LRGV - Landesrecht Gesetze und Verordnungen

Stammnorm
Ausfertigungsdatum: 08.12.2009

Fassung
Gültig ab: 29.12.2021

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

Fußnoten

Inhaltsverzeichnis, § 20, § 28 und § 35 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269), in Kraft getreten am 30. April 2014.

Vom 8. Dezember 2009

(Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.BANK und zur Änderung anderer Gesetze vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772))

Inhaltsverzeichnis

Teil 1
Geltungsbereich, Ziele, Aufgaben

§ 1 Anwendungsbereich

§ 2 Ziele, Zielgruppe

§ 3 Aufgaben, Zuständigkeiten

§ 4 Beteiligung der Kommunen

Teil 2
Förderung

§ 5 Fördergrundsätze

§ 6 Förderprogramm

§ 7 Fördergegenstände, Förderinstrumente

§ 8 Wohnraum, Wohnfläche, Wohnungsbau, Modernisierung

§ 9 Förderempfänger

§ 10 Förderzusage

§ 11 Durchführung und Absicherung der Fördermittelausgabe

§ 12 Überprüfung von Bewilligungen

Teil 3
Wohn- und Förderberechtigung

§ 13 Einkommensgrenze, Haushaltsangehörige

§ 14 Einkommen

§ 15 Einkommensermittlung

Teil 4
Wohnraumnutzung

§ 16 Mietbindung

§ 17 Belegungsbindung, Gebrauchsüberlassung

§ 18 Wohnberechtigungsschein

§ 19 Freistellung von Belegungsbindungen

§ 20 Übertragung von Miet- und Belegungsbindungen

§ 21 Instandhaltungspflicht, Nutzungsänderungen

Teil 5
Beendigung der Zweckbindung

§ 22 Endtermin der Zweckbindung

§ 23 Zwangsversteigerung

§ 24 Bestätigung

Teil 6
Sicherung der Zweckbestimmungen

§ 25 Erfassung

§ 26 Geldleistungen

§ 27 Ordnungswidrigkeiten

§ 28 Gleichstellungen

§ 29 Definitionen

Teil 7
Verzinsung

§ 30 Grundsatz der Verzinsung

§ 31 Höhe der Verzinsung

§ 32 Begrenzung der höheren Verzinsung bei Darlehen für Miet- und Genossenschaftswohnungen aus öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln für Landesbedienstete der Personengruppe I

§ 33 Begrenzung der höheren Verzinsung bei Darlehen für Miet- und Genossenschaftswohnungen aus nicht öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln für Landesbedienstete der Personengruppen II und III

§ 34 Begrenzung der höheren Verzinsung bei Wohnheimen

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

§ 36 Begrenzung der höheren Verzinsung bei ab dem 1. Januar 1970 bewilligten Darlehen für Eigentumsmaßnahmen

§ 37 Härtefallklausel

§ 38 Zinsanhebungsverfahren

§ 39 Begrenzung der höheren Verzinsung bei der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes

Teil 8
aufgehoben

§ 40 aufgehoben

§ 41 aufgehoben

§ 42 aufgehoben

§ 43 aufgehoben

Teil 9
Schlussvorschriften

§ 44 Fortgeltung von Bundesrecht

§ 45 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Teil 1
Geltungsbereich, Ziele, Aufgaben

§ 1
Anwendungsbereich

Fußnoten zu § 1 Anwendungsbereich

§ 1, § 14 und § 16 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269), in Kraft getreten am 30. April 2014.

(1) Dieses Gesetz gilt für Wohnraum, der

1. nach diesem Gesetz gefördert wird,

2. nach dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 634) oder

3. nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz (I. WoBauG) oder dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) gefördert worden ist oder als gefördert gilt.

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

(2) Absatz 1 gilt nicht für Wohnraum im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Überleitung der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder (Wohnraumförderung-Überleitungsgesetz – WoFÜG), vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098, 2100), geändert durch Gesetz vom 9. November 2012 (BGBl. I S. 2291).

§ 2
Ziele, Zielgruppe

Fußnoten zu § 2 Ziele, Zielgruppe

§ 2, § 5, § 9, § 10, §12, § 18, § 24, § 29, § 32 und § 34 geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

(1) Ziele der öffentlichen Wohnraumförderung sind:

1. Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind,

2. bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten,

3. die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

Bei der öffentlichen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmungen des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie besondere Bedarfsgruppen, wie Studierende und Auszubildende und besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt.

(2) Zielgruppe der öffentlichen Wohnraumförderung sind Haushalte, deren nach §§ 14 und 15 anrechenbares Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 13 nicht überschreitet. Soweit es zur Erreichung der Ziele nach Absatz 1 unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten ist, kann das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium Abweichungen von der Einkommensgrenze zulassen oder von der Einkommensgrenze absehen.

§ 3
Aufgaben, Zuständigkeiten

Fußnoten zu § 3 Aufgaben, Zuständigkeiten

§ 3, §7, § 15, § 17, § 19, § 21, § 25, § 26, § 27 und § 37 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

(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 öffentlichen 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 schriftlich oder elektronisch 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) Gemeinden und Gemeindeverbände nehmen 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.

Die Aufsichtsbehörden können schriftlich oder elektronisch Weisungen erteilen, um die gesetzmäßige Erfüllung der Aufgaben zu sichern. Zur zweckmäßigen Erfüllung dieser Aufgaben dürfen die Aufsichtsbehörden

1. allgemeine Weisungen erteilen, um die gleichmäßige Durchführung der Aufgaben zu sichern und

2. besondere Weisungen erteilen, wenn das Verhalten der Bewilligungsbehörde oder der zuständigen Stelle zur Erledigung ihrer Aufgaben nicht geeignet erscheint, oder wenn es überörtliche Interessen oder die Verwirklichung der staatlichen Förderziele gebieten.

(5) Die NRW.BANK unterstützt das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium bei der Förderung des Wohnungswesens insbesondere durch Aufnahme, Gewährung oder Vermittlung von Darlehen, Vergabe von Zuschüssen gegen Erstattung aus Haushaltsmitteln oder durch Übernahme von Bürgschaften und deren Verwaltung. Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann der NRW.BANK weitere Aufgaben auf dem Gebiet des Wohnungswesens durch Rechtsverordnung übertragen. Einzelheiten der Erfüllung ihrer Aufgaben und der Zuweisung weiterer Aufgaben werden zwischen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und der NRW.BANK vertraglich geregelt.

(6) In der Rechtsverordnung nach Absatz 5 kann das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium der NRW.BANK die Verwaltung der zur Förderung des Wohnungswesens vom Bund oder von Körperschaften, Anstalten oder Stiftungen des öffentlichen Rechts gewährten Darlehen und Zuschüsse, soweit sie dem Land Nordrhein-Westfalen bereitgestellt werden, übertragen. Der NRW.BANK kann darin ferner die Verwaltung der vom Land in der Vergangenheit für die Förderung der mit dem Wohnungswesen im Zusammenhang stehenden Begleit- und Folgemaßnahmen gewährten Darlehen übertragen werden.

(7) Die NRW.BANK kann mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums Aufgaben für fremde Rechnung auf dem Gebiet der öffentlichen Wohnraumförderung wahrnehmen.

§ 4
Beteiligung der Kommunen

(1) Das Land, die Gemeinden und die Gemeindeverbände wirken bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen. Die Gemeinden und Gemeindeverbände können hierfür eigene Mittel verwenden und dabei dieses Gesetz zugrunde legen.

(2) Das Land soll die wohnungspolitischen Belange der Gemeinden und der Gemeindeverbände bei der sozialen Wohnraumförderung berücksichtigen; dies gilt insbesondere, wenn diese sich mit eigenen Mitteln an der Förderung beteiligen. Sofern die Gemeinden und Gemeindeverbände ihre wohnungspolitischen Belange in einem Handlungskonzept darlegen und beschließen, soll das Land die daraus abgeleiteten Maßnahmen besonders berücksichtigen.

(3) Die zuständige Stelle soll Wohnungssuchende, soweit sie der Hilfe bedürfen, bei der Beschaffung einer ihren wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Wohnung unterstützen. Ein Rechtsanspruch auf die Beschaffung einer Wohnung besteht nicht.

Teil 2
Förderung

§ 5
Fördergrundsätze

Fußnoten zu § 5 Fördergrundsätze

§ 2, § 5, § 9, § 10, §12, § 18, § 24, § 29, § 32 und § 34 geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

(1) Bei der Förderung sind zu berücksichtigen:

1. die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse,

2. die besonderen Anforderungen des zu unterstützenden Personenkreises,

3. die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,

4. die Anforderungen des barrierefreien Bauens,

5. der sparsame Umgang mit Grund und Boden und Ressourcen schonende Bauweisen,

6. der Beitrag des genossenschaftlichen Wohnens für die Entwicklung von eigentumsähnlichen Wohnformen,

7. integrierte Wohnraum- und Stadtentwicklungskonzepte und

8. Anforderung an klimaschutzgerechtes Bauen und Modernisieren.

(2) Die öffentliche Wohnraumförderung ist eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse. Die Förderung wird für einen angemessenen Zeitraum festgelegt und erfolgt in einem offenen, transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren. Sie muss dem Förderzweck angemessen sein.

§ 6
Förderprogramm

Fußnoten zu § 6 Förderprogramm

§ 6, § 19, § 23, § 40 und § 43 geändert durch Gesetz vom 10. Januar 2012 (GV. NRW. S. 16), in Kraft getreten am 27. Januar 2012.

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

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

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

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

§ 7
Fördergegenstände, Förderinstrumente

Fußnoten zu § 7 Fördergegenstände, Förderinstrumente

§ 3, §7, § 15, § 17, § 19, § 21, § 25, § 26, § 27 und § 37 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

(1) Gegenstände der öffentlichen Wohnraumförderung sind insbesondere der Wohnungsbau einschließlich Ersterwerb, die Modernisierung, der Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung, Baumaßnahmen zur Schaffung von Räumen für wohnungsnahe soziale Infrastruktur, Baumaßnahmen zur Umsetzung kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte, 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.

§ 8
Wohnraum, Wohnfläche, Wohnungsbau, Modernisierung

(1) Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Wohnraum gilt als bezugsfertig, wenn er so weit fertig gestellt ist, dass den künftigen Bewohnern zugemutet werden kann, ihn zu beziehen.

(2) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche zu erlassen.

(3) Förderfähig ist folgender Wohnraum:

1. Eigenheime,

2. Eigentumswohnungen,

3. Mietwohnungen,

4. Genossenschaftswohnungen,

5. sonstiger gegen Entgelt überlassener Wohnraum,

6. einzelne Wohnräume.

(4) Wohnungsbau ist:

1. das Schaffen von Wohnraum durch Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbstständigen Gebäude geschaffen wird (Neubau),

2. Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden (Wiederaufbau),

3. Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird (Ausbau), oder

4. Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse (Umbau).

(5) Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen,

2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, oder

3. nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Baumaßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung.

§ 9
Förderempfänger

Fußnoten zu § 9 Förderempfänger

§ 2, § 5, § 9, § 10, §12, § 18, § 24, § 29, § 32 und § 34 geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

(1) Die Fördermittel können von natürlichen oder juristischen Personen sowie von Personenvereinigungen schriftlich oder elektronisch beantragt werden, sofern sie

1. Eigentümer oder Erbauberechtigter eines geeigneten Baugrundstücks sind oder nachweisen, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks oder eines Erbaurechts von angemessener Dauer gesichert ist oder durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird,

2. die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums bieten,

3. die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit (Kreditwürdigkeit) besitzen,

4. bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums die Belastung voraussichtlich auf Dauer tragen können und

5. eine angemessene Eigenleistung erbringen.

Als Eigenleistung können eigene Geldmittel, der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks, Selbsthilfe oder in den Förderbestimmungen näher bezeichnete Eigenkapitalersatzmittel berücksichtigt werden. Die Sätze 1 und 2 gelten für den Erwerber und die sonstige Förderempfängerin oder den sonstigen Förderempfänger sinngemäß.

(2) Empfänger der Förderung ist

1. beim Wohnungsbau und der Modernisierung diejenige Person, die das Bauvorhaben auf eigene oder fremde Rechnung im eigenen Namen durchführt oder durch Dritte durchführen lässt (Bauherrin oder Bauherr),

2. beim Ersterwerb oder Erwerb vorhandenen Wohnraums zur Selbstnutzung der Erwerber,

3. beim Erwerb von Belegungsrechten der Eigentümer oder der sonstige zur Einräumung von Belegungsrechten an dem Wohnraum Berechtigte,

4. bei der Gründung von Genossenschaften die Genossenschaft oder die Inhaberin oder der Inhaber des genossenschaftlichen Dauerwohnrechts.

(3) Soweit Fördermittel an einen Bauträger vergeben werden, ist die Förderzusage mit der Auflage zu versehen, dass der Bauträger den geförderten Wohnraum und die gewährten Darlehen innerhalb einer bestimmten Frist zu angemessenen Bedingungen an den Erwerber zur Selbstnutzung übertragen muss.

§ 10
Förderzusage

Fußnoten zu § 10 Förderzusage

§ 2, § 5, § 9, § 10, §12, § 18, § 24, § 29, § 32 und § 34 geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

(1) Gefördert wird auf schriftlichen Antrag durch eine Förderzusage der Bewilligungsbehörde, die diese im eigenen Namen für Rechnung der NRW.BANK erteilt. Die Förderzusage erfolgt durch Verwaltungsakt oder öffentlich-rechtlichen Vertrag und bedarf der Schriftform. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

(2) Zur Eröffnung der elektronischen Kommunikation mit der Antragstellerin oder dem Antragsteller und innerhalb der nach § 3 festgelegten Stellen und zur weitgehend elektronischen und medienbruchfreien Abwicklung von Förderantrag und Förderzusage wird neben dem Verfahren nach Absatz 1 der Zugang zur Übermittlung von Dokumenten auf elektronischem Wege eröffnet. Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium wird ermächtigt, zur Vereinfachung oder Beschleunigung des Antragsverfahrens und zur Entlastung der am Förderverfahren beteiligten Stellen durch Rechtsverordnung im Einvernehmen mit dem für Digitalisierung zuständigen Ministerium die Gestaltung und Nutzung des einzurichtenden Verfahrens für die elektronische Abwicklung des nach diesem Gesetz durchzuführenden Förderverfahrens hinsichtlich Betrieb, Pflege, Antragstellung, Antragsbearbeitung und Verarbeitung unter anderem auch personenbezogener Daten zu regeln. Das Verfahren muss die Datenübermittlerin oder den Datenübermittler authentifizieren und die Integrität des elektronisch übermittelten Datensatzes gewährleisten. Die Förderzusage kann als elektronischer Verwaltungsakt in einer in der Rechtsverordnung festgelegten Form gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller oder einer oder eines Bevollmächtigten bekannt gegeben werden.

(3) Die Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen an kreisfreie Städte und Kreise bedarf der Zustimmung der Aufsichtsbehörde. Das Gleiche gilt für die Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen an Unternehmen, an denen die in Satz 1 genannten Gebietskörperschaften mit mehr als 50 Prozent beteiligt sind.

(4) In der Förderzusage sind Regelungen über Zweckbestimmung, Einsatzart und Höhe der Förderung, Dauer der Gewährung sowie Verzinsung und Tilgung der Fördermittel zu treffen. In die Förderzusage können weitere für den jeweiligen Förderzweck erforderliche Bestimmungen aufgenommen werden, die, soweit in der Förderzusage nichts Abweichendes geregelt wird, ab Bestandskraft der Förderzusage gelten. Soll Wohnraum vom Verfügungsberechtigten einer bestimmten Zielgruppe überlassen werden, so sind in der Förderzusage entsprechende Vorbehalte oder Belegungsrechte als allgemeine Belegungsrechte, Benennungsrechte oder Besetzungsrechte zu begründen. Diese können an dem geförderten oder an anderem Wohnraum begründet werden. Sollen Mietbindungen begründet werden, so sind in der Förderzusage eine höchstzulässige Miete zu bestimmen und Regelungen über deren Änderung während der Dauer der Zweckbestimmung zu treffen. Die höchstzulässige Miete ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten.

(5) Bei der Förderung von Mietwohnraum haben die Bewilligungsbehörden eine Entscheidung der NRW.BANK zu den persönlichen Voraussetzungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 einzuholen und diese einschließlich eventueller Auflagen ihrer Bewilligungsentscheidung zu Grunde zu legen. Die Entscheidung der NRW.BANK erfolgt nach Maßgabe der von der Gewährträgerversammlung der NRW.BANK nach § 7 Absatz 1 Buchstabe i des Gesetzes über die NRW.BANK (NRW.BANK G) zu beschließenden Kriterien.

(6) Bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums haben die Bewilligungsbehörden im Rahmen ihrer Bewilligungsentscheidung auch die Entscheidung über die persönlichen Bewilligungsvoraussetzungen des § 9 Absatz 1 nach Maßgabe der Verwaltungsbestimmungen gemäß § 6 Absatz 2 und Absatz 3 dieses Gesetzes zu treffen.

(7) Werden der Bewilligungsbehörde Umstände bekannt, aus denen zu schließen ist, dass eine Bauherrin oder ein Bauherr, bei deren oder dessen Prüfung die NRW.BANK einzuschalten ist, die persönlichen Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 oder 5 nicht erfüllt, hat sie die NRW.BANK unverzüglich zu unterrichten.

(8) Der Verfügungsberechtigte und der Inhaber einer geförderten Wohnung oder eines geförderten gewerblichen Raumes sind verpflichtet, Bediensteten der Bewilligungsbehörde die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden, Wohnungen oder Räumen zu gestatten, soweit dies erforderlich ist, um die Einhaltung gesetzlicher Bewilligungsvoraussetzungen oder der in der Förderzusage enthaltenen Nebenbestimmungen zu überwachen. Durch diese Bestimmung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 Grundgesetz) eingeschränkt.

(9) Die sich aus der Förderzusage ergebenden Berechtigungen und Verpflichtungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers gehen auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über.

(10) Soweit in der Förderzusage nichts Abweichendes geregelt ist, entstehen die mit der Förderung verbundenen Zweckbestimmungen mit Bestandskraft der Förderzusage. Die Frist für die mit der Förderung verbundenen Zweckbestimmungen läuft ab Bezugsfertigkeit des Wohnraums.

§ 11
Durchführung und Absicherung der Fördermittelvergabe

(1) Auf Basis der Förderzusage gewährt oder vermittelt die NRW.BANK Darlehen oder gibt Zuschüsse aus oder übernimmt Bürgschaften. Hierzu schließt sie im eigenen Namen die Verträge über die Gewährung von Darlehen, Bürgschaften oder Zuschüssen ab. Sie erwirkt nach Maßgabe der hierfür geltenden Bestimmungen die dingliche Sicherung der Darlehen und veranlasst die Auszahlung der Darlehen und Zuschüsse. Sie übernimmt die Bürgschaften nach Maßgabe der hierfür geltenden Bestimmungen. Die NRW.BANK verwaltet die gewährten Darlehen und Zuschüsse sowie die übernommenen Bürgschaften.

(2) Die NRW.BANK kann zur Deckung des Verwaltungsaufwandes bei der Gewährung und Verwaltung von Darlehen und Zuschüssen sowie der Übernahme von Bürgschaften vom Darlehensnehmer oder Zuschussempfänger einmalige und laufende Verwaltungskostenbeiträge erheben. Die Höhe der Verwaltungskostenbeiträge bestimmt auf Vorschlag des Vorstandes der NRW.BANK das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium.

(3) Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann die Zuständigkeit für die Bewilligung von Bürgschaften zugunsten der NRW.BANK durch Rechtsverordnung einer Landesmittelbehörde für den Bereich des Landes übertragen. Die Landesmittelbehörde bewilligt Bürgschaften in diesen Fällen im Namen und für Rechnung des Landes bis zu einem im Haushaltsgesetz festgelegten Höchstbetrag.

§ 12
Überprüfung von Bewilligungen

Fußnoten zu § 12 Überprüfung von Bewilligungen

§ 2, § 5, § 9, § 10, §12, § 18, § 24, § 29, § 32 und § 34 geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

(1) Die NRW.BANK kann die Bewilligung von Darlehen oder Zuschüssen durch die Bewilligungsbehörden unbeschadet der rechtlichen Wirkungen der Förderzusage überprüfen. § 3 Absatz 4 bleibt unberührt.

(2) Ergibt die Überprüfung, dass die Voraussetzungen für die Rücknahme oder den Widerruf der Förderzusage gegeben sind oder die Bewilligungsbehörde erteilte Weisungen nicht beachtet hat, teilt die NRW.BANK dies der Bewilligungsbehörde schriftlich oder elektronisch mit. Wird mit der Bewilligungsbehörde innerhalb von drei Monaten seit Zugang der Mitteilung keine Einigung erzielt, kann das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium zur Entscheidung angerufen werden.

(3) Wird die Auffassung der NRW.BANK von der Bewilligungsbehörde oder dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium bestätigt, kann die NRW.BANK von der Bewilligungsbehörde die Freistellung von allen Verbindlichkeiten und die Erstattung bereits ausgezahlter Darlehen und Zuschüsse verlangen.

(4) Hat die Bewilligungsbehörde vorsätzlich oder fahrlässig gegen § 10 Absatz 4 oder Absatz 5 verstoßen, kann die NRW.BANK ungeachtet der Entscheidung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums von der Bewilligungsbehörde den Ersatz des ihr daraus entstandenen Schadens verlangen. Dies gilt nicht bei leichter Fahrlässigkeit.

Teil 3
Wohn- und Förderberechtigung

§ 13
Einkommensgrenze, Haushaltsangehörige

(1) Die für die Wohn- und Förderberechtigung maßgebliche Einkommensgrenze beträgt für einen

1-Personen-Haushalt 17 000 Euro

2-Personen-Haushalt 20 500 Euro

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4 700 Euro.

Für jedes haushaltsangehörige Kind im Sinne des § 32 Absätze 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 600 Euro.

(2) Haushaltsangehörige sind alle Personen, die in einem gemeinsamen Haushalt wohnen. Als haushaltsangehörig gelten auch Personen, die alsbald dem Haushalt angehören werden. Als nicht mehr haushaltsangehörig gelten Personen, die alsbald aus dem Haushalt ausscheiden werden.

(3) Bei der Förderung und Belegung von Wohnraum für besondere Formen gemeinschaftlichen Wohnens können von Absatz 2 abweichende Regelungen getroffen werden.

(4) Die Einkommensgrenze nach Absatz 1 verändert sich am 1. Januar 2013 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland bezogen auf den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherindex für Deutschland des der letzten Veränderung vorausgehenden Monats Oktober erhöht oder verringert hat. Die veränderte Einkommensgrenze wird auf volle 10 Euro aufgerundet und durch das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium bekannt gegeben.

§ 14
Einkommen

Fußnoten zu § 14 Einkommen

§ 1, § 14 und § 16 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269), in Kraft getreten am 30. April 2014.

(1) Maßgebendes Einkommen ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Kinderbetreuungskosten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 5 des Einkommensteuergesetzes und der anrechnungsfreien Beträge nach § 15 Absatz 3. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

(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. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkommensarten und mit negativen Einkünften der zusammen veranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

(3) Zum Jahreseinkommen gehören auch:

1. der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen (§ 19 Absatz 2 Einkommensteuergesetz),

2. Bezüge, die von nicht zum Familienhaushalt rechnenden Personen gewährt werden (§ 22 Nummer 1 Satz 2 Einkommensteuergesetz) sowie Unterhaltsvorschuss nach dem Unterhaltsvorschussgesetz,

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) sofern ihre Einkunftsart einer der Einkunftsarten des § 14 Absatz 2 entspricht,

6. der vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn (§ 40 a Einkommensteuergesetz).

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.

(4) Zum anrechenbaren Jahreseinkommen zählen nicht die

1. Ausbildungsvergütung eines 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 Auskunftsersuchen soll den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

§ 15
Einkommensermittlung

Fußnoten zu § 15 Einkommensermittlung

> § 3, §7, § 15, § 17, § 19, § 21, § 25, § 26, § 27 und § 37 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

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

nach Satz 1 oder 3 und 4 maßgebenden Zeitraum zufließt, ist nicht anzurechnen, wenn es einem anderen Zeitraum zuzurechnen ist.

(2) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird von dem nach Absatz 1 und § 14 ermittelten Betrag steuerpflichtiger Einkünfte oder von im Ausland besteuerten Einkünften im Sinne des § 14 Absatz 3 Nummer 5 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 12 Prozent, für die Leistung von Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung 12 Prozent. Dies gilt auch, wenn stattdessen Leistungen an ähnliche Einrichtungen mit entsprechender Zweckbestimmung geleistet werden. Wurde der Pauschalabzug noch nicht in Anspruch genommen, so gilt Entsprechendes, wenn die Beiträge zu Gunsten einer zum Haushalt rechnenden Person geleistet werden, die selbst keinen pauschalen Abzug geltend machen kann.

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

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

1. 330 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 1;

2. 665 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 2 oder jede schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 50 bis unter 80;

3. 1 330 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 3 oder jede schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 80 bis unter 100 oder für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 1 mit einem Grad der Behinderung von unter 80;

4. 2 100 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 2 oder 3 mit einem Grad der Behinderung von unter 80 oder für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 1 mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80;

5. 4 500 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 4 oder jede schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 100 sowie für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegegrade 2 oder 3 mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80;

6. 5 830 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 5 sowie für jede häuslich pflegebedürftige Person des Pflegegrades 4 mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80;

7. 4 000 Euro bei Zwei-Personen-Haushalten und Ehepaaren sowie eingetragenen Lebenspartnerschaften im Sinne des Gesetzes über die Eingetragene Lebenspartnerschaft (Lebenspartnerschaftsgesetz - LPartG) unter im Übrigen gleichen Voraussetzungen;

8. bis zu 4 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine haushaltsangehörige Person, die auswärts untergebracht ist;

9. bis zu 8 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine nicht zum Haushalt rechnende frühere oder dauernd getrennt lebende Ehegattin oder Lebenspartnerin oder einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennten Ehegatten oder Lebenspartner;

10. bis zu 4 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

(4) Höhere Unterhaltsleistungen als die in Absatz 3 Nummern 8 bis 10 aufgeführten sind nur anrechnungsfrei, wenn sie in einer Unterhaltsvereinbarung, einem Unterhaltstitel oder Bescheid festgestellt werden.

Teil 4
Wohnraumnutzung

§ 16
Mietbindung

Fußnoten zu § 16 Mietbindung

§ 1, § 14 und § 16 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269), in Kraft getreten am 30. April 2014.

(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 Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung. § 19 Absatz 3 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.

§ 17
Belegungsbindung, Gebrauchsüberlassung

Fußnoten zu § 17 Belegungsbindung, Gebrauchsüberlassung

§ 3, §7, § 15, § 17, § 19, § 21, § 25, § 26, § 27 und § 37 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

(1) Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung mit Belegungsbindung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich oder elektronisch 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 oder elektronisch mitzuteilen und den ihm übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

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

(3) Besteht ein Besetzungs- oder Benennungsrecht der zuständigen Stelle an einer Wohnung, so darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung nur einer von der zuständigen Stelle benannten oder zugewiesenen wohnungssuchenden Person überlassen. Das Besetzungs- oder Benennungsrecht übt die zuständige Stelle zu Gunsten von Haushalten aus, bei denen die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllt sind; ein Wohnberechtigungsschein ist nicht erforderlich. Erfährt die zuständige Stelle den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens der Wohnung gemäß Absatz 1 Satz 1, 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.

(7) Der Verfügungsberechtigte darf eine eigene Wohnung nur mit schriftlicher oder elektronischer Genehmigung der zuständigen Stelle bewohnen. Die Selbstnutzungsgenehmigung ist dem Verfügungsberechtigten schriftlich oder elektronisch zu erteilen, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins (§ 18 Absatz 1) erfüllt sind. Dem Verfügungsberechtigten ist zur Selbstnutzung von Wohnraum in einem Mietwohngebäude bei der Bestimmung der maßgeblichen Wohnungsgröße ein zusätzlicher Raum zuzubilligen. Hat der Verfügungsberechtigte mindestens vier geförderte Mietwohnungen geschaffen, so ist die Selbstnutzungsgenehmigung auch zu erteilen, wenn das Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze übersteigt. Eine Selbstnutzungsgenehmigung ist nicht erforderlich, wenn die Bauherrin oder der Bauherr oder die Erwerberin oder der Erwerber eine für sie oder ihn als Wohnung im Eigenheim oder als Eigentumswohnung geförderte Wohnung benutzen möchte.

§ 18
Wohnberechtigungsschein

Fußnoten zu § 18 Wohnberechtigungsschein

§ 2, § 5, § 9, § 10, §12, § 18, § 24, § 29, § 32 und § 34 geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

(1) Der Wohnberechtigungsschein wird der wohnungssuchenden Person auf schriftlichen oder elektronischen Antrag von der zuständigen Stelle für die Dauer eines Jahres schriftlich oder elektronisch erteilt. Der elektronische Antrag kann durch unmittelbare Abgabe der Erklärung in einem elektronischen Formular erfolgen, das über öffentlich zugängliche Netze zur Verfügung gestellt wird. Im Falle einer Antwort an die Antragstellerin oder den Antragsteller soll die zuständige Stelle den von dieser oder diesem gewählten Kommunikationsweg auch für die Antwort nutzen. Durch die Wahl des elektronischen Kommunikationsweges eröffnet die Antragstellerin oder der Antragsteller den Zugang hierfür.

(2) Wohnberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich des Grundgesetzes aufhalten und in der Lage sind, für sich und ihre Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebens-beziehungen zu begründen. Nach dem Ergebnis der Einkommensprüfung nach den §§ 14 und 15 muss die maßgebende Einkommensgrenze eingehalten werden. Wird der Antrag aus Gründen, die die wohnungssuchende Person nicht zu vertreten hat, erst nach dem Bezug der Wohnung gestellt, so sind abweichend von § 14 Absatz 1 Satz 2 die Verhältnisse im Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung zu Grunde zu legen. Der Wohnberechtigungsschein ist zu versagen, wenn die Erteilung offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre.

(3) Im Wohnberechtigungsschein ist die für die wohnberechtigte Person angemessene Wohnungsgröße nach der Raumzahl oder der Wohnfläche anzugeben. Die Wohnungsgröße ist in der Regel angemessen, wenn sie es ermöglicht, dass auf jedes Haushaltsmitglied ein Wohnraum ausreichender Größe entfällt. Darüber hinaus sind auch besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse der wohnberechtigten Person und ihrer Haushaltsangehörigen sowie ein nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender zusätzlicher Raumbedarf zu berücksichtigen. Der Wohnberechtigungsschein ist auch zulässig, wenn im Einzelfall die Wohnfläche die angemessene Wohnungsgröße nur geringfügig überschreitet. Gehört die wohnungssuchende oder eine haushaltsangehörige Person einem bestimmten von der Förderung begünstigten Personenkreis an, so ist die Angabe der Zugehörigkeit zu diesem Personenkreis in den Wohnberechtigungsschein aufzunehmen.

(4) Der Wohnberechtigungsschein kann erteilt werden, wenn die Versagung eine besondere Härte bedeuten würde. Dasselbe gilt, wenn die wohnungssuchende Person durch den Bezug des gewünschten Wohnraums anderen geförderten Wohnraum freimacht,

1. dessen Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist,

2. dessen Größe derjenigen der Tauschwohnung entspricht oder

3. dessen Größe die für ihn maßgebliche Wohnungsgröße übersteigt oder ihr entspricht.

§ 19
Freistellung von Belegungsbindungen

Fußnoten zu § 19 Freistellung von Belegungsbindungen

§ 3, §7, § 15, § 17, § 19, § 21, § 25, § 26, § 27 und § 37 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

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

(2) Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten auf schriftlichen oder elektronischen Antrag von Belegungsbindungen freistellen, wenn

1. an der Freistellung ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht,

2. die Freistellung der Schaffung oder dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient,

3. die Freistellung dem überwiegenden berechtigten Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten entspricht oder

4. nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht, insbesondere weil die Wohnung in einem Teil des Gemeindegebiets liegt, der durch soziale Missstände benachteiligt ist oder einen besonderen Entwicklungsbedarf aufweist (§ 171 e Absatz 2 des Baugesetzbuchs – BauGB).

(3) Die Freistellung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden (§ 36 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen). In den Fällen des Absatzes 2 Nummer 3 ist ein Förderausgleich angemessener Art und Weise erforderlich, wenn das anrechenbare Gesamteinkommen der wohnungssuchenden Person die für sie maßgebende Einkommensgrenze nicht nur unwesentlich übersteigt. Wird der Förderausgleich als laufende Leistung erhoben, so kann der Verfügungsberechtigte sie ohne Verstoß gegen Mietbindungen gegenüber der von der Freistellung begünstigten Person geltend machen. Die zuständige Stelle setzt den Förderausgleich zugunsten der NRW.BANK als Gläubigerin der Forderung fest.

§ 20
Übertragung von Miet- und Belegungsbindungen

Fußnoten zu § 20 Übertragung von Miet- und Belegungsbindungen

Inhaltsverzeichnis, § 20, § 28 und § 35 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269), in Kraft getreten am 30. April 2014.

(1) Die zuständige Stelle kann in den Fällen des § 19 Absatz 2 Nummer 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.

§ 21
Instandhaltungspflicht, Nutzungsänderungen

Fußnoten zu § 21 Instandhaltungspflicht, Nutzungsänderungen

§ 3, §7, § 15, § 17, § 19, § 21, § 25, § 26, § 27 und § 37 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

(1) Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten 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.

(2) Der Verfügungsberechtigte darf Wohnraum nur mit schriftlicher oder elektronischer 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 Verfügungsberech-

tigten, so hat er den Wohnraum auf Verlangen der zuständigen Stelle einer wohnungssuchenden Person gemäß § 17 zum Gebrauch zu überlassen.

(3) Der Wohnraum darf ohne schriftliche oder elektronische 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 Aus- oder Umbau die für die Wohnung als Darlehen bewilligten Mittel zurückgezahlt wurden. Ist der Aus- oder Umbau gefördert worden, so gilt nur die mit der neuen Förderung verbundene Zweckbestimmung. Die bisherige Zweckbestimmung entfällt im Zeitpunkt der erneuten Förderung.

(6) Der bisherige Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle die Veräußerung von Wohnraum sowie eine von ihm eingeleitete Begründung von Wohnungseigentum unverzüglich schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Für den neuen Verfügungsberechtigten besteht dieselbe Mitteilungspflicht bezüglich des Erwerbs von Wohnraum. 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 berechtigte 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.

Teil 5
Beendigung der Zweckbindung

§ 22
Endtermin der Zweckbindung

Fußnoten zu § 22 Endtermin der Zweckbindung

§ 22 zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Oktober 2018 (GV. NRW. S. 554), in Kraft getreten am 25. Oktober 2018.

(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). Dies gilt nicht, soweit sich aus einer Förderzusage nach § 10 Absatz 3 oder einer entsprechenden Förderzusage oder einem Bescheid im Sinne des § 10 Absatz 3 auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes, des Ersten oder Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes sowie der dazu jeweils erlassenen Verordnungen Abweichendes ergibt. Dann läuft die Nachwirkungsfrist bis zu dem darin ausdrücklich geregelten Bindungsende. Sie endet spätestens mit 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 nach § 10 Absatz 3 oder einer entsprechenden Förderzusage oder eines Bescheides im Sinne des § 10 Absatz 3 auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes, des Ersten oder Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes sowie der dazu jeweils erlassenen Verordnungen oder gegen Bestimmungen des Darlehensvertrages die Darlehen gekündigt oder Zuschüsse zurückgefordert und die Mittel vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so bleibt die Zweckbindung bis zu dem dort ausdrücklich geregelten oder dem nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen ermittelten Bindungsende bestehen. Die Zweckbindung besteht 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 Wohnraum bestimmter Art oder 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.

§ 23
Zwangsversteigerung

Fußnoten zu § 23 Zwangsversteigerung

§ 6, § 19, § 23, § 40 und § 43 geändert durch Gesetz vom 10. Januar 2012 (GV. NRW. S. 16), in Kraft getreten am 27. Januar 2012.

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

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

(3) Wird ein Eigenheim oder eine selbst genutzte oder zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnung im Einvernehmen mit dem Darlehensgeber zur Abwendung einer Zwangsversteigerung veräußert und erteilt die darlehensverwaltende Stelle eine Löschungsbewilligung oder werden die gewährten Fördermittel vom Erwerber vollständig zurückgezahlt, so tritt das Bindungsende im Zeitpunkt der Löschung oder der Mittelrückzahlung ein. Für Miet- oder Genossenschaftswohnraum gilt in entsprechenden Fällen die Zweckbindung bis zu dem im Bewilligungsbescheid oder dem in der Förderzusage bestimmten Ende, längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr der Löschung oder der Mittelrückzahlung. Die Sätze 1 und 2 gelten unabhängig davon, ob zuvor wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheids oder der Förderzusage eine längere Nachwirkungsfrist aufgrund einer Kündigung der Darlehen oder Rückforderung von Zuschüssen bestand. Besteht die Zweckbindung nach der Zwangsversteigerung oder freihändigen Veräußerung fort, so wird sie bei einer erneuten Förderung durch die neue Zweckbindung ersetzt.

§ 24
Bestätigung

Fußnoten zu § 24 Bestätigung

§ 2, § 5, § 9, § 10, §12, § 18, § 24, § 29, § 32 und § 34 geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

(1) Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse auch Dritten schriftlich oder elektronisch zu bestätigen, von welchem Zeitpunkt an die wegen der Gewährung von Fördermitteln begründeten Zweckbestimmungen entfallen.

(2) Die Bestätigung ist auch für die Anwendung der Rechtsvorschriften außerhalb dieses Gesetzes in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich.

Teil 6
Sicherung der Zweckbestimmungen

§ 25
Erfassung

Fußnoten zu § 25 Erfassung

§ 3, §7, § 15, § 17, § 19, § 21, § 25, § 26, § 27 und § 37 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

(1) Die zuständige Stelle hat über geförderten Wohnraum, seine Nutzung, die jeweiligen Verfügungsberechtigten und Mieter sowie über die Belegungsrechte und die höchstzulässigen Mieten Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmungen des Wohnraums erforderlich ist.

(2) Im Zusammenhang mit der Erfassung und Kontrolle des Wohnraums ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Einsicht in seine schriftlichen oder elektronischen Unterlagen zu gewähren. Werden die Unterlagen elektronisch aufbewahrt, sind durch geeignete technisch-organisatorische Maßnahmen die dauerhafte Lesbarkeit und für Belege und andere Zahlungsnachweise die Einhaltung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung sicherzustellen. Verfügungsberechtigte und Inhaber der Wohnung haben der zuständigen Stelle Auskunft zu erteilen und ihr die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden, des Wohnraums oder Räumen zu gestatten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmungen des Wohnraums erforderlich ist. Insoweit wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 Grundgesetz) eingeschränkt.

(3) Für die Erfassung und Kontrolle von Wohnraum, der mit Mitteln des Landes gefördert wurde und einer Zweckbindung unterliegt, erhalten die zuständigen Stellen von der NRW.BANK einen angemessenen Verwaltungskostenbeitrag.

§ 26
Geldleistungen

Fußnoten zu § 26 Geldleistungen

§ 3, §7, § 15, § 17, § 19, § 21, § 25, § 26, § 27 und § 37 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

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

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

(3) Die zuständige Stelle hat die nach Absatz 1 eingezogenen Geldleistungen jeweils vierteljährlich zum Quartalsende an die NRW.BANK abzuführen.

§ 27
Ordnungswidrigkeiten

Fußnoten zu § 27 Ordnungswidrigkeiten

§ 3, §7, § 15, § 17, § 19, § 21, § 25, § 26, § 27 und § 37 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

(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,

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

6. Wohnraum entgegen § 21 Absatz 2 leer stehen lässt,

7. entgegen § 21 Absatz 3 Wohnraum anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert oder trotz Aufforderung die Eignung des Wohnraums für Wohnzwecke nicht wiederherstellt oder ihn nicht gemäß § 17 Absatz 2 oder 3 zum Gebrauch überlässt,

8. entgegen § 21 Absatz 7 ein Mietverhältnis unzulässig kündigt oder

9. entgegen § 25 Absatz 2 Satz 1 oder 2 der zuständigen Stelle Einsicht in seine Unterlagen nicht gewährt oder die Besichtigung verwehrt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 und 9 mit einem Bußgeld bis zu 4 000 Euro je Wohnung, der Nummer 3, 4 und 8 mit einem Bußgeld bis zu 25 000 Euro und der Nummer 1, 5, 6 und 7 mit einem Bußgeld bis zu 70 000 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.

§ 28
Gleichstellungen

Fußnoten zu § 28 Gleichstellungen

Inhaltsverzeichnis, § 20, § 28 und § 35 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269), in Kraft getreten am 30. April 2014.

(1) Die Vorschriften der Teile 4 und 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.

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

§ 29
Definitionen

Fußnoten zu § 29 Definitionen

§ 2, § 5, § 9, § 10, §12, § 18, § 24, § 29, § 32 und § 34 geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

Bei Anwendung dieses Gesetzes gelten folgende Definitionen:

1. Ein Eigenheim ist ein im Eigentum einer natürlichen Person stehendes Grundstück mit einem Wohngebäude, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält, von denen eine Wohnung zum Bewohnen durch den Eigentümer oder seine Angehörigen bestimmt ist. Angehörige im Sinne von Satz 1 sind die Ehegattin oder der Ehegatte, die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner und die Partnerin oder der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern.

2. Eine Eigentumswohnung ist eine Wohnung, an der Wohnungseigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes begründet ist.

3. Ersterwerb ist der erstmalige Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum innerhalb von drei Jahren nach Fertigstellung.

4. Mietwohnraum ist Wohnraum, der den Bewohnern aufgrund eines Mietverhältnisses oder sonstigen ähnlichen Nutzungsverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird.

5. Genossenschaftswohnraum ist Wohnraum, der den Bewohnern aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird.

6. Ein allgemeines Belegungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, von dem durch die Förderung berechtigten und verpflichteten Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten zu fordern, bestimmten belegungsgebundenen Wohnraum einer wohnungssuchenden Person zu überlassen, deren Wohnberechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein nach § 18 ergibt.
Ein Benennungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.
Ein Besetzungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, eine wohnungssuchende Person zu bestimmen, der der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat.

7. Als ältere Menschen sind diejenigen zu berücksichtigen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben.

8. Verfügungsberechtigter ist, wer aufgrund eines bürgerlichen dinglichen Rechts zum Besitz der Wohnung berechtigt ist. Dem Verfügungsberechtigten steht ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich. Dem Vermieter einer geförderten Wohnung steht derjenige gleich, der die Wohnung einer wohnungssuchenden Person aufgrund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, zum Gebrauch überlässt. Dem Mieter einer geförderten Wohnung steht gleich, wer die Wohnung aufgrund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, bewohnt.

Teil 7
Verzinsung

§ 30
Grundsatz der Verzinsung

(1) Die Verzinsung von Wohnraumförderdarlehen aus Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen für Wohnraum im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 richtet sich nach den vertraglichen Regelungen unter Berücksichtigung des § 37.

(2) Die Verzinsung von Wohnraumförderdarlehen aus Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen für Wohnraum im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 richtet sich nach den vertraglichen Regelungen mit der Einschränkung nach §§ 37 und 39.

(3) Die Verzinsung von Wohnungsbauförderungsdarlehen für Wohnraum im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 aus Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen oder aus öffentlichen Mitteln der Gemeinden und Gemeindeverbände richtet sich nach den vertraglichen Regelungen und §§ 31 bis 38. Ausgenommen hiervon sind:

1. Darlehen gemäß der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen (ModR),

2. Darlehen im Rahmen der Kombinationsförderung bei Miet- und Genossenschaftswohnungen gemäß Nummer 2.4 Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) der Jahre 1994 bis 2002,

3. Darlehen nach den Bestimmungen zur Einkommensabhängigen Förderung von Mietwohnungen (WFB-EAF),

4. Darlehen mit verkürzter Bindung nach Nummer 2.211 WFB der Jahre 2001 und 2002

in der zum Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Fassung.

§ 31
Höhe der Verzinsung

Die Darlehen können vorbehaltlich der §§ 32 bis 38 mit höchstens 6 Prozent jährlich verzinst werden, sofern nach den Darlehensverträgen eine Verzinsung bis zu diesem Zinssatz zulässig ist. Wenn nach den Darlehensverträgen eine Verzinsung nur mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen ausgeübt werden kann, so gilt diese Zustimmung als erteilt. Beträgt die vertragliche Mindesttilgung mehr als 2 Prozent jährlich, so ist eine Verzinsung nur insoweit zulässig, als Verzinsung und Tilgung gemeinsam 8 Prozent jährlich nicht übersteigen. Abweichend von Satz 1 ist eine Verzinsung von bis zu 6 Prozent jährlich bei vor dem 1. Januar 1970 bewilligten Darlehen aus öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln auch dann zulässig, wenn vertraglich eine Verzinsung bis zu dieser Höhe ausdrücklich ausgeschlossen ist.

§ 32
Begrenzung der höheren Verzinsung bei Darlehen fürMiet- und Genossenschaftswohnungen aus öffentlichen Mittelnund Wohnungsfürsorgemitteln für Landesbedienstete der Personengruppe I

Fußnoten zu § 32 Begrenzung der höheren Verzinsung bei Darlehen fürMiet- und Genossenschaftswohnungen aus öffentlichen Mittelnund Wohnungsfürsorgemitteln für Landesbedienstete der Personengruppe I

§ 2, § 5, § 9, § 10, §12, § 18, § 24, § 29, § 32 und § 34 geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

(1) Frühestens zum 1. Januar 2011 kann die Verzinsung um einen Betrag angehoben werden, der einer Erhöhung der Durchschnittsmiete für die öffentlich geförderten Miet- und Genossen-

schaftswohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit um höchstens jährlich 0,05 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat zuzüglich des sich aus der Zinserhöhung ergebenden Mietausfallwagnisses entspricht (Kappungsbetrag). Die Zinsanhebungen können so lange vorgenommen werden, bis der nach § 31 zulässige Zinssatz erreicht ist. Der Kappungsbetrag ist von den darlehensverwaltenden Stellen in dem an die Darlehensnehmer zu richtenden Zinserhöhungsverlangen zu berücksichtigen.

(2) Soweit aufgrund der Zinserhöhung nach Absatz 1 die Durchschnittsmiete die jeweilige nachfolgend aufgeführte Mietobergrenze je Quadratmeter Wohnfläche monatlich übersteigt, ist auf schriftlichen oder elektronischen Antrag des Darlehensnehmers der Zinssatz entsprechend abzusenken. Frühere Verzinsungsmaßnahmen bleiben hiervon unberührt.

	Bewilligung der Darlehen		
Gemeinden mit Mietniveau	vor 1980	1980 bis 1989	1990 bis 2002
M1	3,20 Euro	3,55 Euro	4,05 Euro
M2	3,60 Euro	3,95 Euro	4,45 Euro
M3	4,00 Euro	4,35 Euro	4,85 Euro
M4	4,25 Euro	4,60 Euro	5,10 Euro.

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus M 1 bis M 4 richtet sich nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Ab dem Jahr 2014 wird eine Anpassung der Mietobergrenzen nach Absatz 2 nach folgenden Grundsätzen vorgenommen: Die Mietobergrenze M1 für die Bewilligungsjahrgänge vor 1980 verändert sich am 1. Januar 2014 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentwert, um den sich die von der amtlichen Statistik im Rahmen des Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen festgestellten Wohnungsnettomieten (Kaltmieten) bezogen auf den der Veränderung vorausgehenden Monat Juni gegenüber den Wohnungsnettomieten des der letzten Veränderung vorausgehenden Monats Juni erhöht oder verringert haben. Für die Veränderung am 1. Januar 2014 ist die Erhöhung oder Verringerung der Wohnungsnettomieten maßgeblich, die im Juni 2013 gegenüber dem Juni 2010 eingetreten ist. Die veränderte Mietobergrenze ist auf volle Euro-Cent kaufmännisch zu runden. Der so errechnete Differenzbetrag bei der Mietobergrenze M1 für die Bewilligungsjahre vor 1980 ist auch bei allen anderen Mietobergrenzen hinzuzurechnen oder abzuziehen. Die veränderten Mietobergrenzen werden durch das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium bekannt gegeben.

(4) Zinserhöhungen gemäß Nummer 2.232 Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) der Bewilligungsjahre 1986 bis 2002 sind frühestens zum 1. Januar 2011 möglich und enden mit Einsetzen der allgemeinen vertraglichen Verzinsung. Sie sind nur insoweit zulässig, als hierdurch die maßgebliche Mietobergrenze gemäß Absatz 2 nicht überschritten wird.

(5) Ist nach der Zinserhöhung eine Modernisierung mit dem Ziel der Reduzierung von Barrieren im Bestand oder der nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz verbunden mit einer Senkung der Nebenkosten durchgeführt worden und übersteigt die Durchschnittsmiete auf Grund dieser Modernisierung die Mietobergrenze um mehr als 5 Prozent, so ist der bereits festgesetzte Zinssatz auf schriftlichen oder elektronischen Antrag des Darlehensnehmers entsprechend herabzusetzen. Vor dem 1. Januar 2011 vorgenommene Zinserhöhungen bleiben davon unberührt. Die Zinssenkung ist mit Beginn des Leistungsabschnitts vorzunehmen, der auf den Abschluss der Modernisierung folgt.

(6) Sind für Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit mehrere Darlehen eines Gläubigers gewährt worden, so ist für die Darlehen ein einheitlicher Zinssatz unter Beachtung des Kappungsbetrages sowie der Mietobergrenzen festzusetzen.

(7) Für die Durchführung einer Mieterhöhung aufgrund der höheren Verzinsung finden gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 die Vorschriften der §§ 8 a Absatz 3 und 10 Absätze 1, 2 und 4 WoBindG Anwendung. Stellt der Darlehensnehmer keinen Zinssenkungsantrag, kann er die höheren Aufwendungen nicht auf die Kostenmiete umlegen, soweit der Antrag erfolgreich gewesen wäre. Wenn sich eine Mieterhöhung nur aufgrund der Zinserhöhung ergibt, braucht der Vermieter abweichend von § 10 Absatz 1 WoBindG der Erklärung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, einen Auszug daraus oder eine Zusatzberechnung nicht beizufügen; er hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Mitteilung über die Zinserhöhung der darlehensverwaltenden Stelle und, soweit eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, auch in diese zu gewähren.

§ 33
Begrenzung der höheren Verzinsung bei Darlehen fürMiet- und Genossenschaftswohnungen aus nicht öffentlichen Mittelnund Wohnungsfürsorgemitteln für Landesbedienstete derPersonengruppen II und III

(1) Bei Baudarlehen kann die Verzinsung frühestens zum 1. Januar 2011 auf den nach § 31 zulässigen Zinssatz angehoben werden. Eine Zinsanhebung ist jedoch nur unter der Voraussetzung zulässig, dass der geförderte Wohnraum nicht mehr der Zweckbestimmung unterliegt.

(2) Bei Aufwendungsdarlehen kann die Verzinsung frühestens zum 1. Januar 2011 auf 2 Prozent jährlich angehoben werden. Liegt die Verzinsung aufgrund von Zinserhöhungen, die vor dem 1. Januar 2011 durchgeführt worden sind, über 2 Prozent jährlich, so ist die bereits erreichte Verzinsung beizubehalten.

(3) Sind neben Baudarlehen auch Aufwendungsdarlehen gewährt worden, die noch valutieren und deren Verzinsung über 2 Prozent jährlich liegt, so ist der diesen Prozentsatz übersteigende Betrag des Aufwendungsdarlehens auf die Verzinsung des Baudarlehens nach Absatz 1 anzurechnen.

§ 34
Begrenzung der höheren Verzinsung bei Wohnheimen

Fußnoten zu § 34 Begrenzung der höheren Verzinsung bei Wohnheimen

§ 2, § 5, § 9, § 10, §12, § 18, § 24, § 29, § 32 und § 34 geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

Darlehen für Wohnheime können mit bis zu 4 Prozent jährlich verzinst werden. Die sich aus der Verzinsung ergebende Erhöhung des Nutzungsentgeltes ist auf schriftlichen oder elektronischen Antrag des Darlehensnehmers für die Dauer von 30 Jahren - gerechnet vom 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit der geförderten Heimplätze folgenden Kalenderjahres an - auf einen Betrag von 0,50 Euro je Quadratmeter anrechenbarer Wohnfläche monatlich zu begrenzen. Die anrechenbare Wohnfläche ergibt sich aus der Summe der im Bewilligungsbescheid genannten Wohn- und Nutzflächen sowie der Flächen für sanitäre Anlagen und soziale Einrichtungen; die Verkehrsflächen bleiben bei der Ermittlung der maßgeblichen Wohnfläche in Wohnheimen unberücksichtigt. § 42 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) gilt im Übrigen.

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

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

Inhaltsverzeichnis, § 20, § 28 und § 35 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269), in Kraft getreten am 30. April 2014.

(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 Eigentumsmaßnahme 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). Die Bescheinigung erfolgt durch Verwaltungsakt und bedarf der Schriftform. 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.

§ 36
Begrenzung der höheren Verzinsung bei ab dem 1. Januar 1970bewilligten Darlehen für Eigentumsmaßnahmen

Fußnoten zu § 36 Begrenzung der höheren Verzinsung bei ab dem 1. Januar 1970bewilligten Darlehen für Eigentumsmaßnahmen

§ 36 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

(1) Sofern das anrechenbare Gesamteinkommen gemäß den §§ 14 und 15 die Einkommensgrenze des § 13 ausweislich einer entsprechenden Bescheinigung der zuständigen Stelle um höchstens 25 Prozent übersteigt, ist die sich aus der Verzinsung nach § 31 ergebende Mehrbelastung auf schriftlichen oder elektronischen Antrag des Darlehensnehmers für die Dauer von jeweils drei Jahren wie folgt zu begrenzen (Kappungsbeträge):

Kappungsstufe	anrechenbares Gesamteinkommen	Mehrbelastung aus der Verzinsung höchstens
1	mindestens 25 Prozent unter der Einkommensgrenze	0 Euro/Monat
2	mindestens 15 Prozent unter der Einkommensgrenze	50 Euro/Monat

3	bis zur Höhe der Einkommensgrenze	100 Euro/ Monat
4	höchstens 15 Prozent über der Einkommensgrenze	150 Euro/ Monat
5	höchstens 25 Prozent über der Einkommensgrenze	200 Euro/ Monat.

Liegt die Tilgung der Darlehen über 2 Prozent jährlich, ist die Mehrbelastung aus der Verzinsung auf die halben Kappungsbeträge der Kappungsstufen 2 bis 5 zu begrenzen. Verschlechtern sich die Einkommensverhältnisse innerhalb der Dreijahresfrist und stellen die Darlehensnehmer einen schriftlichen oder elektronischen Antrag auf Zinssenkung, so ist der Zinssatz bei Vorliegen der Voraussetzungen entsprechend abzusenken. § 35 Absatz 1 Satz 3 bis 7 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Sofern zusätzlich zu noch valutierenden Landesdarlehen gemeindliche Darlehen gewährt worden sind und die jeweiligen Darlehensverträge der Gemeinden und Gemeindeverbände einen entsprechenden Zinsvorbehalt enthalten, können die Gemeinden und Gemeindeverbände für diese Darlehen Zinsen gemäß § 31 erheben. Sofern das anrechenbare Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 13 um höchstens 25 Prozent übersteigt, ist die Verzinsung auf schriftlichen oder elektronischen Antrag des Darlehensnehmers für die Dauer von jeweils drei Jahren in analoger Anwendung des Absatzes 1 zu begrenzen. Dabei ist die sich aus der Verzinsung ergebende Mehrbelastung in den Kappungsstufen 2 bis 5 auf ein Viertel der Kappungsbeträge, die sich aus Absatz 1 ergeben, zu begrenzen.

(3) Soweit die Förderung ausschließlich durch Darlehen der Gemeinden und Gemeindeverbände ohne den zusätzlichen Einsatz von Darlehen aus Landesmitteln erfolgt ist oder die Darlehen aus Landesmitteln nicht mehr valutieren, ist bei Zinserhöhungen Absatz 1 anzuwenden.

§ 37
Härtefallklausel

Fußnoten zu § 37 Härtefallklausel

§ 3, §7, § 15, § 17, § 19, § 21, § 25, § 26, § 27 und § 37 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1474), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

Stellt die Erhöhung der Verzinsung eine besondere Härte dar, so soll die darlehensverwaltende Stelle auf schriftlichen oder elektronischen Antrag des Darlehensnehmers von der Zinserhöhung

ganz oder teilweise absehen. Eine besondere Härte ist insbesondere dann gegeben, wenn die aus der Zinserhöhung resultierende Mehrbelastung oder Steigerung der Kostenmiete nicht tragbar oder die Steigerung der Kostenmiete unter Berücksichtigung der Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt nicht marktkonform ist.

§ 38
Zinsanhebungsverfahren

(1) Die darlehensverwaltende Stelle hat bei der Erhöhung des Zinssatzes die neue Jahresleistung für das Darlehen in der Weise zu berechnen, dass der erhöhte Zinssatz und der Tilgungssatz auf den ursprünglichen Darlehensbetrag bezogen werden. Die Zinsleistungen sind nach der Darlehensrestschuld zu berechnen und die durch die fortschreitende Darlehenstilgung ersparten Zinsen zur erhöhten Tilgung zu verwenden.

(2) Die darlehensverwaltende Stelle hat den Darlehensnehmern die Erhöhung des Zinssatzes, die Höhe der neuen Jahresleistung sowie den Leistungsabschnitt, für den die höhere Leistung erstmalig entrichtet werden soll, schriftlich mitzuteilen. Zugleich hat sie die Darlehensnehmer schriftlich über die Möglichkeiten und Modalitäten einer Zinssenkung zu informieren.

(3) Die höhere Leistung kann erstmalig für denjenigen nach dem Darlehensvertrag maßgeblichen Leistungsabschnitt verlangt werden, der frühestens nach Ablauf von zwei Monaten nach dem Zugang der in Absatz 2 bezeichneten Mitteilung beginnt. Abweichend hiervon ist eine Zinserhöhung gemäß § 34 frühestens nach Ablauf von 20 Monaten nach dem Zugang der Mitteilung zulässig.

§ 39
Begrenzung der höheren Verzinsung bei der Förderung selbstgenutzten-Wohneigentums auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes

Fußnoten zu § 39 Begrenzung der höheren Verzinsung bei der Förderung selbstgenutztenWohneigentums auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes

Teil 8 mit den §§ 40, 41, 42 und 43 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269), in Kraft getreten am 30. April 2014.

Sofern nach Ablauf von 15 Jahren seit Bezugsfertigkeit das anrechenbare Einkommen gemäß den §§ 14 und 15 die Einkommensgrenze des § 13 um höchstens 25 Prozent übersteigt, ist die Mehrbelastung aus der vertraglich zulässigen Verzinsung für die Dauer von jeweils fünf Jahren auf schriftlichen oder elektronischen Antrag des Darlehensnehmers auf die Kappungsbeträge gemäß § 36 Absatz 1 zu begrenzen. Bei den für den Ersterwerb und den Erwerb bestehenden Wohnraums gewährten Darlehen gilt anstelle der Bezugsfertigkeit der Tag der Vollauszahlung des Darlehens. Für das Verfahren bei einer Zinssenkung sind die vertraglichen Bestimmungen für Zinssenkungen nach Ablauf von fünf und zehn Jahren seit Bezugsfertigkeit maßgeblich. Ausgenommen von der Regelung zur Begrenzung der höheren Verzinsung sind Darlehen gemäß den

Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und gemäß den Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen.

Teil 8
aufgehoben

§ 40
aufgehoben

Fußnoten zu § 40 aufgehoben

Teil 8 mit den §§ 40, 41, 42 und 43 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269), in Kraft getreten am 30. April 2014.

(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 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
aufgehoben

Fußnoten zu § 41 aufgehoben

Teil 8 mit den §§ 40, 41, 42 und 43 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269), in Kraft getreten am 30. April 2014.

(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 ergebenen 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
aufgehoben

Fußnoten zu § 42 aufgehoben

Teil 8 mit den §§ 40, 41, 42 und 43 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269), in Kraft getreten am 30. April 2014.

(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 angeordnet 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
aufgehoben

Fußnoten zu § 43 aufgehoben

Teil 8 mit den §§ 40, 41, 42 und 43 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269), in Kraft getreten am 30. April 2014.

(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.

Teil 9
Schlussvorschriften

§ 44
Fortgeltung von Bundesrecht

(1) Durch dieses Gesetz werden das Wohnraumförderungsgesetz und das Wohnungsbindungsgesetz gemäß Artikel 125 a Absatz 1 Satz 2 Grundgesetz ersetzt. Dies gilt nicht für

1. § 48 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe a WoFG, soweit auf § 42 Absatz 1 Satz 3 in Verbindung mit § 88 Absatz 3 des II. WoBauG (Bilanzierung von Aufwendungsdarlehen und Annuitätsdarlehen) verwiesen ist,

2. § 48 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe d WoFG,

3. §§ 8 bis 11 WoBindG.

(2) Die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) ist bis zum Erlass einer Verordnung nach § 8 Absatz 2 weiter anzuwenden. Soweit zur Durchführung des Absatz 1 Satz 2 erforderlich, finden die Regelungen der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und der Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970) weiter Anwendung.

(3) Entscheidungen und sonstige Maßnahmen auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes, des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes und der dazu erlassenen Verordnungen gelten fort. Verfahren, die auf der Grundlage der in Satz 1 genannten Rechtsvorschriften bis zum 31. Dezember 2009 förmlich eingeleitet werden, sind nach den bis zum 31. Dezember 2009 geltenden Vorschriften abzuschließen.

(4) Ist bei der Bestimmung der Einkommensgrenze auf § 25 Absatz 2 II. WoBauG, § 9 Absatz 2 WoFG, § 9 Absatz 2 WoFG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Abweichung von Einkommensgrenzen (VO WoFG NRW) vom 17. Dezember 2002 (GV. NRW. S. 648), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Dezember 2005 (GV. NRW. S. 948), Bezug genommen worden, so gilt stattdessen § 13.

§ 45
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2010 in Kraft.

Gleichzeitig tritt das Wohnungsbauförderungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. November 2003 (GV. NRW. 2004 S. 212), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Februar 2009 (GV. NRW. S. 83), außer Kraft.

Die Landesregierung
Nordrhein-Westfalen

Der Ministerpräsident

Der Minister
für Innovation, Wissenschaft,
Forschung und Technologie

Die Ministerin
für Wirtschaft, Mittelstand und Energie
zugleich für
den Finanzminister

Der Minister
für Arbeit, Gesundheit und Soziales
zugleich für
den Innenminister

Für den
Minister für Bauen und Verkehr
der Minister
für Bundesangelegenheiten, Europa und Medien

Die Justizministerin

Herausgeber: Im Namen der Landesregierung, das Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen, Friedrichstr. 62-80, 40217 Düsseldorf