

30.08.2021

# Gesetzentwurf

der Landesregierung

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

### A Problem

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) trat zum 01. Januar 2010 in Kraft und gilt bis auf marginale Änderungen im Wesentlichen bis heute. In den nunmehr rund 11 Jahren seines Bestehens hat sich das WFNG NRW grundsätzlich bewährt, bedarf aber der Überarbeitung und Anpassung an die Erfahrungen aus der Anwendung des Gesetzes, an die gesellschaftliche Entwicklung und insbesondere an die fortschreitende Digitalisierung.

Im Hinblick auf § 1 Absatz 1 und § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Verbesserung des Onlinezugangs zu Verwaltungsleistungen (Onlinezugangsgesetz – OZG) vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122, 3138) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. März 2021 (BGBl. I S. 591) und § 3 des Gesetzes zur Förderung der elektronischen Verwaltung in Nordrhein-Westfalen (E-Government-Gesetz Nordrhein-Westfalen – EGovG NRW) vom 16. Juli 2016 (GV.NRW.S.551), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2020 (GV.NRW.S.644, ber. S.702), in Kraft getreten am 14. Juli 2020, ist die Leistungsfähigkeit der Landesverwaltung durch den Einsatz moderner Informations- und Kommunikationstechnologien und die standardisierte elektronische Abwicklung von Verwaltungsprozessen zu fördern. Das EGovG schafft hierfür zwar einen Rechtsrahmen, damit die medienbruchfreie elektronische Kommunikation künftig tatsächlich gelingt, ist es jedoch zusätzlich erforderlich, die bisher im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) bestehenden landesrechtlichen Hindernisse zu beseitigen. Derartige Hindernisse ergeben sich vor allem durch Regelungen, die die Schriftform oder unterschiedliche Formerfordernisse anordnen bzw. Regelungen, die einfachere, nutzerfreundlichere und effizientere elektronische Antragsverfahren noch nicht zulassen.

Darüber hinaus haben sich in der Anwendung des Gesetzes bei der Errichtung von gefördertem Wohnungsbau Änderungsbedarfe ergeben, die dazu auffordern, die rechtlichen Rahmenbedingungen des WFNG NRW insbesondere hinsichtlich der Aspekte Klimaschutz, des Schutzes bestimmter vulnerabler Gruppen sowie notwendiger redaktioneller Anpassungen im Rahmen der Wohnraumnutzung zu prüfen und entsprechende Änderungsvorschläge vorzulegen.

### B Lösung

Das Änderungsgesetz trägt den insgesamt festgestellten Handlungsbedarfen Rechnung und soll durch die vorgelegte Novellierung eine effektivere Anwendung und Umsetzung des

Datum des Originals: 27.08.2021/Ausgegeben: 31.08.2021

Gesetzes für die Zukunft sicherstellen. Bei der vor diesem Hintergrund durchgeführten Überprüfung des WFNG hat das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung festgestellt, ob und inwieweit die Anordnung der Formerfordernisse in Zukunft verzichtbar ist oder neben den heterogenen Formvorgaben auch eine elektronische Antragstellung und Antragsbearbeitung zulässig sein soll. Der Verzicht auf das Schriftformerfordernis bzw. die Eröffnung elektronischer Möglichkeiten sollen mit dem vorliegenden Entwurf umgesetzt werden.

Auch hat das zuständige Ministerium in Zusammenarbeit mit der NRW.BANK ein digitales Antragsformat für die Beantragung von Fördermitteln im Rahmen der Eigentumsförderung gemäß Nummer 5 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) programmiert (WohnWeb). Dieses soll künftig nicht nur für die Eigentumsförderungen, sondern für alle Fördergegenstände nach dem WFNG NRW eingesetzt werden. Hierfür sollen die technischen und funktionalen Anforderungen an das Verfahren und die datenschutzrechtlichen Belange aller Verfahrensbeteiligten in einer noch zu erlassenden Rechtsverordnung geregelt werden, deren Ermächtigungsgrundlage in der vorliegenden Gesetzesänderung aufzunehmen ist.

Neben diesen Schwerpunktänderungen sollen noch folgende Aspekte in dem vorliegenden Entwurf für das Änderungsgesetz aufgenommen werden, wobei zu den Einzelheiten auf die Begründung des Entwurfs verwiesen wird:

- Förderung von Schutzhäusern als besondere Wohnform für vulnerable Personen der Gesellschaft, die durch häusliche Gewalt ihren Wohnraum verloren haben.
- Belange des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien werden nun ausdrücklich als im Förderverfahren zu berücksichtigende Aspekte benannt.

### **C Alternativen**

Keine.

Insbesondere in der Folge von § 1 Absatz 1 und § 4 Absatz 2 OZG und § 3 EGovG können die Formerfordernisse im Wohnraumförderungsverfahren des Landes nicht unverändert bestehen oder elektronische Verfahren der Antragstellung ausgeschlossen bleiben. Eine medienbruchfreie Bearbeitung aller Anträge nach dem WFNG ist nur durch den Abbau landesrechtlicher Hindernisse zur Erleichterung der elektronischen Kommunikation umsetzbar.

### **D Kosten**

Keine.

### **E Zuständigkeit**

Zuständig ist das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Beteiligt sind das Ministerium für Kinder, Familie, Flüchtlinge und Integration, das Ministerium der Finanzen, das Ministerium des Innern, das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie, das Ministerium der Justiz und das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz.

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

Keine.

## **G Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte**

Die Einführung von digitalen Verfahren für den geförderten Wohnungsbau verringert den Antragsbearbeitungsaufwand und führt so zu einer jährlich zu erwartenden Entlastung des Erfüllungsaufwands für die Wirtschaft durch den Abbau verzichtbarer Anordnungen der Schriftform. Hinzu kommt der mögliche Abbau von Bürokratiekosten aus Informationspflichten und eine zu erwartende erhebliche Ersparnis an Zeitaufwand für Behördengänge. Eine genaue Quantifizierung des Entlastungspotentials in Nordrhein-Westfalen in der Summe ist im Rahmen des vorliegenden Entwurfs zur Gesetzesänderung nicht möglich.

Die Ergänzung der Förderziele und Zielgruppen um Studierende und Auszubildende und Schutzhäuser für Opfer häuslicher Gewalt führt zu keinen belastenden Auswirkungen, sondern ergänzt die bisherige Palette von Förderung und eröffnet Unternehmen und privaten Haushalten den weiteren Zugang zu Wohnraumfördermitteln beziehungsweise zu gefördertem Wohnraum. Die Belange des Klimaschutzes sind bereits bei der Wohnraumschaffung zu berücksichtigen. Die Änderungen im vorliegenden Gesetzesentwurf dienen lediglich der nachträglichen Schließung einer Regelungslücke.

## **H Geschlechterdifferenzierte Betrachtung der Auswirkungen des Gesetzes**

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern. Die Wirkungen treten unabhängig vom Geschlecht der Betroffenen ein. Auswirkungen auf die unterschiedlichen Lebenssituationen von Frauen und Männern sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der Wohnraumförderung wird grundsätzlich auf eine geschlechterneutrale Betrachtung von Investoren und antragstellenden Haushalten abgestellt.

## **I Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung**

Das WFNG NRW berücksichtigt die NRW-Nachhaltigkeitsstrategie und unterstützt diese beispielsweise durch die Regelung der §§ 2, 5, 7 und 25 dabei, (Energie-)Ressourcen sparsam und effizient zu nutzen sowie zukunftsfähige Quartiere in den Städten und im ländlichen Raum zu sichern.

## **J Auswirkungen auf die Teilhabe und Integration**

Im Rahmen der Wohnungsbauförderung wird grundsätzlich auf eine neutrale Betrachtung von Antragstellerinnen und Antragstellern in Bezug auf ihren Anspruch auf Teilhabe und Integration im Sinne des Teilhabe- und Integrationsgesetzes geachtet.

## **K Auswirkungen auf die Menschen mit Behinderungen**

Von der Einführung von medienbruchfreien, digitalen Antragsverfahren im Rahmen der Wohnraumförderung sind unter anderem Belange von Menschen mit Behinderung betroffen. Diese finden aber in der vorliegenden Gesetzesänderung ausreichend Berücksichtigung.

## **L Auswirkungen auf das E-Government und die Digitalisierung von Staat und Verwaltung**

Die vorliegende Gesetzesänderung dient der Umsetzung der Forderung aus dem OZG und dem EGovG des Landes Nordrhein-Westfalen und stellt damit die Erfüllung des geforderten Aspekts in den Mittelpunkt des Verfahrens.

## **M Befristung**

Eine Befristung ist wie schon bisher nicht erforderlich, da die Wohnraumförderung auf Dauer angelegt ist.

## Gegenüberstellung

### Gesetzentwurf der Landesregierung

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

##### Artikel 1

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772), das zuletzt durch Gesetz vom 12. Oktober 2018 (GV. NRW. S. 554) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 2 werden nach dem Wort „Behinderung“ die Wörter „sowie besondere Bedarfsgruppen, wie Studierende und Auszubildende und besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die

### Auszug aus den geltenden Gesetzesbestimmungen

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

##### § 2 Ziele, Zielgruppe

(1) Ziele der sozialen 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 sozialen 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 unterstützt.

ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren," eingefügt.

- b) In Absatz 1 Satz 1 in dem Satzteil vor Nummer 1, Satz 2 und Absatz 2 Satz 1 wird jeweils das Wort „sozialen“ durch das Wort „öffentlichen“ ersetzt.

(2) Zielgruppe der sozialen 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.

2. § 3 wird wie folgt geändert:

### **§ 3 Aufgaben, Zuständigkeiten**

- a) In Absatz 1 Satz 4 werden nach dem Wort „Unterlagen“ die Wörter „schriftlich oder elektronisch“ eingefügt.

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

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

(3) 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 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.
- b) In Absatz 4 Satz 4 werden nach dem Wort „können“ die Wörter „schriftlich oder elektronisch“ eingefügt.

(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 sozialen Wohnraumförderung wahrnehmen.

- c) In Absatz 1 Satz 2 und Absatz 7 wird jeweils das Wort „sozialen“ durch das Wort „öffentlichen“ ersetzt.

3. § 5 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

**§ 5  
Fördergrundsätze**

(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 und
7. integrierte Wohnraum- und Stadtentwicklungskonzepte.

- aa) In Nummer 6 wird das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.

- bb) In Nummer 7 wird der Punkt am Ende durch das Wort „und“ ersetzt.

cc) Folgende Nummer 8 wird angefügt:

„8. Anforderung an klimaschutzgerechtes Bauen und Modernisieren.“

b) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „soziale“ durch das Wort „öffentliche“ ersetzt.

(2) Die soziale 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.

## § 7

### Fördergegenstände, Förderinstrumente

4. In § 7 Absatz 1 wird das Wort „sozialen“ durch das Wort „öffentlichen“ ersetzt.

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

## § 9

### Förderempfänger

5. In § 9 Absatz 1 Satz 1 in dem Satzteil vor Nummer 1 werden nach dem Wort „Personenvereinigungen“ die Wörter „schriftlich oder elektronisch“ eingefügt.

(1) Die Fördermittel können von natürlichen oder juristischen Personen sowie von Personenvereinigungen 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 Förderempfanglerin 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.

6. § 10 wird wie folgt geändert:

### **§ 10 Förderzusage**

(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.

a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(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.“

b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

c) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4 und in Satz 2 wird der Punkt am Ende durch die Wörter „, die, soweit in der Förderzusage nichts Abweichendes geregelt wird, ab Bestandskraft der Förderzusage gelten.“ ersetzt.

(2) 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.

(3) 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. 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.

- d) Die bisherigen Absätze 4 bis 8 werden die Absätze 5 bis 9.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

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

- e) Der bisherige Absatz 9 wird zu Absatz 10 und wie folgt gefasst:

„(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.“

(9) Soweit in der Förderzusage nichts Abweichendes geregelt ist, beginnen die mit der Förderung verbundenen Zweckbestimmungen mit Bezugsfertigkeit des Wohnraums.

## § 12

### Überprüfung von Bewilligungen

(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 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

7. In § 12 Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „schriftlich“ die Wörter „oder elektronisch“ eingefügt.

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.

8. § 15 wird wie folgt geändert:

### **§ 15 Einkommensermittlung**

(1) Als Jahreseinkommen im Sinne des § 14 ist regelmäßig das Jahreseinkommen des vergangenen Kalenderjahres zu Grunde zu legen. Hierzu ist in der Regel vom letzten Einkommensteuerbescheid, Vorauszahlungsbescheid oder von der letzten Einkommensteuererklärung auszugehen. Entsprechen die Einkommensverhältnisse nach Satz 1 im Zeitpunkt der Antragstellung nicht nur vorübergehend nicht mehr den tatsächlichen oder innerhalb von zwölf Monaten zu erwartenden Einkommensverhältnissen, so sind die aktuellen Einkommensverhältnisse in die Einkommensermittlung einzubeziehen. Hierzu ist vom Einkommen der letzten zwölf Monate vor der Antragstellung auszugehen. Veränderungen innerhalb dieses Zeitraums, die im Antragsmonat voraussichtlich weitere elf Monate andauern werden, sind auf ein fiktives Jahreseinkommen hochzurechnen. Eine in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung mit Sicherheit zu erwartende Veränderung des Jahreseinkommens ist durch Hochrechnung der Einkommensveränderung auf ein fiktives Jahreseinkommen zu erfassen. Einkommensveränderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden kann, bleiben außer Betracht. Einmaliges Einkommen, das in einem nach Satz 1 oder 3 und 4 maßgebenden Zeitraum zufließt, ist nicht anzurechnen, wenn es einem anderen Zeitraum zuzurechnen ist.

(2) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird von dem nach Absatz 1 und § 14 ermittelten Betrag steuerpflichtiger Einkünfte

- a) In Absatz 2 Satz 2 wird die Zahl „10“ durch die Zahl „12“ ersetzt.

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 10 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 jungen Ehepaaren (§ 29 Nummer 7) 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 Unterhaltspflichten für eine haushaltsangehörige Person, die auswärts untergebracht ist;
  9. bis zu 8 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten 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 Unterhaltspflichten für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.
- b) In Absatz 3 Nummer 7 werden das Wort „jungen“ und der Klammerzusatz „(§ 29 Nummer 7)“ gestrichen.
- (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.

9. § 17 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 und 2 werden jeweils nach dem Wort „schriftlich“ die Wörter „oder elektronisch“ eingefügt.

### **§ 17**

#### **Belegungsbindung, Gebrauchsüberlassung**

(1) Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung mit Belegungsbindung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens von Wohnraum mitzuteilen. Binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einer wohnungssuchenden Person überlassen hat, hat der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle deren Namen schriftlich mitzuteilen und den ihm übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

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

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

b) Absatz 7 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „mit“ die Wörter „schriftlicher oder elektronischer“ eingefügt.

bb) In Satz 2 nach dem Wort „Verfügungsberechtigten“ die Wörter „schriftlich oder elektronisch“ eingefügt.

(7) Der Verfügungsberechtigte darf eine eigene Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle bewohnen. Die Selbstnutzungsgenehmigung ist dem Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins (§ 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.

10. § 18 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(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

### **§ 18 Wohnberechtigungsschein**

(1) Der Wohnberechtigungsschein wird der wohnungssuchenden Person auf Antrag von der zuständigen Stelle für die Dauer eines Jahres erteilt. 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 Lebensbeziehungen zu begründen. Nach dem Ergebnis der Einkommensprüfung (§§ 14 und 15) muss die maßgebende Einkommensgrenze eingehalten werden.

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.“

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.

- b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(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 Lebensbeziehungen 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.“

- c) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden die Absätze 3 und 4.

(2) 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.

(3) 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**

(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 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

11. In § 19 Absatz 2 in dem Satzteil vor Nummer 1 werden nach dem Wort „auf“ die Wörter „schriftlichen oder elektronischen“ eingefügt.

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.

12. § 21 wird wie folgt geändert:

### **§ 21 Instandhaltungspflicht, Nutzungsänderungen**

(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.

- a) In Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „mit“ die Wörter „schriftlicher oder elektronischer“ eingefügt.

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

- b) In Absatz 3 Satz 1 werden nach dem Wort „ohne“ die Wörter „schriftliche oder elektronische“ eingefügt.

(3) Der Wohnraum darf ohne Genehmigung der zuständigen Stelle nicht anderen als Wohnzwecken zugeführt oder durch bauliche Maßnahmen derart verändert werden, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist. Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht oder ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der anderen Verwendung oder baulichen Veränderung des Wohnraums besteht und die angemessene Unterbringung der bisherigen Wohnrauminhaber sichergestellt ist. Im Falle eines überwiegenden berechtigten Interesses des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten erfordert die Genehmigung regelmäßig einen Förderausgleich angemessener Art und Weise. Wer den Vorschriften dieses

Absatzes oder des Absatzes 1 zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung des Wohnraums für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen und den Wohnraum auf Verlangen der zuständigen Stelle einer wohnungssuchenden Person gemäß § 17 zum Gebrauch zu überlassen.

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

(5) Werden geförderte Wohnungen aus- oder umgebaut, so gilt der neugeschaffene Wohnraum als gefördert im Sinne des § 1; dies gilt nicht, wenn vor dem 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 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 berechnete Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht berufen, solange der Wohnraum Zweckbestimmungen unterliegt. Im Übrigen bleibt § 577 a Absätze 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt, soweit in dieser Bestimmung auf § 573 Absatz 2

- c) In Absatz 6 Satz 1 werden nach dem Wort „schriftlich“ die Wörter „oder elektronisch“ eingefügt.

Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen wird.

### **§ 24 Bestätigung**

13. In § 24 Absatz 1 werden nach dem Wort „schriftlich“ die Wörter „oder elektronisch“ eingefügt.

(1) Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse auch Dritten schriftlich 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.

### **§ 25 Erfassung**

14. § 25 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden nach dem Wort „seine“ die Wörter „schriftlichen oder elektronischen“ eingefügt.
- b) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„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.“

(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 Unterlagen zu gewähren. 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**

15. In § 26 Absatz 1 Satz 1 werden nach dem Wort „durch“ die Wörter „schriftlichen oder elektronischen“ eingefügt.

(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 Verwaltungsakt von dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche des Wohnraums monatlich erheben, auf die sich der Verstoß bezieht. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert des Wohnraums und die Schwere des Verstoßes maßgebend. Rechtsmittel gegen die Erhebung von Geldleistungen besitzen keine aufschiebende Wirkung im Sinne des § 80 Absatz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung.

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

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

## **§ 27 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

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.

16. § 27 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) Die Angabe „3 000“ wird durch die Angabe „4 000“ ersetzt.
- b) Die Angabe „15 000“ wird durch die Angabe „25 000“ ersetzt.
- c) Die Angabe „50 000“ wird durch die Angabe „70 000“ ersetzt.

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

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

## **§ 29** **Definitionen**

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, Verschwägerter 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.

17. § 29 Nummer 7 Satz 1 wird aufgehoben.
7. Junge Ehepaare sind Verheiratete bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat. 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.

18. § 32 wird wie folgt geändert:

### § 32

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

(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 Genossenschaftswohnungen 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.

- a) In Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „auf“ die Wörter „schriftlichen oder elektronischen“ eingefügt.

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

[...].

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 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.

- b) In Absatz 5 Satz 1 werden nach den Wörtern „Zinssatz auf“ die Wörter „schriftlichen oder elektronischen“ eingefügt.

(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.

### **§ 34**

#### **Begrenzung der höheren Verzinsung bei Wohnheimen**

19. In § 34 Satz 2 werden nach den Wörtern „ist auf“ die Wörter „schriftlichen oder elektronischen“ eingefügt.

Darlehen für Wohnheime können mit bis zu 4 Prozent jährlich verzinst werden. Die sich aus der Verzinsung ergebende Erhöhung des Nutzungsentgeltes ist auf 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.

20. § 36 wird wie folgt geändert:

### § 36

#### **Begrenzung der höheren Verzinsung bei ab dem 1. Januar 1970 bewilligten Darlehen für Eigentumsmaßnahmen**

(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 Antrag des Darlehensnehmers für die Dauer von jeweils drei Jahren wie folgt zu begrenzen (Kappungsbeträge): [...].

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 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 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

- a) In Absatz 1 Satz 3 werden nach dem Wort „einen“ die Wörter „schriftlichen oder elektronischen“ eingefügt.
- b) In Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 2 werden jeweils nach dem Wort „auf“ die Wörter „schriftlichen oder elektronischen“ eingefügt.

mehr valutieren, ist bei Zinserhöhungen Absatz 1 anzuwenden.

### **§ 37 Härtefallklausel**

21. In § 37 Satz 1 und § 39 Satz 1 werden jeweils nach dem Wort „auf“ die Wörter „schriftlichen oder elektronischen“ eingefügt.

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

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

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 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.

## **Artikel 2**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Kraft.

## Begründung

### A Allgemeiner Teil

#### 1. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelung

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum Nordrhein-Westfalen entspricht in seiner heutigen Fassung im Wesentlichen – bis auf kleinere Anpassungen im Zuge vorheriger Gesetzesänderungen – seiner ursprünglichen Fassung vom 1. Januar 2010. Grundsätzlich hat sich das WFNG NRW bewährt, bedarf aber einer Überarbeitung und Anpassung an die Erfahrungen aus der praktischen Anwendung des Gesetzes, an klimapolitische Notwendigkeiten und vorrangig an die fortschreitende Digitalisierung der Verwaltung.

Ziel dieses Änderungsgesetzes ist es im Kern daher, verzichtbare Anordnungen der unterschiedlichen Formerfordernisse in der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen abzubauen, indem diese entweder ersatzlos gestrichen oder an ihrer Stelle möglichst einfache, nutzerfreundliche und effiziente elektronische Verfahren oder Dienste zugelassen oder durch die ausführenden Stellen der Verwaltung angeboten werden. Durch den Abbau möglichst vieler Anordnungen der Formerfordernisse oder der Eröffnung von einfacheren elektronischen Verfahren neben den unterschiedlichen heterogenen Formerfordernissen können Medienbrüche bestenfalls im gesamten Verwaltungsprozess, von der Antragstellung bis zur Archivierung, vermieden werden.

Durch eine Vielzahl der im WFNG NRW enthaltenen Festlegungen ohne elektronische Formate stellt sich dieses in der jetzigen Form als ein Hemmnis für den Ausbau elektronischer Verwaltungsdienste dar. Zwar folgt aus der Anordnung der Schriftlichkeit im Verwaltungsrecht – anders als im Zivilrecht – nicht immer zwingend das Erfordernis einer eigenhändigen Unterschrift. Regelmäßig ist jedoch eine verkörperte, gelegentlich sogar eigenhändig unterschriebene Erklärung erforderlich.

Um diese Hemmnisse abzubauen, hat das Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) zur Förderung der elektronischen Verwaltung sowie zur Änderung weiterer Vorschriften mit § 3 a VwVfG NRW die Möglichkeit, die Schriftform durch elektronische Verfahren zu ersetzen, erweitert. Diese Möglichkeit war vorrangig auf die qualifizierte elektronische Signatur (qeS) festgelegt. Durch eine entsprechende Änderung des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG NRW) wurden neben der qeS, die sich in der Breite der Bevölkerung nicht durchsetzen konnte, weitere elektronische Verfahren zum Ersatz der Schriftform zugelassen. Die Schriftform kann danach durch die unmittelbare Abgabe der Erklärung in einem elektronischen Formular, das von der Behörde in einem Eingabegerät oder über öffentlich zugängliche Netze zur Verfügung gestellt wird, ersetzt werden. Auch ist ein Einsatz weiterer elektronischer Formate möglich. Dies soll mit der vorliegenden Gesetzesänderung genutzt werden, da neben diesem Ausbau des elektronischen Schriftformersatzes und der Förderung des elektronischen Zugangs zur Verwaltung die Rechtsvorschriften im WFNG zudem in einer Zeit erlassen wurden, in der die elektronische Kommunikation mit der Verwaltung noch keine maßgebliche Rolle spielte.

Darüber hinaus soll mit dem vorliegenden Änderungsgesetz für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum, Mietwohnraum und besonderen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens in Kontinuität zu dem bisherigen Wohnraumförderungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen Fördernehmerinnen und Fördernehmer unterstützt werden, die Anforderungen des Klimaschutzes umzusetzen und benachteiligten Haushalten die Möglichkeit eröffnet werden, sich dennoch angemessen mit diesem Wohnraum zu versorgen. Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten sollen nicht nur über die Erweiterung eines angemessenen

Wohnungsangebotes unterstützt werden. Vielmehr soll die öffentliche Wohnraumförderung künftig auch rechtssicher dazu beitragen, besonders vulnerable Personengruppen in Ausnahmesituationen zu unterstützen. Die bisherige Privilegierung von „jungen“ Ehepaaren im Rahmen des WFNG berücksichtigt die Vorgaben des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) vom 14. August 2006 (BGBl. I. S. 1897), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 03. April 2013 (BGBl. I. S. 610) nicht ausreichend und soll mit dem vorliegenden Änderungsentwurf modifiziert werden.

## 2. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Durch diese Gesetzesänderung werden verzichtbare Anordnungen der Form im WFNG NRW gestrichen oder hinsichtlich der Rechtsvorschriften, bei denen die mündliche Form ausgeschlossen bleiben soll, durch die Möglichkeit einer elektronischen Verfahrensabwicklung ergänzt.

In insgesamt 17 Paragraphen des WFNG ist die bislang vorgesehene Form verzichtbar oder kann durch elektronische Verfahren ergänzt werden. In einem Paragraphen wird die Anordnung der Aufbewahrung von Unterlagen auf digitale Formate ausgeweitet.

Durch das Einfügen der Formulierung „schriftlich oder elektronisch“ wird künftig auch eine elektronische Verfahrensabwicklung zulässig.

Die Formulierung „schriftlich oder elektronisch“ besagt, dass der betreffende Verfahrensschritt sowohl in der herkömmlichen Schriftform, einschließlich ihrer elektronischen Ersatzformen nach § 3a Absatz 2 VwVfG NRW, als auch grundsätzlich in der elektronischen Variante erfolgen kann. Weiterhin will die Regelung zum Ausdruck bringen, dass eine Verschriftlichung, d.h. eine Dokumentation bzw. Fixierung des Verfahrensschritts, zum Beispiel des Antrags an die Behörde, in Schriftzeichen weiterhin erforderlich ist. Die mündliche bzw. fernmündliche Form wird damit ausgeschlossen.

Die Möglichkeit, eine schriftliche Erklärung für alle Anträge nach dem WFNG abzugeben, bleibt weiterhin bestehen. Eine Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung elektronischer Verfahren wird damit nicht statuiert. Dies ist erforderlich, da die Nutzung elektronischer Kommunikationsmittel durch die Antragstellerinnen und Antragsteller und durch Unternehmen, vor allem kleinere Unternehmen, noch unterschiedlich stark ausgeprägt ist. Nicht alle Antragstellerinnen und Antragsteller und Unternehmen wollen auf elektronischem Weg mit der Verwaltung in Kontakt treten oder verfügen über die entsprechenden technischen Möglichkeiten, so dass die Möglichkeit einer schriftlichen Kontaktaufnahme aufrechterhalten bleiben muss. In einigen Fällen wäre die Verpflichtung zur Nutzung elektronischer Kommunikationsmittel zudem unverhältnismäßig, insbesondere dann, wenn die Einführung eines elektronischen Verfahrens mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden wäre etwa, weil die entsprechende Verfahrenszahl sehr gering ist.

Die Regelung „schriftlich oder elektronisch“ ist technikoffen. Das heißt, sie schließt sowohl die derzeit bekannten und praktikablen elektronischen Verfahren als auch künftige, derzeit unbekannt elektronische Verfahren mit ein. Der Einsatz bestimmter elektronischer Verfahren wird gesetzlich nicht näher festgelegt. Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium und die ausführenden Behörden erhalten hierdurch größtmögliche Verfahrens- und Gestaltungsflexibilität, da sie nach ihrem Ermessen und ohne gesetzliche Verpflichtung zur Nutzung eines bestimmten elektronischen Verfahrens beurteilen können, welche Form sie für den jeweiligen Verfahrensschritt für ausreichend oder erforderlich halten.

Weiterhin soll mit der vorliegenden Gesetzesänderung ein digitales Fachverfahren für die Beantragung und Gewährung von Fördermitteln nach dem Änderungsgesetz implementiert werden. Neben dem zuständigen Landesressort, war im Wesentlichen die NRW.BANK beteiligt und diese wurde von einigen nachgeordneten Kommunalbehörden bei der Entwicklung unterstützt. Für die Nutzung des digitalen Antragsverfahrens sollen künftig technische und funktionale Anforderung des Verfahrens und datenschutzrechtliche Belange von Fördernehmerinnen und Fördernehmer rechtssicher Berücksichtigung finden. Hierfür wird mit der vorliegenden Gesetzesänderung das zuständige Ministerium ermächtigt, durch Rechtsverordnung im Einvernehmen mit dem für Digitalisierung zuständigen Ministerium die für die Übermittlung und Bearbeitung geeigneten technischen und funktionalen Anforderungen an das Verfahren festzulegen. Auch den datenschutzrechtlichen Belangen soll die Rechtsverordnung Rechnung tragen.

Der Einsatz elektronischer Verfahren setzt zudem immer eine entsprechende Zugangseröffnung auf Seiten des Empfängers voraus (§ 3 a Absatz 1 VwVfG NRW). Dies erfordert in objektiver Hinsicht, dass die technischen Voraussetzungen für die elektronische Kommunikation vorliegen und dass derjenige, der den entsprechenden Kommunikationskanal eröffnet hat, mit der Übermittlung elektronischer Dokumente durch den Absender einverstanden ist. Bei Behörden wird beispielsweise durch die Angabe einer E-Mail-Adresse im Briefkopf eines Behördenschreibens oder auf der behördlichen Internetseite ein konkludentes Einverständnis vorliegen. Bei Privatpersonen ist hingegen nicht ohne weiteres von einer konkludenten Zugangseröffnung auszugehen. Mit dieser Gesetzesänderung soll ein lebensnaher und praktikabler Prozess begrenzt auf die Wohnraumförderung geschaffen werden, der aufgrund einer konkludenten Zugangseröffnung der Absenderin oder des Absenders der Behörde ermöglicht, unmittelbar rechtswirksam zu antworten, ohne eine ausdrückliche Zugangseröffnung einholen zu müssen.

Ergänzend soll die Aufbewahrung der Dokumente für die Fördernehmerinnen und Fördernehmer auf elektronischem Wege ermöglicht werden.

## **B Zu den einzelnen Vorschriften**

### **Zu Artikel 1 (Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung des Wohnraums für das Land Nordrhein-Westfalen)**

#### **Zu § 2**

Mit der Neuausrichtung der Wohnraumförderung von einer rein sozialpolitischen zu seiner öffentlichen Komponente signalisiert die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen, dass die Wohnraumförderung eine umfassende öffentliche Aufgabe aller Beteiligten ist und ein herausgehobenes Landesziel darstellt. Allein die bisherige sozialpolitische Ausrichtung ist zu eingeschränkt. Durch die Ausweitung als öffentliche Aufgabe wird ein klares Signal und ein offenes Bekenntnis für die umfassende Bedeutung der Wohnraumförderung an Behörden, Mieterinnen und Mieter und Bestandshalterinnen und Bestandshalter gesendet.

Die Ergänzung Absatz 1 Satz 2 wurde erforderlich, um den gesetzlichen Auftrag der öffentlichen Wohnraumförderung für weitere, über die bisherige Auflistung notwendige Bedarfsgruppen hinaus festzuschreiben. Besonders von häuslicher Gewalt betroffene vulnerabler Gruppen konnten durch die der Errichtung von Schutzräumen nach den bisher begrenzten Regelungen des WFNG zur Errichtung von dauerhaften Wohnraum nicht ohne weiteres gefördert werden. Diese Lücke wird unter anderem mit der Ergänzung der Zielgruppen in § 2 WFNG geschlossen.

**Zu § 3**

Anders als im Zivilrecht (§§ 126, 126a, 126b BGB) sind im Verwaltungsverfahrensrecht die Formen, die zur Bearbeitung von Verwaltungsverfahren in Betracht kommen, nicht legal definiert. Um eine einheitliche Verwaltungspraxis zu gewährleisten, wird mit dieser Gesetzesänderung in der Wohnraumförderung festgelegt, dass Erklärungen in der Regel sowohl „schriftlich“ als auch „elektronisch“ abgegeben werden können.

Die bisher in Papierform vorgehaltenen Unterlagen dienen der nachvollziehbaren und dauerhaften Dokumentation der Fördervorgänge während der gesamten Dauer der Zweckbindung, sowie der Erleichterung der Beweisführung. Die Änderungen in Absatz 1 Satz 4 und Absatz 4 Satz 3 bewirken, dass die bisher in Papierform vorgehaltenen Unterlagen künftig auch durch elektronische Formate ersetzt werden können. Entscheidend ist, dass die Förderentscheidung bzw. die Weisungen fixiert werden, d.h. dass sie dauerhaft und lesbar erhalten bleiben und auch später noch verwendet werden können. Diesen Erfordernissen kann auch durch ein geeignetes elektronisches Verfahren Rechnung getragen werden.

**Zu § 5**

Im Zielkatalog für die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen wird mit der Einführung einer neuen Zielvorgabe zum Klimaschutz im vorliegenden Gesetz die ökologische und klimapolitische Bedeutung von Bauen auch in der öffentlichen Wohnraumförderung als erklärtes Ziel der Landesregierung herausgestellt. Damit setzt die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen als einwohnerreichstes Bundesland ein klares Signal für energetisch sauberes und nachhaltiges Bauen und Wohnen in Nordrhein-Westfalen. Ergänzend können so im Interesse der Zielgruppe der öffentlichen Wohnraumförderung bauliche Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs, zur Nutzung regenerativer Energien und zur Eindämmung von Wohnnebenkosten gefördert werden. Mit Blick auf eine nachhaltige Vermietbarkeit neu zu schaffender oder zu modernisierender Wohneinheiten und vor dem Hintergrund erforderlicher Anpassungen infolge des Klimawandels, eröffnet die Zielvorgabe Möglichkeiten praxistaugliche Lösungen herbeizuführen und neue planerische Ansätze zu finden, die Bauen und Klimaschutz vorbildhaft miteinander in Einklang bringen. Die öffentliche Wohnraumförderung soll Werte schaffen. Mithilfe der öffentlichen Wohnraumförderung soll CO<sub>2</sub> eingespart und die Gebäude natürlicher gebaut und modernisiert werden. Weitergehende Details werden wie für die übrigen Fördergrundsätze in den erlassenen Richtlinien geregelt.

**Zu § 9**

Anträge auf Förderung bei der zuständigen Bewilligungsbehörde können mit der Rechtsänderung sowohl schriftlich als auch elektronisch gestellt werden. Um eine einheitliche Verwaltungspraxis zu gewährleisten, ist festgelegt, dass der Antrag künftig auch elektronisch gestellt werden kann. Dies trägt zur Verwaltungsvereinfachung bei. Das Risiko eines Missbrauchs, etwa in Form einer Identitätstäuschung, wird als gering angesehen. Die mit dem Antrag erstrebte Verwaltungsleistung ergeht immer objektbezogen.

**Zu § 10**

Die Einführung von Absatz 2 dient der Schaffung einer Rechtsgrundlage für die geplante, notwendige Digitalisierung des Antragsverfahrens und der Bewilligungszusage im Rahmen der Wohnraumförderung. Die Schriftform kann danach durch die Nutzung eines von der Verwaltung zur Verfügung gestellten elektronischen Verfahrens ersetzt werden. Die technischen und funktionalen Anforderungen an das Fachverfahren, die sichere elektronische Identifizierung und Datenverarbeitung wird durch die noch zu erlassende Rechtsverordnung geregelt und gewährleistet werden. In der Rechtsverordnung wird ebenfalls festgelegt, wie der Ersatz der Schriftform künftig ausgestaltet wird. Zur Umsetzung der medienbruchfreien Abwicklung von Förderantragsverfahren und Förderzusage wird das für Wohnraumförderung zuständige Ministerium ermächtigt, im Einvernehmen mit dem für Digitalisierung zuständigen Ministerium

die notwendige Rechtsverordnung zu erlassen. Das für Digitalisierung zuständige Ministerium und hier insbesondere die oder der Beauftragte der Landesregierung Nordrhein-Westfalen für Informationstechnik steuert und koordiniert die Informationstechnik in der Landesverwaltung (vgl. § 22 EGovG NRW). Insbesondere wegen der Querbezüge zu § 5a Abs. 2 EGovG NRW, Servicekonto.NRW und der elektronischen Bekanntgabe ist zur Standardisierung und Harmonisierung deren oder dessen Zustimmung erforderlich.

Durch das Einfügen eines elektronischen Fachverfahrens ist künftig an Stelle einer vormals ausschließlich schriftlichen auch eine elektronische Verfahrensabwicklung zulässig. Die Formulierung in Absatz 2 besagt, dass der betreffende Verfahrensschritt sowohl in der herkömmlichen Schriftform, einschließlich ihrer elektronischen Ersatzformen nach § 3a Absatz 2 VwVfG oder grundsätzlich in einer anderen elektronischen Variante erfolgen kann. Die Möglichkeit, eine schriftliche Erklärung abzugeben, bleibt weiterhin bestehen. Eine Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung elektronischer Verfahren wird damit nicht statuiert. Der Einsatz eines bestimmten elektronischen Fachverfahrens wird, anders als bei der elektronischen Ersetzung der Schriftform nach § 3a Absatz 2 VwVfG gesetzlich nicht näher festgelegt. Beim Einsatz elektronischer Verfahren sollen zudem in der zu erlassenden Rechtsverordnung die Belange von Menschen mit Behinderungen berücksichtigt und die barrierefreie Ausgestaltung der elektronischen Kommunikation und der Verwendung elektronischer Dokumente gewährleistet werden.

Mit der Regelung wird das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium darüber hinaus ermächtigt, durch Rechtsverordnung im Einvernehmen mit dem für Digitalisierung zuständigen Ministerium Bestimmungen für die Nutzung, die Ausgestaltung der Technik und die Verwendung der Daten im Rahmen des elektronischen Verfahrens zu erlassen. Festgelegt werden dürfen die Voraussetzungen unter denen die Daten erhoben, versandt, weiterverarbeitet und gespeichert werden dürfen. Vor allem ist zu gewährleisten, dass auf Daten bei der elektronischen Übertragung, beim Transport oder bei ihrer Speicherung nicht unbefugt zugegriffen werden kann.

Der eingefügte Absatz 2 eröffnet in seinem letzten Satz zudem den Erlass elektronischer Verwaltungsakte an die Antragstellerin oder den Antragsteller oder deren Bevollmächtigte und legt fest, dass die Behörden in künftigen Förderverfahren diese auf elektronischem Wege abschließen können. Die Regelung im WFNG NRW geht dem VwVfG NRW vor. Damit können öffentliche Stellen den Förderbescheid rechtswirksam zustellen. Die Regelung ist praxisnah und logische Fortsetzung der Einführung des elektronischen Antragsbearbeitungsverfahrens.

Durch die Ausgestaltung als „kann“-Vorschrift wird den Behörden die Möglichkeit des elektronischen Verfahrensabschlusses zwar eröffnet, der klassische Verfahrensabschluss durch schriftlichen Verwaltungsakt bleibt daneben selbstverständlich ebenfalls zulässig. Dies gilt beispielsweise, wenn die Versendung des Förderbescheides weitere Sicherungsmaßnahmen erfordern sollten, also beispielsweise eine Versendung über das digitale Medium rechtlich nicht zulässig wäre. Weicht die Behörde von der eröffneten elektronischen Kommunikationsform ab, so sollte sie dokumentieren, dass sie im Rahmen ihrer Entscheidung die mit der elektronischen Kommunikation verbundenen Kosten, das öffentliche Interesse an einem schnellen und nachweisbaren Wirksamwerden des Verwaltungsaktes, die mit der elektronischen Bekanntgabe verbundenen Risiken des Nichtzugangs des Förderbescheides und die der Antragstellerin oder dem Antragsteller durch die nicht elektronische Bekanntgabeform entstehenden Kosten und Mehraufwände gegeneinander abgewogen hat.

Die bisherige Regelung in den Absätzen 3 und 9 diente der Umsetzung der alten Regelung nach dem WoBindG und legte fest, ab welchem Zeitpunkt die Zweckbindung aus dem Förderbescheid beginnen. Mit der Neuformulierung wird klarstellend festgelegt, dass die in der

Förderzusage geregelten Zweckbestimmungen des geförderten Wohnraums kraft Gesetz mit der Bestandskraft der Förderzusage entstehen und damit für den Fördernehmer bindend werden. Bereits die Bestandskraft löst die innere und äußere Wirksamkeit des Verwaltungsaktes „Förderzusage“ aus und hat die im WFNG und im Förderbescheid festgesetzten Rechtsfolgen.

#### **Zu § 12**

Die Mitteilung der Prüfungsergebnisse durch die NRW. BANK an die Bewilligungsbehörde soll künftig auch elektronisch erstellt werden dürfen. Die Arbeit der NRW. BANK und der Bewilligungsbehörden soll erleichtert werden. Nach § 12 Absatz 2 Satz 1 WFNG bedurfte diese Mitteilung der Schriftform. Das bisher geforderte Schriftformerfordernis führt zu einem erheblichen bürokratischen Aufwand zwischen den Beteiligten und ist künftig entbehrlich.

#### **Zu § 15**

Die Neuregelung in Absatz 2 enthält notwendige redaktionelle Anpassungen. Die Streichung des Wortes „jungen“ dient der Aufhebung der Diskriminierung von längerfristig verheirateten Ehepartnern und trägt der Regelung in § 2 Absatz 1 Nummer 8 AGG umfassend Rechnung.

#### **Zu § 17**

Die Änderungen in Absatz 1 Satz 1 und Satz 2 und in Absatz 7 Satz 1 und 2 sollen künftig eine einheitliche Verwaltungspraxis in der Wohnraumförderung gewährleisten. Es ist festgelegt, dass die Erklärung sowohl „schriftlich“ als auch „elektronisch“ abgegeben werden kann. Die Regelung ist technikoffen und schließt sowohl die bekannten und praktikablen elektronischen Verfahren als auch künftige, derzeit unbekannte elektronische Verfahren mit ein. Der Einsatz bestimmter elektronischer Verfahren wird, anders als bei der elektronischen Ersetzung der Schriftform nach § 3a Absatz 2 VwVfG gesetzlich nicht näher festgelegt und ermöglicht antragstellender Person und zuständigen Stellen größtmögliche Flexibilität.

Die Mitteilungspflicht kann die Verfügungsberechtigte bzw. der Verfügungsberechtigten immer nur objektbezogen an die jeweilige zuständige Stelle erfüllen und kann auch nur bezogen auf die jeweilige Bestandsimmobilie ausgeübt werden.

#### **Zu § 18**

Im WFNG sind die Formen, die zur Beantragung und Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen in Betracht kommen, nicht legal definiert. Um eine einheitliche Verwaltungspraxis der Kommunen zu gewährleisten, ist in der Vorschrift durch die Änderung festgelegt, dass die Erklärung für den Erhalt, als auch die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins durch die zuständigen Stellen sowohl „schriftlich“ als auch „elektronisch“ abgegeben werden können. Die Form kann danach durch die Nutzung eines zur Verfügung gestellten elektronischen Formulars gewahrt werden. Damit ist der elektronische Zugang auf das öffentlich zugängliche Antragsformular konkretisiert. Ein individueller Anspruch der Antragstellerin oder des Antragstellers auf Nutzung eines anderen elektronischen Zugangs besteht dagegen nicht. Die Verpflichtung für die Eröffnung eines elektronischen Zugangs wird mit der vorliegenden Änderung erfüllt.

Über die reine Zugangseröffnung hinaus wird der Antragstellerin oder dem Antragsteller auch die Möglichkeit eröffnet, mit den zuständigen Stellen über Schriftform oder DE-Mail sicher zu kommunizieren. Somit kann die antragstellende Person entscheiden, ob sie ihre personenbezogenen Daten über das elektronische Antragsformular versendet oder sie auf die andere Übertragungsmöglichkeit zurückgreift. Die Möglichkeit, eine schriftliche Erklärung abzugeben, bleibt weiterhin bestehen. Eine Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung elektronischer Verfahren wird damit nicht statuiert. Dies ist erforderlich, da die Nutzung elektronischer Kommunikationsmittel durch die Antragstellerinnen und Antragsteller noch unterschiedlich stark ausgeprägt ist. Nicht alle wollen auf elektronischem Weg mit der Verwaltung in Kontakt treten oder

verfügen über die entsprechenden technischen Möglichkeiten, so dass die Möglichkeit einer schriftlichen Kontaktaufnahme aufrechterhalten bleiben muss. In einigen Fällen wäre die Verpflichtung zur Nutzung ausschließlich elektronischer Kommunikationsmittel zudem unverhältnismäßig, insbesondere dann, wenn die Einführung eines rein elektronischen Verfahrens mit einem unverhältnismäßigen Aufwand bei der Antragstellerin oder dem Antragsteller verbunden wäre etwa, weil der Wohnberechtigungsschein nur einmalig beantragt wird.

Satz 3 stärkt den elektronischen Rückkanal zwischen der antragstellenden Person und der Verwaltung und legt fest, dass die zuständige Stelle in den Fällen, in denen sich die Antragstellerin oder der Antragsteller auf elektronischem Wege an die Behörde wendet, auch den gleichen elektronischen Weg für eine Antwort nutzen soll. Damit weicht diese Regelung von der bisher möglichen Wahlfreiheit der Behörde für die Form zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines zugunsten der antragstellenden Person ab.

Satz 4 ist eingefügt, um das bisher notwendige Einholen einer ausdrücklichen Zugangseröffnung bei der empfangenden antragstellenden Person zu vermeiden. Er stellt klar, dass die zuständige Stelle aufgrund einer konkludenten Zugangseröffnung der Antragstellerin oder dem Antragsteller den beantragten Wohnberechtigungsschein unmittelbar rechtswirksam erteilen kann, ohne zuvor eine ausdrückliche Zugangseröffnung einzuholen. Eine ausdrückliche Eröffnung, etwa durch entsprechende Erklärung im Antragsformular für den Wohnberechtigungsschein ist nicht erforderlich. Die Verwendung eines bestimmten Kommunikationsweges wird als konkludente Eröffnung anerkannt bzw. als Mitteilung an die zuständige Stelle, über diesen Weg ebenfalls eine Rückantwort zu erwarten bzw. empfangsbereit zu sein. Diese Festlegung ist praxisnah und entspricht den tatsächlichen gesellschaftlichen Gegebenheiten.

Eine Pflicht zur Nutzung desselben elektronischen Rückkanals besteht aber nur dann, wenn eine derartige Rückmeldung sinnvoll und technisch möglich ist. Die Formulierung „soll“ bringt zum Ausdruck, dass Ausnahmen denkbar sind, in denen bei einer eingehenden elektronischen Antragstellung durch beispielsweise Verarbeitung in einem elektronischen Fachverfahren jeweils die Antwort erzeugt oder versandt wird. Dies gilt auch, wenn die Versendung der Daten aus Sicht der zuständigen Stelle weitere Sicherungsmaßnahmen erfordert.

### **Zu § 19**

Die Änderung in Absatz 2 bewirkt, dass Freistellungen von öffentlich gefördertem Wohnraum künftig auch elektronisch beantragt und erteilt werden können. Die bisherige Regelung diente der nachvollziehbaren und dauerhaften Dokumentation der Freistellung ab dem Zeitpunkt der Beantragung, sowie der Erleichterung der Beweisführung. Entscheidend ist aber, dass Antrag und Erteilung der Freistellung fixiert wird, d.h. dass sie dauerhaft und lesbar erhalten bleiben und auch später noch verwendet bzw. überprüft werden können. Diesen Erfordernissen kann auch durch ein geeignetes elektronisches Verfahren Rechnung getragen werden.

Die Regelung „schriftlich oder elektronisch“ ist technikoffen und schließt sowohl die derzeit bekannten und praktikablen elektronischen Verfahren als auch künftige, derzeit unbekannte elektronische Verfahren mit ein. Der Einsatz bestimmter elektronischer Verfahren wird, anders als bei der elektronischen Ersetzung der Schriftform nach § 3a Absatz 2 VwVfG gesetzlich nicht näher festgelegt und ermöglicht antragstellender Person und zuständigen Stellen größtmögliche Flexibilität.

### **Zu § 21**

Anträge und Genehmigungen auf Leerstehen lassen von gefördertem Wohnraum bei der zuständigen Stelle können sowohl schriftlich als auch elektronisch gestellt und erteilt werden. Das Risiko eines Missbrauchs, etwa in Form einer Identitätstäuschung, wird als gering angesehen. Die mit dem Antrag erstrebte Freistellungsgenehmigung ergeht immer objektbezogen

an den jeweiligen Verfügungsberechtigten oder die Verfügungsberechtigte und kann auch nur bezogen auf das jeweilige Objekt ausgeübt werden.

#### **Zu § 24**

Anders als im Zivilrecht (§§ 126, 126a, 126b BGB) sind im Verwaltungsverfahren die Formen, die zur Bearbeitung von Verwaltungsverfahren in Betracht kommen, nicht legal definiert. Um eine einheitliche Verwaltungspraxis zu gewährleisten, ist in der Wohnraumförderung festgelegt, dass die Erklärung sowohl „schriftlich“ als auch „elektronisch“ abgegeben werden kann. Das Missbrauchsrisiko ist als gering einzuschätzen, da die Bestätigung immer objektbezogen an den jeweiligen Verfügungsberechtigten oder die Verfügungsberechtigte ergeht.

#### **Zu § 25**

Um eine Flexibilisierung für die Fördernehmerinnen und Fördernehmer zu erreichen und der in der Gesellschaft voranschreitenden Digitalisierung Rechnung zu tragen, können Unterlagen künftig auch elektronisch vorgehalten werden. Die elektronischen Unterlagen ersetzen auf diese Weise die Aufbewahrung in Papierform. Die Vorteile liegen im schnelleren Zugriff auf Informationen, im ortsunabhängigen Zugriff, im Wegfall von Medienbrüchen und in der Verbesserung der Transparenz. Elektronische Unterlagen gewährleisten eine effiziente, nutzerfreundliche Administration sowie einen schlanken Bearbeitungsprozess. Such-, Verteil-, Ablage- und Durchlaufzeiten lassen sich optimieren. Beinhalten die Unterlagen Belege, so muss deren Aufbewahrung im Rahmen von Förderverfahren unter Berücksichtigung der ordnungsgemäßen Buchhaltung erfolgen.

Die Fördernehmerin bzw. der Fördernehmer haben sicher zu stellen, dass die Unterlagen mit den in der Verwaltung gängigen digitalen Formaten lesbar zugänglich sind. Die elektronischen Unterlagen sind daher auf Datenträger zu führen, die ermöglichen, dass ihr Inhalt wegen der besonderen Art der Speicherung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand unbefugt geändert oder gelöscht werden kann. Die Daten müssen bis zum Ende des Förderverfahrens, in der Regel das Ende der Zweckbindungsfrist gespeichert und lesbar gehalten werden können. Die Fördernehmerin oder der Fördernehmer hat, wenn sie oder er die Unterlagen elektronisch aufbewahrt, durch geeignete technisch-organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass für Belege oder sonstige Zahlungsnachweise auch elektronisch die Grundsätze der ordnungsgemäßen Buchhaltung für die Aufbewahrung eingehalten werden und die jederzeitige Lesbarkeit gewährleistet ist. Nur so ist bei elektronischen Unterlagen die effektive Wahrnehmung der Prüfrechte der zuständigen Stellen einzuhalten.

#### **Zu § 26**

Mit der vorliegenden Regelung wird der Verwaltung die Wahlmöglichkeit eröffnet, ob sie die festzusetzende Geldleistung durch schriftlichen oder elektronischen Verwaltungsakt einfordert. Zum einen wird der notwendigen Verwaltungsflexibilisierung Rechnung getragen, zum anderen sichergestellt, dass die Bearbeitung von Verwaltungsverfahren einheitlich und vergleichbar den sonstigen Änderungsvorschlägen in diesem Gesetzentwurf entspricht. Eine Verwechslung der Adressatin oder des Adressaten des Verwaltungsaktes ist nicht zu erwarten, da die Geldleistung immer objektbezogen gegenüber der Verfügungsberechtigten oder dem Verfügungsberechtigten festgesetzt wird.

#### **Zu § 27**

Die Neuregelung enthält notwendige redaktionelle Anpassungen.

#### **Zu § 29**

Die Streichung des Satzes 1 ist eine notwendige korrespondierende Anpassung an die Änderung in § 15 Absatz 3 Nummer 7 WFNG in diesem Gesetzesänderungsentwurf.

**Zu § 32**

Um eine einheitliche Abwicklungspraxis zu gewährleisten, sollen in der Wohnraumförderung künftige Anträge auf Verzinsung sowohl „schriftlich“ als auch „elektronisch“ abgegeben werden können. Dies trägt zur Vereinfachung bei. Eine mündliche Antragstellung soll hingegen ausgeschlossen bleiben, da es sich um einen darlehensrelevanten Vorgang handelt. Zur Wahrung der Funktionen Identifizierung, Dauerhaftigkeit und Beweissicherung bedarf es entweder der schriftlichen oder elektronischen Antragstellung.

**Zu § 34**

Vergleichbar der Regelungsänderung in § 32 WFNG NRW sollen zur Gewährleistung einer einheitlichen Abwicklungspraxis Anträge sowohl „schriftlich“ als auch „elektronisch“ abgegeben werden können.

**Zu § 36**

Erklärungen der Darlehensnehmerin bzw. des Darlehensnehmers zur Begrenzung der höheren Verzinsung sollen künftig gemäß der Absätze 1 und 2 sowohl schriftlich als auch elektronisch möglich sein. Um eine einheitliche Verwaltungspraxis der zuständigen Stellen zu gewährleisten, ist in der Wohnraumförderung klarstellend festgelegt, dass die Erklärung nach Wahl des Darlehensnehmers bzw. der Darlehensnehmerin erfolgen kann.

**Zu § 37**

Die darlehensverwaltende Stelle soll künftig Erklärungen der Darlehensnehmerin bzw. des Darlehensnehmers sowohl schriftlich als auch elektronisch entgegennehmen. Um eine einheitliche Darlehensverwaltungspraxis zu gewährleisten, obliegt es der Darlehensnehmerin bzw. dem Darlehensnehmer, ob sie oder er die Erklärung „schriftlich“ oder „elektronisch“ abgibt.

**Zu § 39**

Erklärungen zur vertraglich zulässigen Verzinsung bei der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums nach Ablauf von 15 Jahren können sowohl schriftlich als auch elektronisch abgegeben werden. Dies soll eine einheitliche Verwaltungspraxis gewährleisten.

**Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)**

Artikel 2 regelt, dass diese Gesetzesänderung am Tag nach der Verkündung in Kraft tritt.