



Die Ministerin

MHKBG Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf

An den Präsidenten des  
Landtags Nordrhein-Westfalen  
Herrn André Kuper MdL  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**VORLAGE**  
**17/5440**

Alle Abg

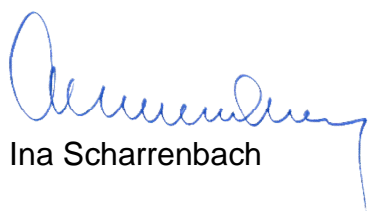
2. Juli 2021

**Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur  
Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-  
Westfalen**  
**Zuleitung nach Maßgabe der Parlamentsinformationsvereinba-  
rung**

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

gemäß Abschnitt I Ziffer 1 der „Vereinbarung zwischen Landtag und Landesregierung über die Unterrichtung des Landtags durch die Landesregierung“ übersende ich parallel zur Verbändeanhörung den von der Landesregierung beschlossenen Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen.

Mit freundlichem Gruß

  
Ina Scharrenbach

Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
(Anfahrt über Hubertusstraße)

Telefon +49 211 8618-4300  
Telefax +49 211 8618-4550  
ina.scharrenbach@mhkgb.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Rheinbahn Linien 706, 708  
und 709 bis Haltestelle  
Landtag/Kniebrücke



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

Vom X. Monat 2021

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**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 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. § 3 wird wie folgt geändert:

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

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

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

6. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Zur Eröffnung der elektronischen Kommunikation mit der Bürgerin oder dem Bürger 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 zu Absatz 3.

c) Der bisherige Absatz 3 wird zu 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.

d) Die bisherigen Absätze 4 bis 8 werden zu Absätzen 5 bis 9.

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.“

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

8. § 15 wird wie folgt geändert:

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

b) In Absatz 3 Nummer 7 werden das Wort „jungen“ und der Klammerzusatz „(§ 29 Nummer 7)“ gestrichen.

9. In § 17 Absatz 1 Satz 1 und 2 werden jeweils nach dem Wort „schriftlich“ die Wörter „oder elektronisch“ eingefügt.

10. § 18 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

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

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) Absätze 2 und 3 werden die Absätze 3 und 4.

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

12. § 21 wird wie folgt geändert:

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

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

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

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

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 2 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.“

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

16. § 27 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) Die Angabe „3000“ wird durch die Angabe „4000“ ersetzt.
- b) Die Angabe „15000“ wird durch die Angabe „25000“ ersetzt.
- c) Die Angabe „50000“ wird durch die Angabe „70000“ ersetzt.

17. § 29 Nummer 7 Satz 1 wird aufgehoben.

18. § 32 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „auf“ die Wörter „schriftlichen oder elektronischen“ eingefügt.
- b) In Absatz 5 Satz 1 werden nach den Wörtern „Zinssatz auf“ die Wörter „schriftlichen oder elektronischen“ eingefügt.

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

20. § 36 wird wie folgt geändert:

- 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.

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

## **Artikel 2**

Das Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Kraft.

Düsseldorf, den X. Monat 2021

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Der Ministerpräsident  
Armin L a s c h e t

Der Minister der Finanzen  
Lutz L i e n e n k ä m p e r

Der Minister des Innern  
Herbert R e u l

Der Minister für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie  
Prof. Dr. Andreas P i n k w a r t

Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung  
Ina S c h a r r e n b a c h

Der Minister der Justiz  
Peter B i e s e n b a c h

Die Ministerin für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz  
Ursula H e i n e n - E s s e r

## **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 Rolle maßgebliche 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.

Nach Prüfung durch das zuständige Ministerium ist die bisher alleinige Form in insgesamt 17 Paragrafen des WFNG verzichtbar oder kann durch elektronische Verfahren ergänzt werden. In einem Paragrafen 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 unbekannte 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 Anforderungen 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 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 Verwaltungsverfahren 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 energetisches 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 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 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 Verfügungsberechtigten 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 Verfügungsberechtigten 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 des Darlehensnehmers sowohl schriftlich als auch elektronisch entgegennehmen. Um eine einheitliche Darlehensverwaltungspraxis zu gewährleisten, obliegt es dem Darlehensnehmer bzw. der Darlehensnehmerin, ob Sie 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.