

02.07.2018

# Gesetzentwurf

der Landesregierung

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

### A Problem

Das 2010 in Kraft getretene Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) ist Rechtsgrundlage für die Förderung von Wohnraum in NRW und für die Sicherung der Zweckbestimmung von gefördertem Wohnraum einschließlich des Wohnraums, der zuvor auf Grundlage früherer bundesgesetzlicher Regelungen des I. und II. Wohnungsbaugesetzes (I. und II. WoBauG) sowie des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) gefördert wurde.

Sowohl das frühere Bundesrecht wie auch das WFNG NRW treffen Regelungen über die Dauer von Sozialbindungen nach einer vorzeitigen vollständigen Rückzahlung der bewilligten Mittel, die entweder an die im Bewilligungsbescheid oder in der Förderzusage für diesen Fall getroffenen Regelungen anknüpfen oder eine gesetzliche Nachwirkungsfrist begründen.

Auf der Grundlage von § 10 Absatz 3 WFNG NRW können in der jeweiligen Förderzusage Regelungen getroffen werden, die die Bindungsdauer nach einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung der Förderdarlehen festlegen und von der insoweit grundsätzlichen Regelung in § 22 Absatz 2 WFNG NRW abweichen, die ansonsten eine Nachwirkungsfrist von 10 Jahren, längstens bis zur planmäßigen Tilgung der Förderdarlehen vorsieht.

Dabei sollte - wie die Gesetzesbegründung des WFNG NRW belegt - das WFNG NRW unter Bezugnahme auf die jeweiligen Förderzusagen und -bescheide nicht nur für „neue“ nach dem WFNG NRW geförderte Sachverhalte, sondern auch für vor dem Inkrafttreten des WFNG NRW auf Grundlage vorhergehenden Rechtes beruhende Bewilligungsbescheide gelten, § 10 Absatz 3 WFNG NRW somit auch hier anwendbar sein.

Gegenstand einer Entscheidung des OVG Münster in diesem Zusammenhang war die Frage, ob im Fall einer Förderung auf Grundlage des früheren bundesrechtlichen WoFG Konsequenz einer freiwilligen und vorzeitigen vollständigen Rückzahlung der Fördermittel allein die seinerzeit in der Förderzusage getroffene spezielle Regelung sein soll, nach der eine vorzeitige Mitelrückzahlung die Bindungsdauer nicht verkürzt, oder die in § 22 Abs. 2 WFNG getroffene

Datum des Originals: 02.07.2018/Ausgegeben: 03.07.2018

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

allgemeine Regelung zur Anwendung kommt, nach der eine vorzeitige Mittelrückzahlung eine 10jährige Nachwirkungsfrist auslöst.

Das Gericht hat in diesem Einzelfall in den Übergangsregelungen des Gesetzes eine Regelungslücke ausgemacht, die eine Anwendbarkeit des § 10 Absatz 3 WFNG NRW für nach früherem Recht erteilte Bewilligungsbescheide mit einer vom Grundsatz des § 22 Absatz 2 WFNG NRW abweichenden Regelung zum Bindungsende nicht erlaubt.

Deshalb ist in § 22 Abs. 2 Satz 1 WFNG NRW eine redaktionelle Klarstellung erforderlich, weil sonst - bei konsequenter Anwendung der Rechtsprechung - in den „Altfällen“ - je nach Zeitpunkt der vorzeitigen Mittelrückzahlung - eine Verlängerung oder der vorzeitige Wegfall von in Förderbescheiden festgelegten Zweckbindungen droht, wenn stets die 10-jährige Nachwirkungsfrist ausgelöst würde. Diese Klarstellung ist in § 22 Absatz 4 WFNG entsprechend zu ergänzen.

Weiterhin hat die Anwendung von zwei Regelungen in der Praxis (§§ 15 Absatz 4 und 21 Absatz 5 WFNG NRW) Anpassungserfordernisse aufgezeigt, die zur rechtssicheren und landesweit einheitlichen Anwendung der Vorschriften einer redaktionellen Klarstellung bedürfen.

Zudem ist die Überwachung von gefördertem Wohnraum durch die zuständigen Stellen (§ 25 Absatz 1 WFNG NRW) an die aktuelle Fördersystematik anzupassen.

## **B Lösung**

Mit dem Änderungsgesetz wird in § 22 Absatz 2 WFNG NRW und in § 22 Absatz 4 WFNG NRW ein klarstellender Hinweis auf alle Förderzusagen und –bescheide im Sinne des § 10 Absatz 3 WFNG eingefügt.

Daneben wird bei § 15 Absatz 4 und § 21 Absatz 5 WFNG NRW jeweils eine redaktionelle Klarstellung vorgenommen und § 25 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW gestrichen.

## **C Alternativen**

Keine.

## **D Kosten**

Es entstehen keine neuen Kosten.

## **E Zuständigkeit**

Zuständig ist das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung; beteiligt sind das Ministerium der Finanzen und das Ministerium des Innern der Landesregierung.

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

Keine neuen Aufgaben.

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

Keine.

**H Geschlechterdifferenzierte Betrachtung der Auswirkungen des Gesetzes**

Das Gesetz hat diesbezüglich keine Auswirkungen.

**I Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung (im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie NRW)**

Keine.

**J Befristung**

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



## Gegenüberstellung

### Gesetzentwurf der Landesregierung

#### **Drittes 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 15. November 2016 (GV. NRW. S. 970) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

### Auszug aus den geltenden Gesetzesbestimmungen

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

#### **§ 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 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 Unterhaltsverpflichtungen für eine haushaltsangehörige Person, die auswärts untergebracht ist;
  9. bis zu 8 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine nicht zum Haushalt rechnende frühere oder dauernd getrennt lebende Ehegattin oder Lebenspartnerin oder einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennten Ehegatten oder Lebenspartner;
  10. bis zu 4 000 Euro für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.
1. In § 15 Absatz 4 wird die Angabe „6 bis 8“ durch die Angabe „8 bis 10“ ersetzt.
    - (4) Höhere Unterhaltsleistungen als die in Absatz 3 Nummern 6 bis 8 aufgeführten sind nur anrechnungsfrei, wenn sie in einer Unterhaltsvereinbarung, einem Unterhaltstitel oder Bescheid festgestellt werden.

## **§ 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.

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

Stelle einer wohnungssuchenden Person gemäß § 17 zum Gebrauch zu überlassen.

(3) Der Wohnraum darf ohne Genehmigung der zuständigen Stelle nicht anderen als Wohnzwecken zugeführt oder durch bauliche Maßnahmen derart verändert werden, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist. Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht oder ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der anderen Verwendung oder baulichen Veränderung des Wohnraums besteht und die angemessene Unterbringung der bisherigen Wohnrauminhaber sichergestellt ist. Im Falle eines überwiegenden berechtigten Interesses des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten erfordert die Genehmigung regelmäßig einen Förderausgleich angemessener Art und Weise. Wer den Vorschriften dieses Absatzes oder des Absatzes 1 zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung des Wohnraums für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen und den Wohnraum auf Verlangen der zuständigen Stelle einer wohnungssuchenden Person gemäß § 17 zum Gebrauch zu überlassen.

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

2. In § 21 Absatz 5 Satz 1 wird das Wort „Umbau“ durch die Wörter „Aus- oder Umbau“ ersetzt.

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

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

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

3. § 22 wird wie folgt geändert:

## **§ 22**

### **Endtermin der Zweckbindung**

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

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

Sind die Fördermittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden, so endet die Zweckbindung nur, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes bewilligten Mittel zurückgezahlt werden. Der Anteil der auf ein einzelnes Gebäude entfallenden Fördermittel errechnet

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

- a) Absatz 2 Satz 1 wird durch folgende Sätze ersetzt:

„Werden die für eine Wohnung bewilligten Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so unterliegt die Wohnung der bisherigen Zweckbindung noch bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung (Nachwirkungsfrist). Dies gilt nicht, soweit sich aus einer Förderzusage nach § 10 Absatz 3 oder einer entsprechenden Förderzusage oder einem Bescheid im Sinne des § 10 Absatz 3 auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes, des Ersten oder Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes sowie der dazu jeweils erlassenen Verordnungen Abweichendes ergibt. Dann läuft die Nachwirkungsfrist bis zu dem darin ausdrücklich geregelten Bindungsende. Sie endet spätestens mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Fördermittel nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären.“

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

(3) Sind für ein vom Eigentümer oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne dieses Gesetzes eigengenutztes Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine Eigentumswohnung die Fördermittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt worden, so gilt die Zweckbindung der Wohnung nur noch bis zum Zeitpunkt der Rückzah-

lung. Dasselbe gilt für entsprechende Wohnungen, die durch Umwandlung oder Umnutzung von Mietwohnraum entstanden sind. Liegt die berechtigte Eigen- oder Selbstnutzung erst nach dem Zeitpunkt der Mittelrückzahlung vor, so enden die Bindungen mit Beginn der Eigen- oder Selbstnutzung.

b) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Werden wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage nach § 10 Absatz 3 oder einer entsprechenden Förderzusage oder eines Bescheides im Sinne des § 10 Absatz 3 auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes, des Ersten oder Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes sowie der dazu jeweils erlassenen Verordnungen oder gegen Bestimmungen des Darlehensvertrages die Darlehen gekündigt oder Zuschüsse zurückgefordert und die Mittel vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so bleibt die Zweckbindung bis zu dem dort ausdrücklich geregelten oder dem nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen ermittelten Bindungsende bestehen. Die Zweckbindung besteht längstens jedoch zwei Jahre über die Nachwirkungsfrist nach Absatz 2 hinaus.“

(4) Werden wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage, des Bewilligungsbescheids oder des Darlehensvertrages die Darlehen gekündigt oder Zuschüsse zurückgefordert und die Mittel vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so bleibt die Zweckbindung bis zu dem in der Förderzusage oder nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen bestimmten Bindungsende bestehen, längstens jedoch zwei Jahre über die Nachwirkungsfrist nach Absatz 2 hinaus.

(5) Die zuständige Stelle kann im Einvernehmen mit der betroffenen Gemeinde durch Satzung für Wohnraum bestimmter Art oder für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich insgesamt oder innerhalb von Gemeindegebieten Bereiche festlegen, in denen nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse an der Zweckbindung nicht mehr besteht, und die Nachwirkungsfrist nach Absatz 2 auf höchstens drei Jahre verkürzen. Absatz 4 gilt entsprechend. Die Satzung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen.

## **§ 25** **Erfassung**

4. § 25 Absatz 1 Satz 2 wird aufgehoben.

(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. Satz 1 gilt nicht für modernisierten Wohnraum.

(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.

### **Artikel 2**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.



## Begründung

### A Allgemeine Begründung

Der Gesetzesbegründung des WFNG NRW entsprechend sollte das WFNG NRW unter Bezugnahme auf die jeweiligen Förderzusagen und -bescheide nicht nur für „neue“ nach dem WFNG NRW geförderte Sachverhalte, sondern auch für vor dem Inkrafttreten des WFNG NRW auf Grundlage vorhergehenden Rechtes beruhende „alte“ Fördersachverhalte als rechtliche Grundlage dienen. Insoweit war nach Auffassung des Gesetzgebers und der Landesregierung der jetzt in einem Einzelfall von der Rechtsprechung zu beurteilende § 22 Absatz 2 Satz 1 WFNG NRW mit seinen Regelungen zum Bindungsende grundsätzlich in Verbindung mit § 10 Absatz 3 WFNG NRW zu betrachten, der vom Grundsatz des § 22 Absatz 2 WFNG NRW abweichende Regelungen ermöglicht hätte.

Die aktuelle Rechtsprechung hat jedoch in den Übergangsregelungen des Gesetzes eine Regelungslücke ausgemacht, die eine Anwendbarkeit von auf Basis des § 10 Absatz 3 WFNG NRW beruhenden Regelungen zum Bindungsende auf „alte“ Förderbescheide verhindert.

Wegen dieser abweichenden Betrachtung durch die Rechtsprechung ist in § 22 Abs. 2 Satz 1 WFNG eine redaktionelle Klarstellung erforderlich, weil sonst - bei konsequenter Anwendung der Rechtsprechung - in den „Altfällen“ eine zum Nachteil der Investoren wirkende Verlängerung von in Bewilligungs- oder Förderbescheiden geregelten Zeitpunkten des Bindungsendes oder der vorzeitige Wegfall von dort festgelegten Zweckbindungen zum Nachteil des Landes droht. Diese Folge muss zur Vermeidung von ungewollten Bindungsverlängerungen oder vorzeitigen Bindungsverlusten mit einem klarstellenden Einschub in dem Sinne beseitigt werden, dass eine sich aus einer objektbezogenen Förderzusage bzw. aus einem entsprechenden Förderbescheid im Sinne des § 10 Absatz 3 WFNG NRW ergebende Regelung dem Grundsatz in § 22 Absatz 2 WFNG NRW vorgeht.

Deshalb erfolgt die dem Schutz bestehender Zweckbindungen notwendige redaktionelle Klarstellung hinsichtlich der festgestellten Regelungslücke in § 22 Absatz 2 und entsprechend in § 22 Absatz 4 WFNG NRW.

Aus den Erfahrungen mit der praktischen Anwendung weiterer Vorschriften des WFNG NRW ergibt sich redaktioneller Änderungsbedarf, um eine rechtssichere und landeseinheitliche Anwendung zu ermöglichen.

§ 25 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW enthält bisher eine Sonderregelung für modernisierten Wohnraum, nach der insoweit die modernisierten Wohnungen von den zuständigen Stellen nicht zu erfassen und zu kontrollieren waren, da die bisherigen Förderbausteine in den bis zum 30.01.2018 geltenden RL BestandsInvest nicht in allen Fördersachverhalten eine Zweckbindung vorsahen. Um die zuständigen Stellen nicht mit der daraus für eine Überwachung des Wohnraums notwendigen Differenzierung dieser unterschiedlichen Fallgestaltungen der geförderten Objekte zu belasten, wurde im Rahmen der bisherigen Förderbausteine generell von der eigentlich gebotenen Kontrolle von gefördertem modernisiertem Wohnraum abgesehen.

Da die neue RL Mod (ab 2018) nunmehr grundsätzlich Mietpreis- und Belegungsbindungen bei einer 20 bis 25 jährigen Bindungsdauer vorsieht, besteht für die bisher geltende Ausnahme von der Überwachung der Zweckbindung keine Notwendigkeit mehr. Die zuständigen Stellen sollen daher zukünftig auch den geförderten modernisierten Wohnraum über die Dauer der Zweckbindung erfassen und kontrollieren.

**B Zu den einzelnen Vorschriften****Zu Artikel 1 Nummer 1:****Zu § 15 Absatz 4**

Mit dem Zweiten Änderungsgesetz zum WFNG NRW wurden in § 15 Absatz 3 neue Gliederungsziffern eingefügt, auf die Absatz 4 Bezug nimmt. Daher sind dort die Verweise redaktionell anzupassen.

**Zu Artikel 1 Nummer 2:****Zu § 21 Absatz 5 Satz 1**

In § 21 Absatz 5 Satz 1 WFNG NRW sind Regelungen zur Auswirkung von Aus- oder Umbaumaßnahmen an geförderten Wohnungen auf die Zweckbindung enthalten, während der zweite Satzteil nur auf Umbaumaßnahmen abstellt. Für diese inhaltliche Abweichung besteht keine rechtliche Notwendigkeit. Daher wird zur Klarstellung und Vereinheitlichung auch im zweiten Satzteil auf Aus- oder Umbaumaßnahmen abgestellt.

**Zu Artikel 1 Nummer 3:****Zu § 22 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 4:**

In § 22 Absatz 1 und Absatz 4 WFNG wird durch die Ergänzung der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Der Gesetzesbegründung des WFNG NRW entsprechend sollte das WFNG NRW als rechtliche Grundlage unter Bezugnahme auf die jeweiligen Förderzusagen und -bescheide nicht nur für neue, sondern auch für alte Fördersachverhalte dienen. Weiterhin werden die Regelungen mit Bezug auf das Bindungs- und das Tilgungsende vereinheitlicht.

**Zu Artikel 1 Nummer 4:****Zu § 25 Absatz 1 Satz 2**

§ 25 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW schließt geförderten modernisierten Wohnraum bisher von der Überprüfungspflicht aus, weil bisher nicht alle Förderbausteine der Bestandsförderung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen verknüpft waren.

Mit der neuen RL Mod entfallen diese bindungsfreien Förderangebote und die Bestandsförderung ist stets mit Sozialbindungen für die Dauer von 20 oder 25 Jahren verbunden, so dass die geförderten Wohnungen in die übliche Kontrolle der Zweckbestimmung einbezogen werden müssen, für die die kommunalen Stellen einen Verwaltungskostenbeitrag von der NRW.BANK erhalten.

Die Ausnahmeregelung des § 25 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW ist daher zu streichen.

**Zu Artikel 2:**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.