

15.11.2013

Gesetzentwurf

der Landesregierung

Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift

A Problem

Der Bereich des Wohnungsaufsichtsrechts, bisher in §§ 40 bis 43 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) enthalten, soll auf Empfehlung der Enquetekommission des Landtags „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen“ insbesondere im Hinblick auf die sogenannten Problemimmobilien aktualisiert und in einem eigenen Wohnungsaufsichtsgesetz geregelt werden.

B Lösung

Mit dem Änderungsgesetz werden die §§ 40 bis 43 WFNG NRW aufgehoben, die bisherigen Inhalte in ein eigenes Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) eingeführt, die Eingriffstatbestände für die Gemeinden geschärft und die Vollziehbarkeit der wohnungsaufsichtsrechtlichen Vorschriften verbessert.

Daneben werden im WFNG NRW Ergänzungen und Klarstellungen vorgenommen, die sich aus geänderten bundesrechtlichen Gesetzen ergeben oder sich auf Grund der bisherigen Anwendung in der Praxis als regelungsbedürftig erwiesen haben.

C Alternativen

Keine.

D Kosten

Es entstehen keine neuen Kosten.

Datum des Originals: 12.11.2013/Ausgegeben: 19.11.2013

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

E Zuständigkeit

Zuständig ist das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, beteiligt sind das Finanzministerium und das Ministerium für Inneres und Kommunales.

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

Keine neuen Aufgaben, Stärkung der Gemeinden durch Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts.

G Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte

Keine.

H Befristung

Für das WFNG NRW ist eine Befristung wie schon bisher nicht erforderlich, da die soziale Wohnraumförderung auf Dauer angelegt ist.
Das WAG NRW wird bis zum 31. Dezember 2023 befristet.

Gegenüberstellung

Gesetzentwurf der Landesregierung

Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift

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), das durch Gesetz vom 10. Januar 2012 (GV. NRW. S. 16) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht werden die Angaben zu Teil 8 und den §§ 40 bis 43 wie folgt gefasst:

„Teil 8 aufgehoben

§ 40 aufgehoben
 § 41 aufgehoben
 § 42 aufgehoben
 § 43 aufgehoben“

2. § 1 wird wie folgt geändert:

Auszug aus den geltenden Gesetzesbestimmungen

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

Teil 8 Wohnungsaufsicht

§ 40 Grundsätze
 § 41 Erfüllung von Mindestanforderungen
 § 42 Unbewohnbarkeitserklärung
 § 43 Mitwirkungs- und Duldungspflicht

§ 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.

- a) In Absatz 2 werden die Wörter „sofern nicht die Befugnis zum Erlass landesrechtlicher Regelungen den Ländern übertragen wurde“ durch die Wörter „geändert durch Gesetz vom 9. November 2012 (BGBl. I S. 2291)“ ersetzt.
- b) Absatz 3 wird aufgehoben.

(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), sofern nicht die Befugnis zum Erlass landesrechtlicher Regelungen den Ländern übertragen wurde.

(3) Teil 8 bleibt unberührt.

§ 3 Aufgaben, Zuständigkeiten

(1) Zur Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz und aufgrund dieses Gesetzes bedient sich das Land der kreisfreien Städte, Kreise, kreisangehörigen Gemeinden und der NRW.BANK, soweit nichts anderes bestimmt ist. Die NRW.BANK und die Bewilligungsbehörden sowie die zuständigen Stellen haben sich bei der sozialen Wohnraumförderung sowie den damit zusammenhängenden Aufgaben gegenseitig zu unterstützen. Die Verantwortung der Geschäftsleitung der NRW.BANK nach den Vorschriften des Gesetzes über das Kreditwesen bleibt unberührt. Zuständige Stelle, Bewilligungsbehörde und die NRW.BANK sind berechtigt und gegenseitig verpflichtet, auf Verlangen ihre Unterlagen zur Verfügung zu stellen und Auskünfte zu erteilen, soweit dies zur Durchführung ihrer Aufgaben erforderlich ist.

(2) Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium bestimmt die für die Förderung zuständigen Bewilligungsbehörden und die für die Sicherung der Zweckbestimmungen geförderten Wohnraums zuständigen Stellen durch Rechtsverordnung und ist ermächtigt, den Bewilligungsbehörden und den zuständigen Stellen durch Rechtsverordnung weitere Zuständigkeiten zu übertragen.

3. In § 3 Absatz 3 werden die Wörter "unbeschadet des Teils 8" gestrichen.

(3) Gemeinden und Gemeindeverbände nehmen unbeschadet des Teils 8 die Aufgaben der Bewilligungsbehörden und der zuständigen Stellen nach diesem Gesetz und aufgrund dieses Gesetzes als Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung wahr.

(4) Die Sonderaufsicht über die Bewilligungsbehörden und zuständigen Stellen führen die für die allgemeine Aufsicht nach § 120 Absätze 1 und 2 der Gemeindeordnung und § 57 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 der Kreisordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zuständigen Behörden. Obere Aufsichtsbehörde für die kreisangehörigen Gemeinden, Kreise und kreisfreien Städte ist die Bezirksregierung. Oberste Aufsichtsbehörde ist das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium.

§ 7

Fördergegenstände, Förderinstrumente

4. In § 7 Absatz 1 werden nach den Wörtern „soziale Infrastruktur," die Wörter „Baumaßnahmen zur Umsetzung kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte," eingefügt.

(1) Gegenstände der sozialen Wohnraumförderung sind insbesondere der Wohnungsbau einschließlich Ersterwerb, die Modernisierung, der Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung, Baumaßnahmen zur Schaffung von Räumen für wohnungsnah soziale Infrastruktur, der Erwerb von Belegungsrechten und die Gründung von Wohnungsgenossenschaften.

(2) Die Förderung erfolgt durch:

1. Gewährung von Fördermitteln, die als Darlehen zu Vorzugsbedingungen - auch zur nachstelligen Finanzierung - oder als Zuschüsse bereit gestellt werden,
2. Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie
3. Bereitstellung von verbilligtem Bauland.

(3) Die Fördermittel dienen der Finanzierung von angemessenem Wohnraum mit durchschnittlichen Baukosten. Die Miete oder das Entgelt für geförderten Wohnraum und die Belastung aus der Finanzierung

geförderten selbst genutzten Wohneigentums soll unter Berücksichtigung von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz und dem Sozialgesetzbuch für die Zielgruppe tragbar sein.

(4) Zuschüsse aus Mitteln der NRW.BANK dürfen nur gewährt werden, soweit die NRW.BANK Haushaltsmittel vom Land erhält.

5. § 14 wird wie folgt geändert:

§ 14 Einkommen

a) In Absatz 1 Satz 1 werden nach dem Wort „abzüglich“ die Wörter „der Kinderbetreuungskosten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 5 des Einkommensteuergesetzes und“ eingefügt.

(1) Maßgebendes Einkommen ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der anrechnungsfreien Beträge nach § 15 Absatz 3. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „in Verbindung mit § 10 Absatz 1 Nummer 5 des Einkommensteuergesetzes“ gestrichen.

(2) 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 in Verbindung mit § 10 Absatz 1 Nummer 5 des Einkommensteuergesetzes. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkommensarten und mit negativen Einkünften der zusammen veranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

(3) Zum Jahreseinkommen gehören auch:

aa) In Nummer 2 werden nach dem Wort „Einkommensteuergesetz“ die Wörter „sowie Unterhaltsvorschuss nach dem Unterhaltsvorschussgesetz“ eingefügt.

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.
- bb) In Nummer 5 werden nach dem Wort „Einkommensteuergesetz“ die Wörter „sofern ihre Einkunftsart einer der Einkunftsarten des § 14 Absatz 2 entspricht“ angefügt.
- cc) In Nummer 6 wird das Komma durch einen Punkt ersetzt.
- dd) Die Wörter „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“ werden gestrichen.
- ee) Folgende Sätze werden angefügt:
- „Für Aufwendungen zum Erwerb, Erhalt oder zur Sicherung der steuerfreien Einnahmen wird eine Abzugspauschale gewährt. Sie entspricht in den Fällen der Nummer 2 und 4 dem Pauschbetrag der Werbungskosten nach § 9a Satz 1 Nummer 3 des Einkommensteuergesetzes und in den Fällen der Nummer 5 und 6 dem Pauschbetrag für Werbungskosten nach § 9a Satz 1 Nummer 1a des Einkommensteuergesetzes“.
- d) In Absatz 4 Nummer 1 wird das Wort „haushaltsangehörigen“ gestrichen.
- (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

6. § 15 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden nach den Wörtern „steuerpflichtiger Einkünfte“ die Wörter „oder von im Ausland besteuerten Einkünften im Sinne des § 14 Absatz 3 Nummer 5“ eingefügt.
- b) In Satz 3 wird nach dem Wort „wenn“ das Wort „stattdessen“ eingefügt.
- c) In Satz 4 werden die Wörter „Entsprechendes gilt“ durch die Wörter „Wurde der Pauschalabzug noch nicht in Anspruch genommen, so gilt Entsprechendes“ ersetzt.

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.

§ 16 Mietbindung

(1) Soweit in der Förderzusage eine Mietbindung (§ 10 Absatz 3 Sätze 5 und 6) bestimmt ist, gelten für Mietwohnungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Nummern 1 und 2 die nachfolgenden Regelungen.

(2) Der Verfügungsberechtigte darf eine Mietwohnung nicht gegen eine höhere als die gemäß Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Er hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben. Der Verfügungsberechtigte kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und unter Einhaltung sonstiger Best-

7. In § 16 Absatz 2 Satz 4 wird die Angabe „Absatz 4“ durch die Angabe „Absatz 3“ ersetzt.

immungen der Förderzusage zur Mietbindung. § 19 Absatz 4 Satz 3 bleibt unberührt.

(3) Der Verfügungsberechtigte darf neben der Miete nach Absatz 2 und den Betriebskosten eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur nach Maßgabe der Förderzusage fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

(4) Der Mieter kann sich gegenüber dem Verfügungsberechtigten auf die Bestimmungen in der Förderzusage über die höchstzulässige Miete und die sonstigen Bestimmungen zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihm der Verfügungsberechtigte die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Erteilt der Verfügungsberechtigte die Auskünfte nicht oder nur unzureichend, hat dies auf Verlangen des Mieters durch die zuständige Stelle zu erfolgen.

(5) Von den Absätzen 2 und 3 abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag sind unwirksam.

8. § 17 wird wie folgt geändert:

§ 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.

- a) In Absatz 3 Satz 3 wird das Wort „Kennt“ durch das Wort „Erfährt“ ersetzt und nach dem Wort „Wohnung“ werden die Wörter „gemäß Absatz 1 Satz 1“ eingefügt.

(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.

(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 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.

(5) 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 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.

(6) 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.

b) Absatz 7 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 wird nach den Wörtern „eines Wohnberechtigungsscheins“ die Angabe „(§ 18 Absatz 1)“ eingefügt.

bb) In Satz 3 werden nach dem Wort „zur“ die Wörter „Selbstnutzung von Wohn-

(7) 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

raum in einem Mietwohngebäude bei der“ eingefügt.

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.

§ 20 Übertragung von Miet- und Belegungsbindungen

9. In § 20 Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „§ 19 Absatz 3 Nummern 1, 2 und 4“ durch die Wörter „§ 19 Absatz 2 Nummer 1, 2 und 4“ ersetzt.

(1) Die zuständige Stelle kann in den Fällen des § 19 Absatz 3 Nummern 1, 2 und 4 mit dem Verfügungsberechtigten die Übertragung von Miet- und Belegungsbindungen geförderten Wohnraums auf Ersatzwohnraum des Verfügungsberechtigten vereinbaren, wenn

1. der geförderte Wohnraum und der Ersatzwohnraum unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind und
2. sichergestellt ist, dass der geförderte Wohnraum und der Ersatzwohnraum zum Zeitpunkt des Übergangs bezugsfertig oder frei sind.

Mit dem Zeitpunkt des Übergangs gilt der Ersatzwohnraum als gefördert im Sinne des § 1; auf ihn sind die Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden.

(2) Sind gewährte Fördermittel durch dingliche Rechte am Grundstück der geförderten Wohnungen gesichert, können die zuständige Stelle, der Verfügungsberechtigte und der Darlehensgeber vereinbaren, dass die dinglichen Rechte aufgehoben und am Grundstück des Ersatzwohnraums neu bestellt werden.

10. § 21 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Wohnraum ist vom Verfügungs-

§ 21 Instandhaltungspflicht, Nutzungsänderungen

(1) Sind am Wohnraum Arbeiten unterblie-

berechtigten so zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist. Liegen der zuständigen Stelle Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen Satz 1 vor, so trifft sie die zur Ermittlung des Sachverhalts geeigneten Maßnahmen. Besteht aufgrund der Sachverhaltsermittlung nach Satz 2 hinreichender Anlass für die Annahme, dass die Beeinträchtigung des ordnungsgemäßen Gebrauchs zu Wohnzwecken bauseitig begründet ist, so hat der Verfügungsberechtigte auf Verlangen der zuständigen Stelle die weitere notwendige Sachaufklärung durchzuführen. Die Kosten der nach Satz 3 angeordneten Maßnahmen trägt der Verfügungsberechtigte. Bestätigt sich die Annahme nach Satz 3 nicht, so sind dem Verfügungsberechtigten die Kosten zu erstatten. Sind entgegen der Verpflichtung nach Satz 1 notwendige Arbeiten am Wohnraum unterblieben, 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 verhältnismäßig ist. Die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück beziehungsweise auf dem Erbbaurecht am Grundstück.“

ben 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 öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht oder ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der anderen Verwendung oder baulichen Veränderung des 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.

- b) In Absatz 6 Satz 2 werden die Wörter „oder einer von ihm eingeleiteten Begründung von Wohnungseigentum“ gestrichen.

(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 berechnete 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.

§ 22

Endtermin der Zweckbindung

(1) Für den nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder diesem Gesetz durch Darlehen geförderten Wohnraum endet die Zweckbindung planmäßig mit Ablauf der in der Förderzusage bestimmten Frist.

Bei öffentlich gefördertem Wohnraum im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) endet die Zweckbindung mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen planmäßig vollständig zurückgezahlt worden sind. In allen anderen Fällen endet die Zweckbindung mit dem Wegfall der Subvention oder mit der im Bewilligungsbescheid bestimmten Frist.

Sind die Fördermittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden, so endet die Zweckbindung nur, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes bewilligten Mittel zurückgezahlt

werden. Der Anteil der auf ein einzelnes Gebäude entfallenden Fördermittel errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Wohnungen des Gebäudes zur Wohnfläche der Wohnungen aller Gebäude. Der auf eine einzelne Wohnung entfallende Anteil der Fördermittel wird nach dem Verhältnis der Wohnfläche der einzelnen Wohnung zu den übrigen Wohnungen desselben Gebäudes ermittelt. Die Sätze 5 und 6 gelten nur, wenn nicht der Förderung ein anderer Berechnungsmaßstab zu Grunde gelegen hat. Sie gelten nicht für durch Ausbau in einem Gebäude oder in einer Wirtschaftseinheit geschaffene Wohnungen, für die öffentliche Mittel ab dem 29. August 1990 bewilligt worden sind.

(2) Werden die für eine Wohnung bewilligten Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so unterliegt die Wohnung der bisherigen Zweckbindung noch bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung (Nachwirkungsfrist), längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Fördermittel nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären. Sind die Fördermittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden und werden die Mittel anteilig für einzelne Wohnungen zurückgezahlt, so wird in den Fällen des Satzes 1 sowie der Absätze 3 und 4 für die betreffenden Wohnungen die jeweilige Nachwirkungsfrist in Lauf gesetzt.

(3) Sind für ein vom Eigentümer oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne dieses Gesetzes eigengenutztes Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine Eigentumswohnung die Fördermittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt worden, so gilt die Zweckbindung der Wohnung nur noch bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung. Dasselbe gilt für entsprechende Wohnungen, die durch Umwandlung oder Umnutzung von Mietwohnraum entstanden sind. Liegt die berechtigte Eigen- oder Selbstnutzung erst nach dem Zeitpunkt der Mittelrückzahlung vor, so enden die Bindungen mit Beginn der Eigen-

- oder Selbstnutzung.
- (4) Werden wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage, des Bewilligungsbescheids oder des Darlehensvertrages die Darlehen gekündigt oder Zuschüsse zurückgefordert und die Mittel vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so bleibt die Zweckbindung bis zu dem in der Förderzusage oder nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen bestimmten Bindungsende bestehen, längstens jedoch zwei Jahre über die Nachwirkungsfrist nach Absatz 2 hinaus.
- (5) Die zuständige Stelle kann im Einvernehmen mit der betroffenen Gemeinde durch Satzung für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich insgesamt oder innerhalb von Gemeindegebieten Bereiche festlegen, in denen nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse an der Zweckbindung nicht mehr besteht, und die Nachwirkungsfrist nach Absatz 2 auf höchstens drei Jahre verkürzen. Absatz 4 gilt entsprechend. Die Satzung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen.
- § 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 6, 7, § 21 Absätze 1, 2, 3 oder 6, 7, § 25 Absatz 2 dieses Gesetzes oder der §§ 8, 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
11. In § 22 Absatz 5 Satz 1 werden nach dem Wort „für“ die Wörter „Wohnraum bestimmter Art oder für“ eingefügt.
12. In § 26 Absatz 1 werden die Wörter „§ 17 Absätze 1, 2, 3 oder 6, 7, § 21 Absätze 1, 2, 3 oder 6, 7“ durch die Wörter „§ 17 Absatz 1, 2, 3, 6 oder 7, § 21 Absatz 1 Satz 1 oder 6 sowie Absatz 2, 3, 6 oder 7“ ersetzt.

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.

13. § 27 wird wie folgt geändert:

**§ 27
Ordnungswidrigkeiten**

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

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, 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 6 Satz 1 zum Gebrauch überlässt oder belässt,
4. entgegen § 17 Absatz 7 Satz 1 Wohnraum selbst nutzt,

aa) Nummer 5 wird wie folgt gefasst:

„5. seinen Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten nach § 21 Absatz 1 Satz 1 oder 6 nicht nachkommt,“.

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, |
| bb) | In Nummer 8 wird das Komma am Ende durch das Wort „oder“ ersetzt. | 8. entgegen § 21 Absatz 7 ein Mietverhältnis unzulässig kündigt, |
| cc) | In Nummer 9 wird das Komma am Ende durch einen Punkt ersetzt. | 9. entgegen § 25 Absatz 2 Satz 1 oder 2 der zuständigen Stelle Einsicht in seine Unterlagen nicht gewährt oder die Besichtigung verwehrt, |
| dd) | Die Nummern 10 bis 15 werden aufgehoben. | 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. Wohnraum in gemäß § 40 Absatz 4 festgelegten Gebieten ohne Genehmigung anderen als Wohnzwecken zuführt oder leer stehen lässt, |
| | | 13. entgegen § 41 Absatz 1 die Mindestanforderungen nicht erfüllt, |
| | | 14. entgegen § 42 Absatz 3 Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume überlässt oder |
| | | 15. entgegen § 43 Absatz 1 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt. |

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 und 9 mit einem Bußgeld bis zu 3000 Euro je Wohnung, der Nummer 3, 4 und 8 mit einem Bußgeld bis zu 15000 Euro und der Nummer 1, 5, 6

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummern 2, 9 und 15 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, 13 und

und 7 mit einem Bußgeld bis zu 50000 Euro geahndet werden.“

- c) In Absatz 3 werden die Wörter „, in den Fällen der Nummern 10 bis 15 die Gemeinde“ aufgehoben.

14. § 28 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „bis“ durch das Wort „und“ ersetzt.

- b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Die sich aus der Anwendung der §§ 19 bis 21 oder 24 ergebenden Berechtigungen oder Verpflichtungen Verfügungsberechtigter gehen auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über.“

14 mit einem Bußgeld bis zu 25 000 Euro und in den Fällen der Nummern 1, 5, 6, 7, 10 und 12 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 15 die Gemeinde.

§ 28 Gleichstellungen

(1) Die Vorschriften der Teile 4 bis 6 gelten sinngemäß für die Inhaberin oder den Inhaber oder Verfügungsberechtigten einer Wohnung, wenn sie mit mehr als der Hälfte der Wohnfläche zum selbstständigen Gebrauch untervermietet wird. § 17 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 sowie §§ 19, 20 und 21 Absatz 2 sind nicht anwendbar.

(2) Die für Mietwohnungen geltenden Vorschriften gelten entsprechend für Genossenschaftswohnungen und sonstigen Wohnraum. Die für Mietwohnungen geltenden Vorschriften gelten entsprechend für einzelne Wohnräume.

§ 35 Begrenzung der höheren Verzinsung bei vor dem 1. Januar 1970 bewilligten Darlehen für Eigentumsmaßnahmen

(1) Die Verzinsung nach § 31 ist für vor dem 1. Januar 1970 bewilligte Darlehen für Eigentumsmaßnahmen (Eigenheime, Kaufeigenheime, Kleinsiedlungen, Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen) so zu begrenzen, dass die sich hieraus ergebende Mehrbelastung eine Höchstgrenze von 100 Euro im Monat je Eigentumsmaß-

15. In § 35 Absatz 1 wird nach Satz 2 folgender Satz eingefügt:

„Die Bescheinigung erfolgt durch Verwaltungsakt und bedarf der Schriftform.“

nahme nicht übersteigt (Kappungsbetrag 1). Wenn durch eine Bescheinigung der zuständigen Stelle nachgewiesen wird, dass das anrechenbare Gesamteinkommen gemäß den §§ 14 und 15 die Einkommensgrenze des § 13 um mindestens 20 Prozent unterschreitet, ist die sich aus der Verzinsung ergebende Mehrbelastung auf Antrag des Darlehensnehmers abweichend von Satz 1 für die Dauer von jeweils drei Jahren auf 0 Euro zu begrenzen (Kappungsbetrag 2). Hierbei ist jeweils von der zuständigen Stelle die Höhe des anrechenbaren Gesamteinkommens und die genaue Über- bzw. Unterschreitung der Einkommensgrenze anzugeben. Maßgebend sind die Verhältnisse am ersten Tag des Leistungsabschnitts, ab dem die Zinsaussetzung beantragt wird. Sind mehrere Darlehen bewilligt worden, so dürfen die Kappungsbeträge insgesamt nicht überschritten werden. Sofern ein Darlehen im Rahmen der Wohneigentumssicherungshilfe (WESH) bewilligt wurde, ist die Mehrbelastung aus der Verzinsung so lange auf 0 Euro abzusenken, bis das WESH-Darlehen zurückgezahlt ist.

(2) Sind Darlehen zur Förderung eines Eigenheims oder einer Kleinsiedlung mit zwei Wohnungen gewährt worden, von denen eine Wohnung vermietet ist, so ist die Zinserhöhung des zur Förderung der vermieteten zweiten Wohnung gewährten Darlehens oder Darlehensteils in entsprechender Anwendung des § 32 Absatz 1 zu begrenzen. Die Verzinsung des zur Förderung der selbst genutzten Wohnung gewährten Darlehens oder Darlehensteils ist in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 zu begrenzen. Hierbei ist der Kappungsbetrag 1 anteilig um den Betrag zu mindern, der dem Anteil des zur Förderung der vermieteten zweiten Wohnung gewährten Darlehens oder Darlehensteils an dem bzw. den Gesamtdarlehen entspricht.

§ 37 Härtefallklausel

Stellt die Erhöhung der Verzinsung eine besondere Härte dar, so soll die darlehensverwaltende Stelle auf Antrag des Darlehensnehmers von der Zinserhöhung ganz oder teilweise absehen. Eine besondere

16. In § 37 Satz 2 wird das Wort „Mietsteigerung“ jeweils durch die Wörter „Steigerung der Kostenmiete“ ersetzt.
17. Unter der Überschrift „Teil 8“ und unter den Angaben „§ 40“, „§ 41“, „§ 42“ und „§ 43“ werden die Texte jeweils durch das Wort „aufgehoben“ ersetzt.

Härte ist insbesondere dann gegeben, wenn die aus der Zinserhöhung resultierende Mehrbelastung oder Mietsteigerung nicht tragbar oder die Mietsteigerung unter Berücksichtigung der Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt nicht marktkonform ist.

Teil 8 Wohnungsaufsicht

§ 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 Vorschriften des Teils 8 gelten nicht für die vom Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume. Die Gemeinden nehmen die Aufgaben nach diesem Abschnitt als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr. § 4 Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Die Instandhaltungspflicht nach § 21 Absatz 1 gilt entsprechend für Verfügungsberechtigte im freifinanzierten Wohnungsbau.

(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; § 41 Absatz 3 Satz 2 bis 4 gelten entsprechend. 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

1. Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden

den Schutz gegenüber Witterungseinflüssen oder gegen Feuchtigkeit bieten,

2. Feuerstätten, Heizungsanlagen oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen,
3. Treppen, Aufzugs-, Haustür-/Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen oder
4. Wasseranschlüsse, Toiletten, Bäder oder Balkone 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.

(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.

§ 41 **Erfüllung von Mindestanforderungen**

(1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohngebäuden, Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so kann die Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte die Mindestanforderungen zu erfüllen hat.

(2) Die Mindestanforderungen sind insbesondere nicht erfüllt, wenn

1. die Möglichkeit des Anschlusses eines Herdes, einer Heizung, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten fehlt oder der Anschluss nicht zweckentsprechend benutzbar ist,

2. Wasserversorgung, Ausguss oder Toilette fehlen oder nicht zweckentsprechend benutzbar sind oder

3. Fußböden, Wände oder Decken dauernd durchfeuchtet sind.

(3) Von Anordnungen nach Absatz 1 oder § 40 Absatz 3 ist für die Dauer eines Jahres abzusehen, wenn der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume aufgrund einer ihm erteilten Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt, insbesondere abgebrochen werden dürfen. Von den Anordnungen ist abzusehen, wenn der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass die Bewirtschaftungskosten und die sich aus der Aufnahme fremder Mittel oder dem Einsatz eigener Mittel ergebenden Kapitalkosten nicht aus den Erträgen des Grundstücks aufgebracht werden können. Dabei sind angebotene Fördermittel sowie Steuervergünstigungen zu berücksichtigen. Satz 2 gilt nicht, wenn der Verfügungsberechtigte oder sein Rechtsvorgänger öffentlich-rechtliche Instandsetzungspflichten versäumt hat und der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder aus einem anderen Grunde unzumutbar war.

§ 42

Unbewohnbarkeitserklärung

(1) Die Gemeinde kann Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn Mängel der in § 40 Absatz 3 bezeichneten Art den Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen oder die Mindestanforderungen im Sinne von § 41 Absatz 2 nicht erfüllt und deswegen gesundheitliche Schäden für Bewohner zu befürchten sind. Die Unbewohnbarkeitserklärung darf nur erlassen werden, wenn die Beseitigung der Mängel oder die Erfüllung von Mindestanforderungen aufgrund des § 41 Absatz 3 nicht ange-

ordnet werden kann.

(2) Wer für unbewohnbar erklärte Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume bewohnt, ist verpflichtet, diese bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Lässt der Verfügungsberechtigte Wohnraum unbewohnbar werden und hat er dies zu vertreten, so hat er auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Nutzungsberechtigten anderweitig zu zumutbaren Bedingungen untergebracht werden.

(3) Die für unbewohnbar erklärten Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume dürfen nicht mehr für Wohnzwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden.

§ 43

Mitwirkungs- und Duldungspflicht

(1) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner haben Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen oder zur Verfügung zu stellen, soweit dies zur Durchführung der Wohnungsaufsicht erforderlich ist.

(2) Bevor die Gemeinde eine Anordnung nach §§ 40 bis 42 erlässt, soll der Verpflichtete unter Fristsetzung zur Abhilfe veranlasst werden; dies gilt nicht, wenn Art und Umfang der Mängel oder der Verstöße eine sofortige Anordnung erfordern.

(3) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner sind verpflichtet, die nach diesem Abschnitt angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume vorübergehend oder auf Dauer zu räumen. Wohnraum darf ohne Einwilligung der betroffenen Bewohner betreten werden, wenn dies zur Kontrolle, Überwachung, Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Abschnitt oder Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung erforderlich ist; insoweit wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13

Grundgesetz) eingeschränkt.

Artikel 2

Wohnungsaufsichtsgesetz

(WAG NRW)

Vom 2013

§ 1

Aufgaben der Gemeinden

- (1) Die Gemeinden haben
 1. die Wohnungsaufsicht wahrzunehmen und
 2. Wohnungssuchende, soweit sie der Hilfe bedürfen, bei der Beschaffung von Wohnraum zu unterstützen. Ein Rechtsanspruch auf Beschaffung einer Wohnung besteht nicht.
- (2) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten auch für den geförderten Wohnraum im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung, soweit dessen Regelungen nicht entgegenstehen.
- (3) Die Gemeinden nehmen diese Aufgaben als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr.

§ 2

Wohnungsaufsicht

- (1) Die Gemeinden haben nach den Bestimmungen dieses Gesetzes auf die Beseitigung
- (2) Absatz 1 gilt für Nebengebäude und Außenanlagen entsprechend.
- (3) Die Gemeinden können insbesondere bei Anzeichen von Verwahrlosung in den Wohngebäuden und an den Außenanlagen regelmäßige Überprüfungen durchführen.

- (4) Dieses Gesetz findet keine Anwendung für den vom Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohnraum.

§ 3 Definitionen

Bei Anwendung dieses Gesetzes gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1. Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Es kann sich hierbei um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln.
2. Ein Missstand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der in § 4 genannten Anforderungen an die Ausstattung nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Pflichten aus § 5 nicht nachgekommen ist.
3. Verwahrlosung liegt vor, wenn ein Missstand droht. Dies kann sich insbesondere daraus ergeben, dass notwendige Erhaltungsarbeiten nach § 5 vernachlässigt wurden.
4. Verfügungsberechtigter ist, wer Eigentümer ist oder auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich.
5. Zur Bewohnerschaft zählt, wer auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.

§ 4 Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum

- (1) Wohnraum muss insbesondere über

folgende Mindestausstattung verfügen:

1. ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung,
2. Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit,
3. Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung,
4. Feuerstätte oder Heizungsanlage,
5. Anschluss für eine Kochküche oder Kochnische und
6. sanitäre Einrichtung.

Die Ausstattung muss funktionsfähig und nutzbar sein. Die Anforderungen des 5. und 6. Abschnitts im dritten Teil der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) in der jeweils geltenden Fassung finden Anwendung.

- (2) Eine darüber hinaus vorhandene Ausstattung des Wohnraums muss funktionsfähig und nutzbar sein. Dies gilt insbesondere für
 1. Balkone und Loggien und
 2. Treppen, Aufzugs-, Haustür-/Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen.
- (3) Bei zentralen Heizungsanlagen muss die Versorgung mit Heizenergie sichergestellt sein; dies gilt entsprechend für die zentrale Strom- und Wasserversorgung.
- (4) In den Außenanlagen müssen insbesondere die Zugänge zu Wohngebäuden sowie, soweit vorhanden, Innenhöfe und Kinderspielflächen funktionsfähig und nutzbar sein.

§ 5

Pflichten des Verfügungsberechtigten

- (1) Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu

Wohnzwecken gewährleistet ist.

- (2) Absatz 1 gilt für Nebengebäude und Außenanlagen entsprechend.

§ 6

Sachverhaltsermittlung

- (1) Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte dafür vor, dass ein Missstand vorliegt, so soll sie die zur Ermittlung des Sachverhalts geeigneten Maßnahmen ergreifen.
- (2) Besteht auf Grund der nach Absatz 1 durchgeführten Sachverhaltsermittlung der hinreichende Verdacht, dass der Missstand bauseitig begründet ist, kann die Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt. Die Art und Weise der Sachverhaltsermittlung wird durch die Gemeinde festgelegt.
- (3) Die Kosten der nach Absatz 2 angeordneten Maßnahme trägt der Verfügungsberechtigte. Bestätigt die Untersuchung den Verdacht nicht, sind dem Verfügungsberechtigten die Kosten zu erstatten.
- (4) §§ 39 bis 41 des Ordnungsbehörden-gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 1980 (GV. NRW. S. 528) in der jeweils geltenden Fassung gelten entsprechend.

§ 7

Anordnungsbefugnis der Gemeinden

- (1) Die Gemeinden haben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand besteht.
- (2) Bevor die Gemeinde eine Anordnung erlässt, soll der Verfügungsberechtigte unter Fristsetzung zu freiwilliger Abhilfe veranlasst werden; das gilt nicht, wenn Art und Umfang der Missstände es erfordern, dass die Ge-

meinde eine Anordnung sofort erlässt.

- (3) Von einer Anordnung ist abzusehen oder eine schon erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit der Verfügungsberechtigte nachweist, dass die Beseitigung der Missstände unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden kann.
- (4) Von einer Anordnung kann abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass der Wohnraum anderen als Wohnzwecken zugeführt werden wird.
- (5) Die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Absatz 1 ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück beziehungsweise auf dem Erbbau-recht am Grundstück.

§ 8

Unbewohnbarkeitserklärung

- (1) Die Gemeinde kann Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn
 1. Anforderungen an die Mindestausstattung gemäß § 4 Absatz 1 nicht erfüllt sind und nicht hergestellt werden können,
 2. die Beseitigung von Missständen nicht angeordnet werden kann oder
 3. erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner drohen.
- (2) Die Unbewohnbarkeitserklärung ist dem Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft bekannt zu geben.
- (3) Wer für unbewohnbar erklärten Wohnraum bewohnt, ist verpflichtet, diesen bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur

Verfügung steht.

- (4) Lässt der Verfügungsberechtigte Wohnraum unbewohnbar werden und hat er dies zu vertreten, so hat er auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohnerschaft anderweitig zu zumutbaren Bedingungen untergebracht wird.
- (5) Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum darf nach der Räumung nicht mehr für Wohnzwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden.

§ 9 Überbelegung

- (1) Wohnraum darf nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens 9 m², für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² vorhanden ist. Die Wohnfläche ist entsprechend der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.
- (2) Wohnräume sind überbelegt, wenn die Wohnfläche im Zeitpunkt des Räumungsverlangens den nach Absatz 1 geltenden Maßstab nicht erreicht.
- (3) Die Gemeinde kann von dem Verfügungsberechtigten oder der Bewohnerschaft die Räumung überbelegter Wohnräume verlangen, bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung erreicht ist. Dabei sind der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen. Die Räumung soll erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

§ 10**Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf**

- (1) Die Gemeinde kann durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden 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. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits erlassenen Satzungen bleiben in Kraft.
- (2) Die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen.
- (3) Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch.

§ 11**Mitwirkungs- und Duldungspflicht**

- (1) Verfügungsberechtigte und die Bewohnerschaft haben Auskünfte zu geben, Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen, soweit das zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist. Die Beauftragten der Gemeinden sind berechtigt, mit Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. Die Besichtigung ist nur zu angemessenen Tageszeiten nach vorheriger Ankündigung zulässig.
- (2) Wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Wohnraum entgegen § 8 unzulässig benutzt wird oder nach § 9 überbelegt ist, dürfen Grundstücke und Wohnräume ohne Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft jederzeit ohne Ankündigung betreten

werden.

- (3) Verfügungsberechtigte und Bewohnerschaft sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum vorübergehend oder dauerhaft zu räumen.
- (4) Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

§ 12

Informationsrecht

- (1) Die Bewohnerschaft, die zum Gebrauch des Wohnraums berechtigt ist, kann auf Antrag über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über Anordnungen gegenüber dem Verfügungsberechtigten informiert werden.
- (2) Die von einer Anordnung betroffenen Verfügungsberechtigten sind über die beabsichtigte Übermittlung von Informationen an die Bewohnerschaft zu unterrichten.
- (3) Die Datenschutzbestimmungen bleiben im Übrigen unberührt.

§ 13

Bußgeldvorschriften

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. den Pflichten nach § 5 nicht nachkommt,
 2. der Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung nach § 6 Absatz 2 nicht nachkommt,
 3. entgegen § 8 Absatz 5 Wohnraum überlässt,
 4. entgegen § 9 Absatz 1 Wohnraum überlässt,
 5. Wohnraum in gemäß § 10 Absatz 1 festgelegten Gebieten ohne Genehmigung zweckentfremdet oder
 6. entgegen § 11 Absatz 1 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständ-

dig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 bis 5 mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro, im Fall der Nummer 6 mit einer Geldbuße bis zu 3 000 Euro geahndet werden.
- (3) Die Gemeinde ist Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10. Oktober 2013 (BGBl. I S.3786) geändert worden ist.

§ 14

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Es tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2023 außer Kraft.

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Düsseldorf, den ##. ####

Begründung

A Allgemeine Begründung

Mit dem Änderungsgesetz wird die Handlungsempfehlung der Enquetekommission des Landtags „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen“ umgesetzt, die Instrumente der Wohnungsaufsicht zu bündeln und zu stärken.

Die §§ 40 bis 43 WFNG NRW werden aufgehoben und die bisherigen Inhalte in ein eigenes Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) überführt. Der Grundgedanke der Wohnungsaufsicht als ein Gesetz der Daseinsvorsorge mit ordnungsrechtlichen Elementen wird fortgeführt. Die Wohnungsaufsicht bleibt eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde.

Die Vorschriften werden an die heutigen Verhältnisse und Anforderungen an Wohnraumerhaltung angepasst und fortentwickelt. Aufgabe der Wohnungsaufsicht ist es, auf die Beseitigung von Missständen an Wohnraum hinzuwirken und insbesondere einkommensschwächere Bewohnerinnen und Bewohner über ihre mietrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu unterstützen.

Die Eingriffstatbestände für die Gemeinden werden geschärft und die Vollziehbarkeit der wohnungsaufsichtsrechtlichen Vorschriften verbessert. Dies dient der Stärkung des Instrumentariums und der Verantwortung der Gemeinden. Die Gemeinden sollen bei Anzeichen von Verwahrlosung von Wohnraum frühzeitig reagieren können und in die Lage versetzt werden, die Probleme an Wohnraum, seien sie durch bauliche, ausstattungstechnische oder hygienische Mängel begründet, umfassend bewältigen zu können.

Den Gemeinden wird ferner ein Instrument gegeben, um gegen Überbelegung vorzugehen und eine Teilräumung von Wohnraum anzuordnen. Ziel ist es, ein menschenwürdiges Wohnen zu ermöglichen.

Den Gemeinden entstehen keine zusätzlichen Kosten, es werden keine neuen Aufgaben im Sinne des Konnexitätsausführungsgesetzes übertragen. Die Rechtsinstrumente der Gemeinden werden überarbeitet und erweitert.

Die wohnungsaufsichtsrechtlichen Anordnungen schränken die freie Verfügungsbefugnis des Eigentümers ein. Sie dienen aber stets der Konkretisierung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und somit dem Grundsatz der Verantwortung des Verfügungsberechtigten für sein Eigentum.

Die Vorschriften des WAG NRW finden auch auf den geförderten Wohnraum Anwendung, soweit das WFNG NRW nichts anderes bestimmt.

Daneben werden im WFNG NRW Ergänzungen und Klarstellungen vorgenommen, die sich aus geänderten bundesrechtlichen Gesetzen ergeben oder sich auf Grund der bisherigen Anwendung in der Praxis als regelungsbedürftig erwiesen haben.

B Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1

Zur Inhaltsübersicht

Folgeänderung der Neuregelung in Artikel 2.

Zu § 1 Absatz 2

Der Bundesgesetzgeber hat durch das „Dritte Gesetz zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften“ vom 9. November 2012 (BGBl. I. S. 2291) § 22 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 2 des Wohnraumförderung-Überleitungsgesetzes dahingehend geändert, dass im Wohnungsbau länderrechtliche Vorschriften eingeschränkt angewendet werden dürfen. Damit ist die Platzhalterfunktion der durch das WFNGÄndG NRW eingeführten Vorschrift gegenstandslos geworden.

Zu § 1 Absatz 3

Folgeänderung der Neuregelung in Artikel 2.

Zu § 3 Absatz 3

Folgeänderung der Neuregelung in Artikel 2.

Zu § 7 Absatz 1

Nach § 4 Absatz 2 soll das Land die aus kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten abgeleiteten Maßnahmen besonders berücksichtigen. Viele Kommunen des Landes nutzen dieses Instrument unter anderem im Rahmen der Stabilisierung, Erneuerung und Entwicklung von Wohnquartieren. Die gewachsene Bedeutung solcher Handlungskonzepte wird durch die Nennung in der beispielhaften Aufzählung der Fördergegenstände der sozialen Wohnraumförderung unterstrichen.

Zu § 14 Absatz 1 Satz 1

Die Neuregelung korrespondiert mit der Änderung des Absatzes 2 Satz 1. Durch den vorgesehenen Abzug der Kinderbetreuungskosten von der Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen kommen künftig Kinderbetreuungskosten auch solchen Jahreseinkommen zugute, die sich ausschließlich aus anrechenbaren steuerfreien Einkünften nach § 14 Absatz 3 WFNG NRW zusammensetzen.

Zu § 14 Absatz 2 Satz 1

Wechselwirkung zur Änderung des Absatzes 1 Satz 1; bislang waren die Betreuungskosten nur von steuerpflichtigen Einkünften absetzbar.

Zu § 14 Absatz 3 Nummer 2

Durch die Einbeziehung des Unterhaltsvorschusses entfällt die bisherige Benachteiligung von Haushalten, denen z. B. Unterhaltsbezüge, die unmittelbar von der unterhaltsverpflichteten Person gezahlt werden, als Jahreseinkommen angerechnet werden, während die an ihrer Stelle gezahlten Unterhaltsvorschüsse bislang nicht zum Jahreseinkommen zählen.

Zu § 14 Absatz 3 Nummer 5

Die als Jahreseinkommen anrechenbaren „ausländischen Einkünfte“ können als Sammelbegriff auch ausländische Einkünfte wie z. B. Kapitalerträge oder Kindergeld enthalten, die im Falle inländisch steuerpflichtiger Personen durch § 14 Absatz 2 WFNG NRW von der Anrechnung ausgeschlossen werden. Würden solche ausländischen Einkünfte, die nicht den Einkunftsarten des § 14 Absatz 2 WFNG NRW entsprechen, dennoch gemäß § 14 Absatz 3

WFNG NRW allein wegen ihres ausländischen Ursprungs als Jahreseinkommen angerechnet, so bedeutete dies eine förderrechtlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung des betroffenen Personenkreises.

Zu § 14 Absatz 3 Nummer 6

Redaktionelle Klarstellung zur besseren Lesbarkeit mit Neuregelung der Pauschalregelung, die die bisherigen Ungleichbehandlungen ausräumt.

So entfällt z. B. auf steuerpflichtige Unterhaltsleistungen im Sinne des § 22 Einkommensteuergesetz gemäß § 9a EStG ein Werbungskosten-Pauschalabzug von 102 Euro; handelt es sich dagegen um eine steuerfreie Unterhaltsleistung im Sinne des § 14 Absatz 3 Nummer 2 WFNG NRW, so ist ein Pauschalabzug von 200 Euro zugelassen.

Der Quasi-Werbekostenaufwand von Arbeitslosengeld I-Beziehern – soweit er nicht erstattet wird – erfordert keine „Quasi-Werbungskosten“, die über die Pauschalen des § 9a EStG für Bezieher von Leibrenten und Unterhaltsleistungen hinausgehen.

Bei Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit beträgt der pauschale Werbungskostenabzug gemäß § 9a EStG 1000 Euro; Arbeitnehmern mit ausländischen Einkünften wird dagegen nur eine Pauschale von 200 Euro zugebilligt, obgleich deren Aufwendungen zum Erwerb, Erhalt oder zur Sicherung der Auslandseinkünfte regelmäßig mindestens gleich hoch, wenn nicht sogar wesentlich höher sind als die von Arbeitnehmern mit inländischen Einkünften. Auch die Aufwendungen geringfügig Verdienender zum Erwerb, Erhalt oder zur Sicherung ihrer steuerfreien Einnahmen sind im Regelfall nicht wesentlich niedriger (Fahrtkosten, Berufskleidung, Beiträge zu Berufsverbänden) als der Werbekostenaufwand Vollbeschäftigter mit Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit.

Zu § 14 Absatz 4 Nummer 1

Die Änderung stellt klar, dass die gesetzliche Regelung auch Einpersonenhaushalte von in der Ausbildung befindlichen Personen begünstigt.

Zu § 15 Absatz 2 Satz 1

Der Pauschalabzug von 12 Prozent für die Leistung von Steuern von ausländischen Einkünften ist bereits ständige Übung, findet jedoch im Gesetz noch keine Entsprechung. Da in anderen EU-Staaten oder in Staaten, die ein Doppelbesteuerungsabkommen mit der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen haben, einbehaltene Steuern das verfügbare Einkommen in gleicher Weise mindern wie Inlandssteuern, ist eine Gleichbehandlung besteuerteter Auslandseinkünfte mit inländisch besteuerten steuerpflichtigen Einkünften erforderlich.

Zu § 15 Absatz 2 Satz 3

Die redaktionelle Änderung verdeutlicht, dass der Pauschalabzug nur alternativ und nicht in doppelter Höhe in Anspruch genommen werden kann, wenn sowohl Pflicht- als auch freiwillige Beiträge gezahlt werden.

Zu § 15 Absatz 2 Satz 4

Die Regelung stellt klar, dass der Pauschalabzug wegen Beitragsentrichtungen für Angehörige nur anfällt, wenn weder der Angehörige noch der freiwillige Beitragszahler den Pauschalabzug wegen daneben entrichteter Beiträge bereits in Anspruch nimmt.

Zu § 16 Absatz 2 Satz 4

Redaktionelle Klarstellung.

Zu § 17 Absatz 3 Satz 3

Nimmt der Verfügungsberechtigte seine Mitteilungspflicht nach § 17 Absatz 1 Satz 1 nicht wahr, so darf die zuständige Stelle unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsprinzips das Besetzungs- und Benennungsrecht auch noch nach dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit

oder des Freiwerdens der Wohnung ausüben; der Verfügungsberechtigte hat solche Mietausfälle zu vertreten, die wegen verspäteter Wahrnehmung des Besetzungs- oder Benennungsrechts auftreten.

Zu § 17 Absatz 7 Satz 2

Auf das Kriterium der „angemessenen Wohnungsgröße“ in Sinne des § 18 Absatz 2 wird schon bei der Förderung für selbst- oder eigengenutzte Eigentumsmaßnahmen verzichtet; der Wohnflächenverbrauch wird begrenzt durch erhöhte Baukosten oder den erhöhten Verkehrswert.

Zu § 17 Absatz 7 Satz 3

Die Freigabe des Wohnflächenverbrauchs gilt auch in Fällen des Bezuges durch Rechtsnachfolger. Es ist konsequent gesetzlich klarzustellen, dass § 18 Absatz 2 somit nur auf selbstnutzende Verfügungsberechtigte im Mietwohnungsbau anzuwenden ist.

Zu § 20 Absatz 1 Satz 1

Redaktionelle Klarstellung.

Zu § 21 Absatz 1

Für die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht des Verfügungsberechtigten ist es unerheblich, ob sie auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder unerlaubter Handlung eines Dritten beruht. Er kann jedoch nicht für Mängel herangezogen werden, die dem Verantwortungsbereich der Bewohnerschaft zuzurechnen sind, z. B. Schimmelbildung im Wohnraum auf Grund falschen Lüftungsverhaltens oder Erscheinungsformen des sog. Messie-Syndroms.

Für Maßnahmen der zuständigen Stelle gilt grundsätzlich der Amtsermittlungsgrundsatz. In Satz 2 wird der Amtsermittlungsgrundsatz ausnahmsweise durchbrochen, wenn auf Grund der von der zuständigen Stelle durchgeführten Sachverhaltsermittlung hinreichender Anlass für die Annahme besteht, dass Mängel bauseitig begründet sind. Die zuständige Stelle kann sodann dem Verfügungsberechtigten die weitere Sachverhaltsaufklärung aufgeben.

Insbesondere 2 Konstellationen sollen erfasst werden:

- a) Der Verfügungsberechtigte bestreitet das Ergebnis der Sachverhaltsermittlung durch die zuständige Stelle.
- b) Die Untersuchung der zuständigen Stelle ergibt, dass ein baulicher Mangel vorliegt, dessen Ursache sich jedoch nicht zugleich lokalisieren lässt.

Die Art und Weise der Sachverhaltsaufklärung kann die zuständige Stelle im Einzelfall festlegen. Je nach Sachverhalt kann z. B. die Heranziehung eines Fachhandwerkers oder eines Sachverständigen bestimmt werden.

Die Sätze 4 und 5 treffen die Kostenfolgen für eine nach Satz 3 erweiterte Sachverhaltsermittlung durch den Verfügungsberechtigten, je nach Ergebnis.

Die Sätze 6 und 7 entsprechen - mit redaktionellen Anpassungen an Satz 1 - der bisherigen Fassung des Satzes 1. Es wird klargestellt, dass Anordnungen der zuständigen Stelle dem Verhältnismäßigkeitsprinzip unterliegen.

Nach Satz 8 ruhen die Kosten einer Ersatzvornahme als öffentliche Last auf dem Grundstück. Dies sichert der zuständigen Stelle im Falle der Zwangsversteigerung ein Recht auf vorrangige Befriedigung.

Zu § 21 Absatz 6 Satz 2

Redaktionelle Folgeänderung zum neu eingeführten § 28 Absatz 3.

Zu § 22 Absatz 5 Satz 1

Die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse können es im Einzelfall erfordern, nur Wohnraum bestimmter Art vorzeitig aus der Nachwirkungsfrist zu entlassen, und nicht jeden Wohnraumbestand im Anwendungsbereich der Satzung. Insofern besteht eine gewisse Wechselwirkung zu häufigen Freistellungen nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit § 19 Absatz 1 WFNG NRW.

Zu § 26

Redaktionelle Folgeänderungen zur Neufassung des § 21 Absatz 1.

Zu § 27

Die Änderungen der Absätze 1 und 3 sowie die Neufassung des Absatzes 2 sind redaktionelle Folgeänderungen der Neufassung des § 21 Absatz 1 sowie der Aufhebung der §§ 40 bis 43.

Zu § 28 Absatz 1 Satz 1

Redaktionelle Klarstellung; die Vorschriften über die Beendigung der Zweckbindung (Teil 5 WFNG NRW) betreffen nicht unmittelbar Hauptmieter, die lediglich bei der Vermietung von mehr als der Hälfte der Wohnfläche ihrer Wohnung nutzungsrechtlich Verfügungsberechtigten/Vermietern gleichgestellt sind.

Zu § 28 Absatz 3

Redaktionelle Klarstellung; Absatz 3 ist das nutzungsrechtliche Pendant zu § 10 Absatz 8 WFNG NRW. Auch im Falle der Einzelrechtsnachfolge (Kauf) gelten z. B. Freistellungen und Freistellungsaufgaben, Miet- und Belegungsbindungen von Ersatzwohnraum, festgestellter Instandhaltungsbedarf, die Bescheinigung über eine objektive Unvermietbarkeit, eine Verpflichtung zur Wiederherstellung der Eignung zu Wohnzwecken oder zur erneuten Gebrauchsüberlassung sowie die Rechtswirkung einer Endterminbestätigung gegenüber einem Erwerber des geförderten Wohnraums ohne erneutes behördliches Handeln fort.

Zu § 35 Absatz 1

Redaktionelle Klarstellung, dass es sich bei der Einkommensbescheinigung der zuständigen Stelle um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 35 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW handelt.

Zu § 37 Satz 2

Redaktionelle Klarstellung; schon die bisherige Formulierung des § 37 geht von einer durch die Höherverzinsung verursachten „Mietsteigerung“ aus. Damit wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass sich diese Regelung nur auf Fälle beziehen kann, in denen die geförderte Wohnung nach wie vor dem Kostenmietrecht unterliegt. Ist hingegen die Zweckbestimmung abgelaufen, gilt eine Wohnung als frei finanziert und unterliegt damit nicht mehr dem Kostenmietrecht. Eine Höherverzinsung kann dann keinen unmittelbaren Einfluss mehr auf die Miete entfalten mit der Folge, dass eine Berufung auf die letzten beiden Härtefallvarianten ausgeschlossen ist; hier gilt vielmehr das allgemeine Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Mit der ausdrücklichen Benennung der Kostenmiete in den Varianten 2 und 3 des § 37 wird dieser Zusammenhang klargestellt, ohne die bisher bereits bestehende Rechtslage zu ändern. Der Gesetzgeber bringt insoweit auch zum Ausdruck, dass eine besondere Härte nur dann vorliegen kann, wenn diese in der wirtschaftlichen Gesamtsituation des Fördernehmers begründet ist.

Zu §§ 40 bis 43

Folgeänderung der Neuregelung in Artikel 2.

Zu Artikel 2

Zu § 1 (Aufgaben)

§ 1 bestimmt die Aufgaben der Gemeinde.

Zu Absatz 1

Die Aufgaben der Wohnungsaufsicht und Unterstützung der Wohnungssuchenden bei der Wohnraumbeschaffung gehören bereits seit dem Wohnungsgesetz von 1984 und WFNG NRW von 2010 zum Pflichtenkreis der Gemeinde. Die Aufgabenbeschreibung und die Eingriffsvoraussetzungen werden novelliert, um den Gemeinden ein praxistaugliches Instrumentarium an die Hand zu geben.

Die Unterstützung bei der Wohnungssuche umfasst die Information über das Wohnungsangebot in der Gemeinde, soweit hierzu Erkenntnisse vorliegen, sowie die Beratung zum Zugang zu gefördertem Wohnraum und zu Wohngeld. Diese Unterstützungsleistung wird in den Gemeinden praktiziert, weitere Ausführungen im Gesetz sind daher entbehrlich.

Zu Absatz 2

Soweit im WFNG NRW nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des WAG auch für den geförderten Wohnraum. Wenn das WFNG NRW Bestimmungen enthält, gehen diese für den geförderten Wohnraum als *lex specialis* dem WAG vor.

Zu Absatz 3

Die Gemeinden nehmen – wie bisher – die Aufgaben als pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit wahr. Durch das Wohnungsaufsichtsgesetz ist für diese Aufgaben bindend festgelegt, dass sie wahrzunehmen sind; die Art und Weise der Durchführung bleibt hingegen grundsätzlich in eigener Verantwortung der Gemeinde.

Zu § 2 (Wohnungsaufsicht)

In § 2 wird die Aufgabe der Wohnungsaufsicht konkretisiert.

Zu Absatz 1

Der Begriff der Beseitigung von Missständen an Wohnraum wird als Oberbegriff neu eingeführt und umfasst unzumutbare Verhältnisse an Wohnraum.

Zu Absatz 2

Klarstellung, dass sich die Vorschriften der Wohnungsaufsicht auch auf die Nebengebäude und Außenanlagen erstrecken.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift stellt klar, dass die Wohnungsaufsicht auch ein präventives Tätigwerden der Gemeinde umfasst. Dies gilt insbesondere bei Gebäuden, bei denen sich Anzeichen von Verwahrlosung zeigen. Die Gemeinden können von Amts wegen Überprüfungen durchführen, mit dem Ziel frühzeitig auf den Verfügungsberechtigten einzuwirken.

Zu Absatz 4

Die Aufgabe der Wohnungsaufsicht bezieht sich – wie bisher – ausschließlich auf fremd genutzten Wohnraum.

Zu § 3 (Definitionen)

§ 3 beinhaltet Legaldefinitionen.

Zu Nummer 1: Der Wohnraumbegriff umfasst als Oberbegriff Wohngebäude, Wohnungen und einzelne Wohnräume. Zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Gesetzeszweck umfasst ist auch leerstehender Wohnraum, solange die Nutzungsabsicht nicht aufgegeben wird. Übergangwohnheime unterfallen nicht dem Wohnraumbegriff dieses Gesetzes.

Zu Nummer 2: Der Begriff des Missstandes vereint die bisherigen Tatbestände der Defizite bei den Mindestanforderungen und der Defizite bei der Instandhaltung. Er umfasst alle Ausstattungsmängel, die in § 4 exemplarisch aufgeführt sind und die in den Pflichtenkreis der Verfügungsberechtigten nach § 5 fallen. Ein Missstand liegt vor, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist; hier wird an die bisherige Begrifflichkeit im WFNG NRW angeknüpft.

Zu Nummer 3: Der Begriff der Verwahrlosung erfasst einen Prozess, der zu einem Missstand führen kann. Er bezeichnet die Vorstufe des Missstandes. Anzeichen für Verwahrlosung können unter anderem Verschmutzung, Vermüllung, Schäden an der Fassade oder im Eingangsbereich sein. Verwahrlosung kann sich insbesondere aus der fortwährenden Vernachlässigung notwendiger Erhaltungsarbeiten ergeben.

Zu Nummer 4: Verfügungsberechtigter ist derjenige, der die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt und dies aus einem dinglichen Recht herleitet. Dies kann der Eigentümer, der Erbbauberechtigte oder der auf Grund eines vergleichbaren dinglichen Rechts Berechtigte sein, z. B. der Nießbraucher. Wesentliches Kriterium ist, dass der Wohnraum zur Fremdnutzung bereitgestellt wird.

Dem Verfügungsberechtigten wird der von ihm Beauftragte gleichgestellt, z. B. der Hausverwalter.

Ebenfalls gleichgestellt ist der Vermieter, der sein Recht zum Besitz des Wohnraums aus seinem schuldrechtlichen Mietverhältnis ableitet und hieraus eine Untervermietung begründet.

Zu Nummer 5: Der Begriff der Bewohnerschaft umfasst die Mieterinnen und Mieter und die auf Grund eines sonstigen Rechts Nutzungsberechtigten, z. B. auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses. Ein Indiz für eine Nutzungsberechtigung kann ein Mietvertrag oder eine Anmeldung nach dem Meldegesetz NRW sein.

Zu § 4 (Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum)

§ 4 erweitert den Anwendungsbereich auf den ausstattungstechnischen und hygienischen Bereich, nach bisheriger Rechtslage war nur die bauliche Ausstattung erfasst.

Zu Absatz 1

In Absatz 1 sind die Anforderungen an die Mindestausstattung exemplarisch benannt. Die Vorschrift dient dazu, Wohnraum so auszustatten, dass untragbare Wohnverhältnisse ganz vermieden oder beseitigt werden und damit gegenüber dem ursprünglichen Zustand verbessert werden. Aufgabe der Wohnungsaufsicht ist es, Wohnraum entsprechend den Mindeststandards an erträgliche Wohnverhältnisse anzupassen.

Gefordert werden kann eine Mindestausstattung, die funktionsfähig und nutzbar sein muss. Ziel des Gesetzes ist es dagegen nicht, vorhandenen noch ordnungsgemäß nutzbaren Wohnraum zu modernisieren.

Die Anforderungen sind bewusst allgemein gehalten, damit der gesamte Wohnraum – vom Altbau bis zum Neubau – eingeordnet werden kann.

Konkretisiert werden die Anforderungen durch die Bestimmungen des fünften und sechsten Abschnittes des dritten Teils der Landesbauordnung. Sofern Wohnraum bauordnungsrechtlich Bestandsschutz genießt, gilt dies auch für das Wohnungsaufsichtsrecht. Die Funktionsfähigkeit kann ferner entsprechend dem Maßstab des § 535 Absatz 1 Satz 1 BGB bestimmt werden.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift erweitert die Anforderung an die Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit für zusätzliche Ausstattung, wobei die genannten Merkmale beispielhaft aufgeführt sind.

Zu Absatz 3

Zur Mindestausstattung von Wohnraum gehört die Möglichkeit der Beheizung, wobei es nicht ausreicht, dass eine Heizungsanlage funktionsfähig vorhanden ist. Die Versorgung mit Heizenergie bei Zentralheizungen zählt zur Ausstattung des Wohnraums, ebenso die zentrale Wasserversorgung und die allgemeine Stromversorgung des Gebäudes.

Zu Absatz 4

Nebengebäude und Außenanlagen sind so auszustatten, dass sie funktionsfähig und nutzbar sind.

Zu § 5 (Pflichten des Verfügungsberechtigten)

§ 5 definiert die Pflichten des Verfügungsberechtigten.

Zu Absatz 1

Die Pflichten erstrecken sich von der Ausstattung im Sinne des § 4 über die Instandhaltung bis zur Instandsetzung des Wohnraums.

Die Instandsetzung ist das Nachholen von Instandhaltungsmaßnahmen. Hierbei ist es unerheblich, wodurch die Instandsetzungsarbeiten notwendig geworden sind, sei es durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder durch unerlaubte Handlungen von Bewohnerinnen und Bewohnern oder einer anderen Person.

Anknüpfungspunkt für die Bestimmung des Pflichtenkreises des Verfügungsberechtigten sind die Pflichten nach Mietrecht.

Der Verfügungsberechtigte kann nicht für Missstände herangezogen werden, die dem Verantwortungsbereich der Bewohnerschaft zuzurechnen sind, z. B. Schimmelbildung im Wohnraum auf Grund falschen Lüftungsverhaltens, Erscheinungsformen des sog. Messie-Syndroms.

Zu Absatz 2

Die Pflichten des Verfügungsberechtigten erstrecken sich auch auf den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Nebengebäude und Außenanlagen.

Zu § 6 (Sachverhaltsermittlung)

§ 6 regelt das Verfahren zur Sachverhaltsermittlung.

Zu Absatz 1

Grundsätzlich gilt der Amtsermittlungsgrundsatz.

Zu Absatz 2

Ausnahmsweise wird in Absatz 2 der Amtsermittlungsgrundsatz durchbrochen, wenn auf Grund der von der Gemeinde durchgeführten Sachverhaltsermittlung der hinreichende Verdacht besteht, dass der Missstand bauseitig begründet ist. Dann kann die Gemeinde dem Verfügungsberechtigten die weitere Sachverhaltsaufklärung aufgeben.

Insbesondere zwei Konstellationen sollen erfasst werden:

- a) Der Verfügungsberechtigte bestreitet das Ergebnis der gemeindlichen Sachverhaltsermittlung.
- b) Die Untersuchung der Gemeinde ergibt, dass ein baulicher Mangel vorliegt, dessen Ursache sich jedoch nicht zugleich lokalisieren lässt.

Die Art und Weise der Sachverhaltsaufklärung kann die Gemeinde im Einzelfall festlegen. Je nach Sachverhalt kann z. B. die Heranziehung eines Fachhandwerkers oder eines Sachverständigen bestimmt werden.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift trifft die Kostenfolgen für eine nach Absatz 2 erweiterte Sachverhaltsermittlung durch den Verfügungsberechtigten je nach Ergebnis.

Zu Absatz 4

Die Regelung verweist für den Fall der Inanspruchnahme des Verfügungsberechtigten als sogenannten Nichtstörer auf die analoge Anwendung der Entschädigungsbestimmungen des allgemeinen Ordnungsrechts.

Voraussetzung ist, dass ein Schaden bei rechtmäßiger Inanspruchnahme des Verfügungsberechtigten durch die Sachverhaltsermittlung entstanden ist. Wenn den Verfügungsberechtigten keine Verantwortlichkeit für die Ursache des Missstandes trifft, dann ist ihm der entstandene Schaden entsprechend der Regelung im Ordnungsrecht zu ersetzen.

Zu § 7 (Anordnungsbefugnis der Gemeinden)

§ 7 beinhaltet die für das Einschreiten der Gemeinde erforderliche Rechtsgrundlage sowie Regelungen zum Verfahren.

Zu Absatz 1

Die Bestimmung enthält eine Generalklausel, die die Gemeinde ermächtigt, alle Anordnungen zur Beseitigung von Verwahrlosung oder Missständen nach den §§ 4 und 5 zu treffen. Dies kann sich u. a. auf die Verbesserung der Ausstattung, die Instandsetzung des Wohnraums bis hin zur vorübergehenden Räumung der Wohnung erstrecken. Voraussetzung ist, dass Verwahrlosung oder ein Missstand vorliegt.

Zu Absatz 2

Vor dem Erlass einer Anordnung soll dem Verfügungsberechtigten die Möglichkeit der freiwilligen Abhilfe – allerdings unter Fristsetzung – eingeräumt werden. Es ist geboten, zunächst den Dialog mit dem Verfügungsberechtigten zu suchen und zu nutzen, um zu einer einvernehmlichen Lösung zu gelangen. Das Ziel muss jedoch stets sein, dass alle Maßnahmen im Interesse der Wiederherstellung der Gebrauchsfähigkeit des Wohnraums unverzüglich erfolgen und nicht in ihrer Durchsetzung durch das Absehen von Anordnungen verzögert werden. Daher kann der Versuch, auf freiwilliger Basis eine Abhilfe zu erreichen, unterbleiben, wenn

Art und Umfang der Missstände so schwerwiegend sind, dass sie im Interesse der Bewohner sofort beseitigt werden müssen.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift schließt Anordnungen aus, soweit die Beseitigung des Missstandes aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht mehr sinnvoll ist. Dies gebietet der Eigentumsschutz aus Artikel 14 des Grundgesetzes. Die Darlegungslast obliegt dem Verfügungsberechtigten. Die Gemeinde hat dann zu entscheiden, ob der Missstand eine Unbewohnbarkeitserklärung nach § 8 zum Schutz der Bewohnerschaft erforderlich macht.

Zu Absatz 4

Bei Nachweis einer zulässigen Zweckentfremdung durch den Verfügungsberechtigten kann von einer Anordnung abgesehen werden. Als Nachweis gilt die Genehmigung zu Zweckentfremdung nach gemeindlichem Satzungsrecht im Sinne von § 10 oder die Genehmigung zum Abbruch nach Bauordnungsrecht. Bei genehmigungsfreier Umnutzung oder Aufgabe der Vermietung kann der Nachweis über die Vorlage des Kündigungsschreibens an die Bewohnerschaft und einer Erklärung des Verfügungsberechtigten, den Wohnraum zukünftig nicht zur Wohnraumvermietung nutzen zu wollen, erbracht werden.

Zu Absatz 5

Die Kosten der Ersatzvornahme einer Anordnung nach Absatz 1 ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück. Dies sichert der Gemeinde im Fall der Zwangsversteigerung ein Recht auf vorrangige Befriedigung.

Zu § 8 (Unbewohnbarkeitserklärung)

In § 8 sind die Voraussetzungen für eine Unbewohnbarkeitserklärung geregelt. Diese ist letztes und schärfstes Mittel.

Zu Absatz 1

Die Erklärung kommt in Betracht, wenn gemäß Nummer 1 Wohnraum nicht über den Mindeststandard verfügt und dieser nicht hergestellt werden kann,
Nummer 2 die Beseitigung von Missständen nicht angeordnet werden kann, weil insbesondere die Wirtschaftlichkeit nach § 7 Absatz 3 fehlt, eine Nutzungsaufgabe oder eine zulässige Zweckentfremdung nach § 7 Absatz 4 vorliegt oder die Beseitigung des Missstandes technisch nicht möglich ist,
Nummer 3 erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner drohen.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift stellt klar, dass die Unbewohnbarkeit sowohl dem Verfügungsberechtigten als auch der Bewohnerschaft bekannt zu geben ist.

Zu Absatz 3

Absatz 3 bestimmt, dass die Bewohner verpflichtet sind, den für unbewohnbar erklärten Wohnraum zu räumen. Der Zeitpunkt, ab dem der Wohnraum geräumt werden soll, ist von der Gemeinde unter Berücksichtigung des Grades der Gefährdung oder Beeinträchtigung der Bewohnerschaft zu bestimmen. Eine Verpflichtung der Gemeinde zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum besteht nicht.

Zu Absatz 4

Die Gemeinde kann dem Verfügungsberechtigten die anderweitige Unterbringung der Bewohnerschaft auferlegen, wenn er die Unbewohnbarkeit des Wohnraums zu verantworten hat.

Zu Absatz 5

Solange ein Missstand besteht oder gesundheitliche Gefahren drohen, unterliegt der für unbewohnbar erklärte Wohnraum nach der Räumung einem Nutzungsverbot. Sollte der Verfügungsberechtigte Abhilfe geschaffen haben, kann das Nutzungsverbot aufgehoben werden.

Zu § 9 (Überbelegung)

§ 9 regelt das mögliche Vorgehen bei Missständen durch Überbelegung.

Auf Grund der Armutswanderung in Europa trat das Problem der Überbelegung von Wohnraum erneut in den Fokus der Wohnungspolitik, so dass eine Regelung zu Mindestgrößen für menschenwürdiges Wohnen erforderlich ist. Die Überbelegung ist oftmals die Folge von Geschäftspraktiken, bei der die Notlage von Wohnungssuchenden ausgenutzt wird.

Die Vorschrift begründet keinen Anspruch auf Überlassung eines größeren Wohnraumes.

Zu Absatz 1

Die Vorschrift legt eine Mindestwohnfläche fest. Diese Wohnfläche ermittelt sich aus der Gesamtfläche der Wohnung im Verhältnis zur Anzahl der Bewohnerschaft. Die Wohnflächengröße wurde in Anlehnung an die Anforderungen für Unterkünfte nach den technischen Regeln für Arbeitsstätten festgelegt. Sie bleibt über den Mindestanforderungen, die die Rechtsprechung zur menschenwürdigen Unterbringung für Strafgefangene, Obdachlose oder Asylsuchende bestimmt hat.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift definiert die Überbelegung bezogen auf den Zeitpunkt des Räumungsverlangens.

Zu Absatz 3

Um den Missstand der Überbelegung zu beseitigen, wird die Gemeinde ermächtigt, von dem Verfügungsberechtigten (i. d. R. Eigentümer bzw. Vermieter) oder der Bewohnerschaft überbelegter Wohnräume die Teilräumung zu verlangen, bis der Zustand der ordnungsgemäßen Belegung erreicht ist. Die Gemeinde hat hierbei den Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen. Hierdurch wird klargestellt, dass nicht in persönliche Lebens- und Wohnverhältnisse eingegriffen werden soll, sondern unlautere Geschäftspraktiken von Vermietern unterbunden werden sollen. Satz 3 dient der Klarstellung, dass Obdachlosigkeit vermieden werden soll. Der Vollzug der Räumungsanordnung soll erst erfolgen, wenn Ersatzwohnraum zur Verfügung steht.

Zu § 10 (Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Bedarf)

§ 10 beinhaltet das bisher in § 40 WFNG NRW enthaltene Satzungsrecht der Gemeinden für ein Zweckentfremdungsverbot. Wohnraum kann danach einer Zweckentfremdungsgenehmigung unterfallen, wenn er anderen als Wohnzwecken zugeführt wird oder abgerissen wird oder leer steht.

Zu Absatz 1

Dieses Verbot kann die Gemeinde bei erhöhtem Wohnbedarf für das gesamte Gemeindegebiet oder Teilgebiete aussprechen. Gemeinden, die dies für erforderlich halten, können 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 können, ob und wo im Gemeindegebiet ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht und somit ein Bedarf für Regelungen vorliegt, können Gemeinden so verhindern, dass Wohnraum einer anderen Verwendung unterzogen wird oder leer steht.

Satz 2 enthält die Klarstellung, dass Satzungen, die bereits auf Grund der bisherigen Ermächtigungsgrundlage (§ 40 Absatz 4 WFNG NRW) erlassen wurden, ihre Gültigkeit behalten.

Zu Absatz 2

Da der Wohnungsmarkt ständigen Veränderungen unterliegt, ist die Satzung auf fünf Jahre zu befristen.

Zu Absatz 3

Klarstellung, dass kein Rechtsanspruch auf Erlass einer Satzung besteht.

Zu § 11 (Mitwirkungs- und Duldungspflicht)

§ 11 regelt die Mitwirkungs- und Duldungspflichten der Verfügungsberechtigten und Bewohnerschaft sowie das Betretungsrecht für die Gemeinde.

Die Ausübung des Betretungsrechts kann erforderlich sein, um die Notwendigkeit behördlichen Einschreitens bzw. die Überwachung von behördlichen Anordnungen zu prüfen. Das Betreten berechtigt nicht zur Durchsuchung der Wohnung, d. h. zum systematischen Aufspüren von Personen oder Gegenständen. Die Durchsuchung einer Wohnung unterliegt außer bei Gefahr im Verzug der richterlichen Anordnungsbefugnis.

Zu Absatz 1

Um die Sachverhaltsaufklärung zu ermöglichen, werden Verfügungsberechtigte und Bewohnerschaft zur Auskunft verpflichtet.

Die Beauftragten der Gemeinden sind berechtigt, mit Einwilligung der Betroffenen zu angemessenen Tageszeiten Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen. Grundsätzlich ist das Betreten vorher anzukündigen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, dass ein Betreten von Grundstücken und Wohnräumen ohne Einwilligung der Bewohnerschaft jederzeit in Betracht kommt, wenn Anhaltspunkte vorliegen, dass Wohnraum entgegen § 8 unzulässig benutzt wird oder nach § 9 überbelegt ist.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt die Duldungs- und Räumungspflicht.

Zu Absatz 4

Das Gesetz enthält eine Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung, wenn es die Bewohnerschaft verpflichtet, das Betreten von Wohnraum auch gegen den Willen zu dulden (Artikel 13 des Grundgesetzes). Die Regelung entspricht den formellen Anforderungen des Artikels 19 Absatz 1 Satz 2 des Grundgesetzes, wonach das eingeschränkte Grundrecht und der Artikel ausdrücklich aufzuführen sind.

Zu § 12 (Informationsrecht)

Durch § 12 wird eine Spezialvorschrift gegenüber dem allgemeinen Datenschutzgesetz NRW geschaffen. Bisher hatte die Bewohnerschaft kein Informationsrecht im laufenden Verfahren. Diese Lücke wird durch die Regelung nun geschlossen.

Zu Absatz 1

Das Informationsrecht steht der Bewohnerschaft zu, die zum Gebrauch des Wohnraums berechtigt ist. Hierdurch wird ausgeschlossen, dass Dritte, die nicht zum Kreis der Bewohnerschaft zählen, das Informationsrecht missbrauchen.

Die Information kann formlos beantragt werden. Die Gemeinde kann über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über Anordnungen gegenüber dem Verfügungsberechtigten informieren. Die Behörde hat über die angemessene Form der Unterrichtung zu entscheiden.

Zu Absatz 2

Der Verfügungsberechtigte ist in angemessener Form zu unterrichten.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift stellt klar, dass Bestimmungen des Datenschutzgesetzes im Übrigen zu beachten sind.

Zu § 13 (Bußgeldvorschriften)

§ 13 beinhaltet die Rechtsgrundlage für die Ahndung vorsätzlicher und fahrlässiger Verstöße gegen wichtige Verpflichtungen. Um den Vollzug des Gesetzes zu sichern, werden Ordnungswidrigkeiten mit Bußgeldern belegt.

Zu Absatz 1

In Absatz 1 werden die mit Bußgeld belegten Tatbestände aufgezählt:

Nummer 1: Wer seinen Pflichten zu Ausstattung, Instandhaltung und Instandsetzung von Wohnraum nicht nachkommt bzw. nicht gegen Verwahrlosung vorgeht.

Nummer 2: Wer seiner Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung nicht nachkommt.

Nummer 3: Wer Wohnraum, der für unbewohnbar erklärt wurde, überlässt.

Nummer 4: Wer Wohnraum entgegen den Belegungsvorschriften überlässt.

Nummer 5: Wer Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet.

Nummer 6: Wer seiner Auskunftspflicht nicht nachkommt.

Zu Absatz 2

Der Höchstbetrag der Geldbuße soll in den Fällen des Absatzes 1 Nummern 1 bis 5 auf 50.000 Euro festgesetzt werden, dies ist zur Wirksamkeit der Vorschriften geboten. In den Fällen des Absatzes 1 Nummer 6 ist eine Geldbuße bis 3.000 Euro angemessen.

Zu Absatz 3

Die Zuständigkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird nach Absatz 3 der Gemeinde übertragen. Das Rückwirkungsverbot ist zu beachten.

Zu § 14 (Außerkräfttreten)

Die Vorschrift regelt die Befristung des Gesetzes bis zum 31. Dezember 2023.

Zu Artikel 3

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.