK beschließt auf der Grundlage der Entscheidung der Landesregierung über die Eckwerte im Rahmen ihrer Entscheidung über die Grundsätze der Geschäfts-, Förder- und Risikopolitik der NRW.BANK.

(2) Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium konkretisiert die Eckwerte in Bezug auf Förderziele und Förderbedingungen (Programminhalte).

(3) Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium legt die Programminhalte und Fördervoraussetzungen, die Auswirkungen auf die Risikosteuerung und das Risikomanagement der NRW.BANK haben, im Einvernehmen mit dem Vorstand der NRW.BANK fest. Die Gewährträgersammlung ist zu unterrichten.

(4) Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium weist den Bewilligungsbehörden die Förderkontingente zu und bewirtschaftet diese nach Maßgabe der festgelegten regionalen und fachlichen Schwerpunkte. Abweichungen im Rahmen der Bewirtschaftung sind zulässig, soweit die von der Gewährträgersammlung beschlossenen Eckpunkte nicht wesentlich berührt werden. Die Voraussetzungen für die Abweichungen und das hierbei einzuhaltende Verfahren werden in einer Vereinbarung zwischen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und der NRW.BANK geregelt.

2. In § 6 Absatz 4 Satz 2 wird das Wort „Eckpunkte“ durch das Wort „Eckwerte“ ersetzt.

§ 14

Einkommen

(1) Maßgebendes Einkommen ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushalts-

3. In § 14 Absatz 2 wird Satz 1 wie folgt ersetzt:

„Jahreseinkommen jeder haushaltsangehörigen Person ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 bis 4, 6 und 7 sowie des Absatzes 2 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes.“

angehörigen abzüglich der anrechnungsfreien Beträge nach § 15 Absatz 3. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

(2) Jahreseinkommen ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Absätze 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes jeder haushaltsangehörigen Person. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkommensarten und mit negativen Einkünften der zusammen veranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

(3) Zum Jahreseinkommen gehören auch:

1. der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen (§ 19 Absatz 2 Einkommensteuergesetz),
2. Bezüge, die von nicht zum Familienhaushalt rechnenden Personen gewährt werden (§ 22 Nummer 1 Satz 2 Einkommensteuergesetz),
3. die den Besteuerungsanteil übersteigenden Teile von Leibrenten (§ 22 Nummer 1 Satz 3 Buchstabe a Doppelbuchstaben aa Einkommensteuergesetz) sowie die den Ertragsanteil übersteigenden Teile von Leibrenten (§ 22 Nummer 1 Satz 3 Buchstabe a Doppelbuchstaben bb Einkommensteuergesetz),
4. das Arbeitslosengeld 1 (§ 32 b Absatz 1 Nummer 1 Einkommensteuergesetz),
5. die ausländischen Einkünfte (§ 32 b Absatz 1 Nummern 2 und 3 Einkommensteuergesetz),
6. der vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn (§ 40 a Einkommensteuergesetz),

in den Fällen der Nummern 2 und 4 bis 6 abzüglich einer Pauschale von je 200 Euro für Aufwendungen zum Erwerb, Erhalt oder zur Sicherung der steuerfreien Einnahmen.

(4) Zum anrechenbaren Jahreseinkommen zählen nicht die

1. Ausbildungsvergütung eines haushaltsangehörigen Kindes im Sinne des § 32 Absätze 1 und 3 bis 5 des Einkommensteuergesetzes,
2. Einkünfte einer zu betreuenden Person, die hilflos im Sinne des § 33 b Absatz 6 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes ist.

(5) Finanzbehörden und Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle und Bewilligungsbehörde entsprechend der mit dem Antrag abzugebenden Einwilligungserklärung des Wohnungssuchenden Auskunft über dessen Einkommensverhältnisse zu erteilen, soweit dies zur Durchführung dieses Gesetzes oder der Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der hierzu vorgelegten Nachweise bestehen. Vor einem Auskunftersuchen soll den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

§ 15 Einkommensermittlung

(1) Als Jahreseinkommen im Sinne des § 14 ist regelmäßig das Jahreseinkommen des vergangenen Kalenderjahres zu Grunde zu legen. Hierzu ist in der Regel vom letzten Einkommensteuerbescheid, Vorauszahlungsbescheid oder von der letzten Einkommensteuererklärung auszugehen. Entsprechen die Einkommensverhältnisse nach Satz 1 im Zeitpunkt der Antragstellung nicht nur vorübergehend nicht mehr den tatsächlichen oder innerhalb von zwölf Monaten zu erwartenden Einkommensverhältnissen, so sind die aktuellen Einkommensverhältnisse in die Einkommensermittlung einzubeziehen. Hierzu ist vom Einkommen der letzten zwölf Monate vor der Antragstellung auszugehen. Veränderungen innerhalb dieses Zeitraums, die im Antragsmonat voraussichtlich weitere elf Monate andauern werden, sind auf ein fiktives Jahreseinkommen hochzurechnen. Eine in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung mit Sicherheit zu erwartende Veränderung des Jahreseinkommens ist durch Hochrechnung

der Einkommensveränderung auf ein fiktives Jahreseinkommen zu erfassen. Einkommensveränderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden kann, bleiben außer Betracht. Einmaliges Einkommen, das in einem nach Satz 1 oder 3 und 4 maßgebenden Zeitraum zufließt, ist nicht anzurechnen, wenn es einem anderen Zeitraum zuzurechnen ist.

(2) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird von dem nach Absatz 1 und § 14 ermittelten Betrag steuerpflichtiger Einkünfte ein pauschaler Abzug in Höhe von 12 Prozent für die Leistung von Steuern vom Einkommen vorgenommen. Für die Leistung von Beiträgen zur Krankenversicherung beträgt der pauschale Abzug von dem nach Absatz 1 und § 14 ermittelten Betrag 10 Prozent, für die Leistung von Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung 12 Prozent. Dies gilt auch, wenn Leistungen an ähnliche Einrichtungen mit entsprechender Zweckbestimmung geleistet werden. Entsprechendes gilt, wenn die Beiträge zu Gunsten einer zum Haushalt rechnenden Person geleistet werden, die selbst keinen pauschalen Abzug geltend machen kann.

Der pauschale Abzug für die Entrichtung von Beiträgen wird nicht gewährt, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine andere Sicherung besteht, für die Beiträge von einem Dritten geleistet werden.

(3) Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens sind folgende Beträge anrechnungsfrei:

1. 665 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe I oder jede schwer behinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 50 bis unter 80;
2. 1 330 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe II oder jede schwer behinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 80 bis unter 100;
3. 2 100 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe I oder II

- mit einem Grad der Behinderung von unter 80;
4. § 15 Absatz 3 Nummer 5 wird wie folgt neu gefasst:
- „4 000 Euro bei Zwei-Personen-Haushalten und jungen Ehepaaren (§ 29 Nummer 7) sowie eingetragenen Lebenspartnerschaften im Sinne des Gesetzes über die Eingetragene Lebenspartnerschaft (Lebenspartnerschaftsgesetz - LPartG) unter im Übrigen gleichen Voraussetzungen;“.
4. 4 500 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe III oder jede schwer behinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 100 sowie für jede häuslich pflegebedürftige Person im Sinne des § 14 Elftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XI) mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80;
5. 4 000 Euro bei Zwei-Personen-Haushalten und jungen Ehepaaren (§ 29 Nummer 7) mit mindestens einem Kind;
6. bis zu 4 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine haushaltsangehörige Person, die auswärts untergebracht ist;
7. bis zu 8 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine nicht zum Haushalt rechnende frühere oder dauernd getrennt lebende Ehegattin oder Lebenspartnerin oder einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennten Ehegatten oder Lebenspartner;
8. bis zu 4 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

(4) Höhere Unterhaltsleistungen als die in Absatz 3 Nummern 6 bis 8 aufgeführten sind nur anrechnungsfrei, wenn sie in einer Unterhaltsvereinbarung, einem Unterhaltstitel oder Bescheid festgestellt werden.

§ 17 Belegungsbindung, Gebrauchsüberlassung

(1) Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung mit Belegungsbindung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich den voraussichtlichen Zeitpunkt

der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens von Wohnraum mitzuteilen. Binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einer wohnungssuchenden Person überlassen hat, hat der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle deren Namen schriftlich mitzuteilen und den ihm übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

(2) Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung einer wohnungssuchenden Person nur zum Gebrauch überlassen, wenn diese ihm vor der Überlassung einen Wohnberechtigungsschein gemäß § 18 übergibt, mit dem sie ihre Wohnberechtigung nachweist. Ist die Wohnung einem bestimmten Personenkreis vorbehalten, so darf der Verfügungsberechtigte sie für die Dauer des Vorbehaltes einer wohnberechtigten Person nur zum Gebrauch überlassen, wenn sich aus der Bescheinigung außerdem ergibt, dass eine haushaltsangehörige Person diesem Personenkreis angehört.

(3) Besteht ein Besetzungs- oder Benennungsrecht der zuständigen Stelle an einer Wohnung, so darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung nur einer von der zuständigen Stelle benannten oder zugewiesenen wohnungssuchenden Person überlassen. Das Besetzungs- oder Benennungsrecht übt die zuständige Stelle zu Gunsten von Haushalten aus, bei denen die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllt sind; ein Wohnberechtigungsschein ist nicht erforderlich. Kennt die zuständige Stelle den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens der Wohnung, so hat sie spätestens bis zu diesem Zeitpunkt ihr Besetzungs- oder Benennungsrecht auszuüben oder für den Einzelfall auf die Ausübung zu verzichten.

5. § 17 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) Die zuständige Stelle kann im Einvernehmen mit der betroffenen Gemeinde durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen der Verfügungsberechtigte frei oder bezugsfertig werdenden Wohnraum nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf. Für die

(4) Ist die Inhaberin oder der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins aus einer Wohnung ausgezogen, so darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung dessen Haushaltsangehörigen nur nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 zum Gebrauch überlassen. Eine neue Gebrauchsüberlassung im Sinne der Absätze 2 und 3 liegt nicht vor, wenn die Wohnung weiterhin von der Ehegattin

Benennung gelten die §§ 2 und 17 Absatz 3 sinngemäß. Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch, die Satzung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen. Von der Ausübung des Benennungsrechts kann abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte aufgrund einer Belegungsvereinbarung oder Selbstverpflichtung an der Wohnraumversorgung in besonders dringenden Fällen durch eine Vergabe des geförderten Wohnraums in eigener Verantwortung mitwirkt oder in Einzelfällen auch bei der Wohnraumversorgung solcher Haushalte behilflich ist, bei denen zweifelhaft ist, ob sie die mietvertraglichen Pflichten erfüllen. Das Benennungsrecht wird nicht angewandt, solange ein Besetzungsrecht besteht.“

- b) Die bisherigen Absätze 4 bis 6 werden zu Absätzen 5 bis 7.

oder vom Ehegatten, der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner einer eingetragenen Lebensgemeinschaft oder der Partnerin oder dem Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft bewohnt wird. Personen, die nach dem Tod der Inhaberin oder des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins nach § 563 Absätze 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in das Mietverhältnis eingetreten sind, dürfen die Wohnung auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins weiter bewohnen. Die Sätze 1 bis 3 sind entsprechend anwendbar auf den Haushalt des Verfügungsberechtigten.

(5) Wurde die Wohnung entgegen den Absätzen 2 oder 3 überlassen oder ist das weitere Belassen unrechtmäßig geworden, so hat der Verfügungsberechtigte auf Verlangen der zuständigen Stelle das Nutzungsverhältnis durch Kündigung zu beenden und die Wohnung einer wohnungssuchenden Person nach Absatz 2 oder 3 zu überlassen. Kann der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Nutzungsverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, so kann die zuständige Stelle von der Wohnungsinhaberin oder vom Wohnungsinhaber die Räumung der Wohnung verlangen.

(6) Der Verfügungsberechtigte darf eine eigene Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle bewohnen. Die Selbstnutzungsgenehmigung ist dem Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins erfüllt sind. Dem Verfügungsberechtigten ist zur Bestimmung der maßgeblichen Wohnungsgröße ein zusätzlicher Raum zuzubilligen. Hat der Verfügungsberechtigte mindestens vier geförderte Mietwohnungen geschaffen, so ist die Selbstnutzungsgenehmigung auch zu erteilen, wenn das Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze übersteigt. Eine Selbstnutzungsgenehmigung ist nicht erforderlich, wenn die Bauherrin oder der Bauherr oder die Erwerberin oder der Erwerber eine für sie oder ihn als Wohnung im Eigenheim oder als Eigentumswohnung geförderte Wohnung benutzen möchte.

6. § 19 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 wird aufgehoben.
- b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden Absätze 2 und 3.
- c) In Absatz 2 Nummer 1 (neu) wird das Wort „sonstiges“ gestrichen.
- d) In Absatz 2 Nummer 4 (neu) wird am Satzende der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgender Halbsatz angefügt: „insbesondere weil die Wohnung in einem Teil des Gemeindegebiets liegt, der durch soziale Missstände benachteiligt ist oder einen besonderen Entwicklungsbedarf aufweist (§ 171 e Absatz 2 des Baugesetzbuchs – BauGB).“
- e) In Absatz 3 Satz 2 (neu) wird die Angabe „Absatzes 3“ durch die Angabe „Absatzes 2“ ersetzt.

§ 19

Freistellung von Belegungsbindungen

(1) Die Freistellung kann bestimmten Wohnraum, Wohnraum bestimmter Art, Wohnraum in bestimmten Gebieten oder Wohnraum in besonderen Teilen eines Gemeindegebiets betreffen.

(2) Die zuständige Stelle hat den Verfügungsberechtigten aus überwiegendem öffentlichen Interesse von Belegungsbindungen freizustellen, wenn die Wohnung in einem Teil des Gemeindegebiets liegt, der durch soziale Missstände benachteiligt ist oder einen besonderen Entwicklungsbedarf (§ 171 e Absatz 2 des Baugesetzbuchs – BauGB) aufweist.

(3) Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten auf Antrag von Belegungsbindungen freistellen, wenn

1. an der Freistellung ein sonstiges überwiegendes öffentliches Interesse besteht,
2. die Freistellung der Schaffung oder dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient,
3. die Freistellung dem überwiegenden berechtigten Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten entspricht oder
4. nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht.

(4) Die Freistellung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden (§ 36 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen). In den Fällen des Absatzes 3 Nummer 3 ist ein Förderausgleich angemessener Art und Weise erforderlich, wenn das anrechenbare Gesamteinkommen der wohnungssuchenden Person die für sie maßgebende Einkommensgrenze nicht nur unwesentlich übersteigt. Wird der Förderausgleich als laufende Leistung erhoben, so kann der Verfügungsberechtigte sie ohne Verstoß gegen Mietbindungen

gegenüber der von der Freistellung begünstigten Person geltend machen. Die zuständige Stelle setzt den Förderausgleich zugunsten der NRW.BANK als Gläubigerin der Forderung fest.

§ 21 Instandhaltungspflicht, Nutzungsänderungen

(1) Sind am Wohnraum Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes notwendig gewesen wären, so hat der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten auf Anordnung der zuständigen Stelle nachzuholen. Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung besteht und ihre Vornahme wirtschaftlich vertretbar und zumutbar ist.

(2) Der Verfügungsberechtigte darf Wohnraum nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle länger als drei Monate leer stehen lassen. Die Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn die zuständige Stelle bescheinigt, dass eine Vermietung objektiv nicht möglich ist oder der Verfügungsberechtigte die Unvermietbarkeit nicht zu vertreten hat. Die Genehmigung erfordert regelmäßig einen Förderausgleich angemessener Art und Weise. Beruht ein ungenehmigter Leerstand auf einem Handeln, Dulden oder Unterlassen des Verfügungsberechtigten, so hat er den Wohnraum auf Verlangen der zuständigen Stelle einer wohnungssuchenden Person gemäß § 17 zum Gebrauch zu überlassen.

(3) Der Wohnraum darf ohne Genehmigung der zuständigen Stelle nicht anderen als Wohnzwecken zugeführt oder durch bauliche Maßnahmen derart verändert werden, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist. Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der anderen Verwendung oder baulichen Veränderung des

7. In § 21 Absatz 3 Satz 2 werden nach dem Wort „wenn“ die Wörter „ein öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht oder“ eingefügt.

Wohnraums besteht und die angemessene Unterbringung der bisherigen Wohnrauminhaber sichergestellt ist. Im Falle eines überwiegenden berechtigten Interesses des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten erfordert die Genehmigung regelmäßig einen Förderausgleich angemessener Art und Weise. Wer den Vorschriften dieses Absatzes oder des Absatzes 1 zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung des Wohnraums für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen und den Wohnraum auf Verlangen der zuständigen Stelle einer wohnungssuchenden Person gemäß § 17 zum Gebrauch zu überlassen.

(4) Werden die Zubehörräume einer geförderten Wohnung mit oder ohne wesentlichen Bauaufwand ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde zu Wohnraum ausgebaut, so gilt er als gefördert im Sinne des § 1.

(5) Werden geförderte Wohnungen aus- oder umgebaut, so gilt der neugeschaffene Wohnraum als gefördert im Sinne des § 1; dies gilt nicht, wenn vor dem Umbau die für die Wohnung als Darlehen bewilligten Mittel zurückgezahlt wurden. Ist der Aus- oder Umbau gefördert worden, so gilt nur die mit der neuen Förderung verbundene Zweckbestimmung. Die bisherige Zweckbestimmung entfällt im Zeitpunkt der erneuten Förderung.

(6) Der bisherige Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle die Veräußerung von Wohnraum sowie eine von ihm eingeleitete Begründung von Wohnungseigentum unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Für den neuen Verfügungsberechtigten besteht dieselbe Mitteilungspflicht bezüglich des Erwerbs von Wohnraum oder einer von ihm eingeleiteten Begründung von Wohnungseigentum. Die zuständige Stelle hat aufgrund der Mitteilungen nach Satz 1 oder 2 den Erwerber und den Mieter über die sich aus dem Erwerb oder der Umwandlung ergebenden Rechtsfolgen zu unterrichten.

(7) Der Vermieter, der Wohnraum erworben hat, an dem nach der Überlassung an einen

Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, darf sich dem Mieter gegenüber auf berechnigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht berufen, solange der Wohnraum Zweckbestimmungen unterliegt. Im Übrigen bleibt § 577 a Absätze 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt, soweit in dieser Bestimmung auf § 573 Absatz 2 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen wird.

8. § 23 wird wie folgt geändert:

§ 23 Zwangsversteigerung

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

(1) Bei einer Zwangsversteigerung gilt die Zweckbindung bis zu dem im Bewilligungsbescheid oder dem in der Förderzusage bestimmten Ende, längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr fort, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, sofern die aufgrund der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen. Sind die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag nicht erloschen, so gilt die Zweckbindung bis zu dem sich aus § 22 ergebenden Zeitpunkt fort.

aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Liegt eine berechnigte Eigen- oder Selbstnutzung erst nach dem Zuschlag und dem Erlöschen der Grundpfandrechte vor, so enden die Bindungen mit dem Beginn der Eigen- oder Selbstnutzung.“

(2) Abweichend von Absatz 1 besteht die Zweckbindung bei eigengenutztem oder zur Eigennutzung bestimmtem Wohneigentum nur bis zum Zuschlag fort, sofern die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.

bb) Der bisherige Satz 2 wird zu Satz 3.

(3) Wird ein Eigenheim oder eine selbstgenutzte oder zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnung im Einvernehmen mit dem Darlehensgeber zur Abwendung einer Zwangsversteigerung veräußert und erteilt die darlehensverwaltende Stelle eine Löschungsbewilligung oder werden die gewährten Fördermittel vom Erwerber vollständig zurückgezahlt, so tritt das Bindungsende im Zeitpunkt der Löschung oder der Mittelrückzahlung ein. Dies gilt unabhängig davon, ob zuvor wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder der Förderzusage eine Nachwirkungsfrist aufgrund einer Kündigung der Darlehen oder Rückforderung von

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird durch folgende Sätze ersetzt:

„Für Miet- oder Genossenschaftswohnraum gilt in entsprechenden Fällen die Zweckbindung bis zu dem im Bewilligungsbescheid oder dem in der Förder-

zusage bestimmten Ende, längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr der Löschung oder der Mittelrückzahlung. Die Sätze 1 und 2 gelten unabhängig davon, ob zuvor wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheids oder der Förderzusage eine längere Nachwirkungsfrist aufgrund einer Kündigung der Darlehen oder Rückforderung von Zuschüssen bestand.“

- bb) Der bisherige Satz 3 wird zu Satz 4.

9. In § 26 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „der §§ 8 a, 8 b oder 9 WoBindG“ durch die Angabe „der §§ 8, 8 a, 8 b oder 9 WoBindG“ ersetzt.

Zuschüssen bestand. Besteht die Zweckbindung nach der Zwangsversteigerung oder freihändigen Veräußerung fort, so wird sie bei einer erneuten Förderung durch die neue Zweckbindung ersetzt.

§ 26 Geldleistungen

(1) Für die Zeit, während derer schuldhaft gegen die Vorschriften des § 16 Absätze 2, 3 oder 4, § 17 Absätze 1, 2, 3 oder 5, 6, § 21 Absätze 1, 2, 3 oder 6, 7, § 25 Absatz 2 dieses Gesetzes oder der §§ 8 a, 8 b oder 9 WoBindG verstoßen wird, kann die zuständige Stelle durch Verwaltungsakt von dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche des Wohnraums monatlich erheben, auf die sich der Verstoß bezieht. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert des Wohnraums und die Schwere des Verstoßes maßgebend. Rechtsmittel gegen die Erhebung von Geldleistungen besitzen keine aufschiebende Wirkung im Sinne des § 80 Absatz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung.

(2) Weitergehende vertragliche Verpflichtungen der in diesem Gesetz bestimmten Art, die im Zusammenhang mit der Gewährung öffentlicher Mittel vertraglich begründet worden sind, bleiben wirksam, soweit sie über die Verpflichtungen aus diesem Gesetz hinausgehen und keine Geldleistungen nach Absatz 1 entrichtet worden sind; andersartige Verpflichtungen bleiben unberührt.

(3) Die zuständige Stelle hat die nach Absatz 1 eingezogenen Geldleistungen jeweils

vierteljährlich zum Quartalsende an die NRW.BANK abzuführen.

§ 27 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

10. In § 27 Absatz 1 Nummer 1 wird die Angabe „den §§ 8 a, 8 b oder 9 WoBindG“ durch die Angabe „den §§ 8, 8 a, 8 b oder 9 WoBindG“ ersetzt.

1. für die Überlassung von Wohnraum ein höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach § 16 Absatz 2 Satz 1 oder Absatz 3 oder den §§ 8 a, 8 b oder 9 WoBindG zulässig ist,
2. entgegen §§ 16 Absatz 4, 17 Absatz 1 Satz 1 oder 2 oder 21 Absatz 6 Satz 1 oder 2 seiner Mitteilungs- oder Auskunftspflicht nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,
3. Wohnraum entgegen § 17 Absatz 2, Absatz 3 Satz 1 oder Absatz 5 Satz 1 zum Gebrauch überlässt oder belässt,
4. entgegen § 17 Absatz 6 Satz 1 Wohnraum selbst nutzt,
5. seiner Instandsetzungspflicht nach § 21 Absatz 1 nicht nachkommt,
6. Wohnraum entgegen § 21 Absatz 2 leer stehen lässt,
7. entgegen § 21 Absatz 3 Wohnraum anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert oder trotz Aufforderung die Eignung des Wohnraums für Wohnzwecke nicht wiederherstellt oder ihn nicht gemäß § 17 Absatz 2 oder 3 zum Gebrauch überlässt,
8. entgegen § 21 Absatz 7 ein Mietverhältnis unzulässig kündigt,
9. entgegen § 25 Absatz 2 Satz 1 oder 2 der zuständigen Stelle Einsicht in seine Unterlagen nicht gewährt oder die Besichtigung verwehrt,

10. entgegen § 40 Absatz 2 seiner Instandsetzungspflicht nicht nachkommt,
11. entgegen § 40 Absatz 3 Arbeiten nicht oder nur unzureichend ausführt, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes notwendig gewesen wären,
12. entgegen § 41 Absatz 1 die Mindestanforderungen nicht erfüllt,
13. entgegen § 42 Absatz 3 Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume überlässt oder
14. entgegen § 43 Absatz 1 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummern 2, 9 und 14 mit einem Bußgeld bis zu 3 000 Euro je Wohnung, in den Fällen der Nummern 3, 4 und 8 mit einem Bußgeld bis zu 15 000 Euro, in den Fällen der Nummern 11, 12 und 13 mit einem Bußgeld bis zu 25 000 Euro und in den Fällen der Nummern 1, 5, 6, 7 und 10 mit einem Bußgeld bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist in den Fällen des Absatzes 1 Nummern 1 bis 9 die zuständige Stelle, in den Fällen der Nummern 10 bis 14 die Gemeinde.

12. § 40 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Die Vorschriften des Teils 8 gelten nicht für die vom Verfügungsberechtigten eigen genutzten Wohngebäude,

§ 40 Grundsätze

(1) Im freifinanzierten Wohnungsbau wirken die Gemeinden auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen sowie Nebengebäuden und Außenanlagen des Wohnraums hin und treffen die dazu erforderlichen Maßnahmen. Die Gemeinden nehmen die Aufgaben nach diesem Ab-

- Wohnungen und Wohnräume.“
- schnitt als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr. § 4 Absatz 3 gilt entsprechend.
- bb) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.
- (2) Die Instandhaltungspflicht nach § 21 Absatz 1 gilt entsprechend für Verfügungsberechtigte im freifinanzierten Wohnungsbau. Sie gelten nicht für die vom Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume.
- b) In Absatz 2 wird Satz 2 gestrichen.
- (3) Sind an Wohnraum Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes notwendig gewesen wären, so kann die Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 21 Absatz 1 Satz 2 anordnen, dass der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt. Die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung kann sich insbesondere aus der fortwährenden Vernachlässigung notwendiger Instandhaltungsarbeiten ergeben. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere dann erheblich beeinträchtigt, wenn
- c) In Absatz 3 Satz 1 wird der Punkt am Satzende durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:
„§ 41 Absatz 3 Satz 2 bis 4 gelten entsprechend.“
1. Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegenüber Witterungseinflüssen oder gegen Feuchtigkeit bieten,
 2. Feuerstätten, Heizungsanlagen oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen,
 3. Treppen oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen oder
 4. Wasseranschlüsse, Toiletten oder Bäder nicht ordnungsgemäß benutzt werden können.
- Der Gebrauch von Außenanlagen ist insbesondere dann erheblich beeinträchtigt, wenn Zugänge zu Wohngebäuden sich nicht ordnungsgemäß benutzen oder Innenhöfe und Kinderspielflächen sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen.

- d) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Gemeinde kann durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen darf. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch, die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen.“

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A Allgemeine Begründung

Mit dem Änderungsgesetz werden als Nachfolgeregelungen zur früheren sogenannten „Zweckentfremdungsverordnung“ und zur „Überlassungsverordnung“ für die Kommunen ein Genehmigungsvorbehalt vor der Zweckentfremdung frei finanzierten Wohnraums und die Einführung von Mieterbenennungsrechten (§ 29 Nr. 6 WFNG NRW) nach Ablauf von Besetzungsrechten jeweils auf der Grundlage eines Satzungsrechts zugelassen, um zu gewährleisten, dass Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt bei der Versorgung mit gefördertem preiswertem Wohnraum besser geholfen werden kann. Dies dient der Stärkung der Verantwortung der Kommunen.

Daneben werden Klarstellungen vorgenommen, die sich aus der bisherigen Anwendung des Gesetzes in der Praxis als regelungsbedürftig erwiesen haben.

B Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1

Zu § 1 Absatz 2

Die Auffangregelung ist abgestimmt auf eine zu erwartende bundesrechtliche Regelung, die künftig die Anwendung landesrechtlicher Vorschriften auch für den Bergarbeiterwohnungsbau erlaubt.

Zu § 6 Absatz 4 Satz 2

Redaktionelle Klarstellung.

Zu § 14 Absatz 2 Satz 1

Die Einbeziehung von Einkünften aus Kapitalvermögen nach § 20 EStG (z. B. Zinseinkünfte) in die Ermittlung des Jahreseinkommens wird aufgegeben. Soweit solche Einkünfte den Sparer-Pauschbetrag nicht übersteigen, sind sie schon bisher anrechnungsfrei (§ 20 Abs. 9 EStG). Über den Sparer-Pauschbetrag hinausreichende Kapitalerträge unterliegen seit dem 01.01.2009 der 25 %igen Abgeltungssteuer, die anonymisiert und pauschal erhoben wird. Dementsprechend führt der Einkommenssteuerbescheid als wesentliche Erkenntnisquelle der Einkommensermittlung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 WFNG NRW) solche Kapitalerträge nur noch auf, wenn sie wegen eines niedrigeren individuellen Steuersatzes als 25 % freiwillig in die Steuererklärung aufgenommen worden sind. Die bei der Einkommensermittlung bislang feststellbaren Kapitalerträge beruhen somit auf Zufälligkeiten. Eine über das Steuerrecht hinausgehende allgemeine und generelle Nachweispflicht zur Höhe von Kapitalerträgen verbietet sich wegen der mit der Einführung der Abgeltungssteuer bewusst eingeführten Entlastung der Steuerbürger beim Nachweis steuerpflichtigen Einkommens.

Zu § 15 Absatz 3 Nummer 5

Hintergrund der auch im früheren Bundesrecht geltenden Regelung des Freibetrages für „junge Ehepaare“ war und ist es, ein Äquivalent für die statistisch belegten hohen Kosten der Gründung eines ersten gemeinsamen Haushalts zu schaffen. Daran hat sich nichts geändert, denn es ist nach wie vor davon auszugehen, dass innerhalb der gesetzlich festgelegten Altersgrenze und innerhalb der ersten fünf Jahre der Ehe die mit der Familienbildung ver-

bundenen Einkommenseinbußen absehbar sind. Daher war und ist eine Verletzung des Benachteiligungsverbots nicht gegeben, da für eine unterschiedliche Behandlung wegen Alters ein sachlicher Grund vorliegt (§ 20 Absatz 1 Nummer 3 AGG) und die unterschiedliche Behandlung durch Altersbegrenzung objektiv und angemessen und durch ein legitimes Ziel gerechtfertigt ist (§ 10 AGG).

Der bisherige Rechtsanspruch der jungen Ehepaare - auch mit Kindern – wird in Abgrenzung zum ebenfalls berechtigten Zwei-Personen-Haushalt erhalten und zur Vermeidung von möglichen Diskriminierungen bei Vorliegen gleicher Voraussetzungen auf eingetragene Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) erweitert.

Zu § 17 Absatz 4

Das WFNG NRW wird um eine Satzungsermächtigung für Kommunen zur Einführung kommunaler Mieterbenennungsrechte ergänzt. Gemeinden, die dies für erforderlich halten, können künftig entsprechend den Vorgaben der Ermächtigung nach eigenem Ermessen durch Satzung Mieterbenennungen einführen. Die Ausschöpfung der Satzungsermächtigung (insbesondere durch Kommunen in Ballungskernen und Gebieten mit hoher Arbeitslosenquote) bietet die Möglichkeit, Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zu den örtlichen Wohnungsmärkten bei der Versorgung mit gefördertem preiswertem Wohnraum zu helfen und so auch zur Senkung der kommunalen Wohnkostenbeträge für Leistungsbezieher beizutragen.

Zu § 19 Absatz 2

Die bisherige Regelung des Absatzes 2 mit der antragsunabhängigen zwingenden Freistellung aus überwiegendem öffentlichen Interesse in Gemeindegebieten, die durch soziale Missstände benachteiligt sind oder einen besonderen Entwicklungsbedarf aufweisen, hat sich in der Praxis nicht bewährt. Es hat sich gezeigt, dass Vermieter in den betreffenden Wohngebieten in dem Bestreben, bindungsfrei zu vermieten, gestärkt und somit die gewährten Fördermittel den Vermietern ohne Gegenleistung belassen wurden. Auch können gewachsene Mieterstrukturen so auf Dauer nicht aufrecht erhalten werden; damit wird letztlich auch der zweckgebundene Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in diesen Gebieten konkurrenziert. Durch die Neuregelung wird auch in dieser Hinsicht den zuständigen Stellen Ermessen eingeräumt.

§ 21 Absatz 3 Satz 2

Es wird klargestellt, dass auch bei einem weggefallenen öffentlichen Interesse die Genehmigung einer Zweckentfremdung zulässig ist.

Zu § 23 Absatz 1

Erforderliche Anpassung an § 22 Absatz 3 Satz 3.

Zu § 23 Absatz 3

Unter den nach Satz 1 für Wohneigentum geregelten Voraussetzungen wird auch für Miet- und Genossenschaftswohnraum eine Abkürzung der Zweckbindung eingeführt. Zum Schutz von Mietern gilt eine 3-jährige Nachwirkungsfrist wie bei der Zwangsversteigerung (§ 23 Absatz 1).

Zu § 26 Absatz 1 Satz 1

Redaktionelle Klarstellung.

Zu § 27 Absatz 1 Nummer 1

Redaktionelle Klarstellung.

Zu § 40 Absatz 1

Klarstellung, dass die Regelungen im selbstgenutzten Wohneigentum nicht anzuwenden sind.

Zu § 40 Absatz 2

Folgeregelung der Neuregelung in Absatz 1.

Zu § 40 Absatz 3

Durch den Verweis wird der Verfügungsberechtigte im freifinanzierten Wohnungsbestand vor möglicherweise unwirtschaftlichen Maßnahmen im Rahmen einer Anordnung zur Instandsetzung geschützt.

Zu § 40 Absatz 4

Das WFNG NRW wird um eine Satzungsermächtigung für Kommunen zur Regelung eines Zweckentfremdungsverbots ergänzt. Gemeinden, die dies für erforderlich halten, können künftig entsprechend den Vorgaben der Ermächtigung nach eigenem Ermessen durch Satzung festlegen, ob, in welchen Bereichen und unter welchen Auflagen eine Zweckentfremdung von Wohnraum mit Genehmigung zulässig sein soll. Davon ausgehend, dass die Gemeinden beurteilen sollen, ob und wo im Gemeindegebiet ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht und somit ein Bedarf für Regelungen vorliegt, können Gemeinden so verhindern, dass Mietwohnungen in gewerbliche Räume umgewandelt oder abgerissen werden oder leer stehen.

Zu Artikel 2

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.