

Startseite Inhaltsübersicht nächste Vorschrift vorhergehende Vorschrift Drucken

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

§ 40 WFNG NRW (Gesetz) - Landesrecht Nordrhein-Westfalen

Grundsätze

(1) Im freifinanzierten Wohnungsbau wirken die Gemeinden auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen sowie Nebengebäuden und Außenanlagen des Wohnraums hin und treffen die dazu erforderlichen Maßnahmen. Die Vorschriften des Teils 8 gelten nicht für die vom Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume. Die Gemeinden nehmen die Aufgaben nach diesem Abschnitt als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr. § 4 Absatz 3 gilt entsprechend.

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

(3) Sind an Wohnraum Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes notwendig gewesen wären, so kann die Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 21 Absatz 1 Satz 2 anordnen, dass der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt; § 41 Absatz 3 Satz 2 bis 4 gelten entsprechend. Die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung kann sich insbesondere aus der fortwährenden Vernachlässigung notwendiger Instandhaltungsarbeiten ergeben. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere dann erheblich beeinträchtigt, wenn

1. Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegenüber Witterungseinflüssen oder gegen Feuchtigkeit bieten,
2. Feuerstätten, Heizungsanlagen oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen,
3. Treppen, Aufzugs-, Haustür-/Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen oder
4. Wasseranschlüsse, Toiletten, Bäder oder Balkone nicht ordnungsgemäß benutzt werden können.

Der Gebrauch von Außenanlagen ist insbesondere dann erheblich beeinträchtigt, wenn Zugänge zu Wohngebäuden sich nicht ordnungsgemäß benutzen oder Innenhöfe und Kinderspielflächen sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen darf. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch, die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen.

Startseite Inhaltsübersicht nächste Vorschrift vorhergehende Vorschrift Drucken

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

§ 41 WFNG NRW (Gesetz) - Landesrecht Nordrhein-Westfalen

Erfüllung von Mindestanforderungen

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

(2) Die Mindestanforderungen sind insbesondere nicht erfüllt, wenn

1. die Möglichkeit des Anschlusses eines Herdes, einer Heizung, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten fehlt oder der Anschluss nicht zweckentsprechend benutzbar ist,
2. Wasserversorgung, Abguss oder Toilette fehlen oder nicht zweckentsprechend benutzbar sind oder
3. Fußböden, Wände oder Decken dauernd durchfeuchtet sind.

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

Dies sind kostenfrei zugängliche Inhalte von [Jurion® Recht](#)

[Startseite](#) [Inhaltsübersicht](#) [Hilfe](#) [Rechtsstand](#) [Impressum](#)

Startseite Inhaltsübersicht nächste Vorschrift vorhergehende Vorschrift Drucken

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

§ 42 WFNG NRW (Gesetz) - Landesrecht Nordrhein-Westfalen

Unbewohnbarkeitserklärung

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

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

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

Dies sind kostenfrei zugängliche Inhalte von [Jurion®](#) Recht

[Startseite](#) [Inhaltsübersicht](#) [Hilfe](#) [Rechtsstand](#) [Impressum](#)

Startseite Inhaltsübersicht nächste Vorschrift vorhergehende Vorschrift Drucken

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

§ 43 WFNG NRW (Gesetz) - Landesrecht Nordrhein-Westfalen

Mitwirkungs- und Duldungspflicht

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

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

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

Dies sind kostenfrei zugängliche Inhalte von Jurion[®] Recht

[Startseite](#) [Inhaltsübersicht](#) [Hilfe](#) [Rechtsstand](#) [Impressum](#)

[Startseite](#) [Inhaltsübersicht](#) [nächste Vorschrift](#) [vorhergehende Vorschrift](#) [Drucken](#)

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG)

§ 8 WoBindG (Gesetz)

Kostenmiete

(1) ¹Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). ²Die Kostenmiete ist nach den §§ 8a und 8b zu ermitteln.

(2) ¹Soweit das vereinbarte Entgelt die Kostenmiete übersteigt, ist die Vereinbarung unwirksam. ²Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. ³Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

(3) ¹Sind für eine Wohnung in einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung oder für eine sonstige Wohnung die öffentlichen Mittel ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden, so darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung höchstens gegen ein Entgelt bis zur Höhe der Kostenmiete für vergleichbare öffentlich geförderte Wohnungen (Vergleichsmiete) überlassen. ²Die zuständige Stelle kann genehmigen, dass der Verfügungsberechtigte von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete übergeht. ³Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(4) ¹Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete zu geben und, soweit der Miete eine Genehmigung der Bewilligungsstelle zu Grunde liegt, die zuletzt erteilte Genehmigung vorzulegen. ²Wird eine Genehmigung nicht vorgelegt oder ist die Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete unzureichend, so hat die zuständige Stelle dem Mieter auf Verlangen die Höhe der nach Absatz 1 oder 3 zulässigen Miete mitzuteilen, soweit diese sich aus ihren Unterlagen ergibt.

(5) Die diesem Gesetz unterliegenden Wohnungen sind preisgebundener Wohnraum.

Dies sind kostenfrei zugängliche Inhalte von [Jurion®](#) Recht

[Startseite](#) [Inhaltsübersicht](#) [Hilfe](#) [Rechtsstand](#) [Impressum](#)

[Startseite](#) [Inhaltsübersicht](#) [nächste Vorschrift](#) [vorhergehende Vorschrift](#) [Drucken](#)

Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG)

§ 36 OWiG (Gesetz)

Sachliche Zuständigkeit der Verwaltungsbehörde

(1) Sachlich zuständig ist

1. die Verwaltungsbehörde, die durch Gesetz bestimmt wird,
2. mangels einer solchen Bestimmung
 - a) die fachlich zuständige oberste Landesbehörde oder
 - b) das fachlich zuständige Bundesministerium, soweit das Gesetz von Bundesbehörden ausgeführt wird.

(2) ¹Die Landesregierung kann die Zuständigkeit nach Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe a durch Rechtsverordnung auf eine andere Behörde oder sonstige Stelle übertragen. ²Die Landesregierung kann die Ermächtigung auf die oberste Landesbehörde übertragen.

(3) Das nach Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe b zuständige Bundesministerium kann seine Zuständigkeit durch Rechtsverordnung, die nicht der Zustimmung des Bundesrates bedarf, auf eine andere Behörde oder sonstige Stelle übertragen.

Dies sind kostenfrei zugängliche Inhalte von [Jurion®](#) Recht

[Startseite](#) [Inhaltsübersicht](#) [Hilfe](#) [Rechtsstand](#) [Impressum](#)