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

#### § 16 WFNG NRW (Gesetz) - Landesrecht Nordrhein-Westfalen Mietbindung

- (1) Soweit in der Förderzusage eine Mietbindung (§ 10 Absatz 3 Sätze 5 und 6) bestimmt ist, gelten für Mietwohnungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Nummern 1 und 2 die nachfolgenden Regelungen.
- (2) Der Verfügungsberechtigte darf eine Mietwohnung nicht gegen eine höhere als die gemäß Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Er hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben. Der Verfügungsberechtigte kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und unter Einhaltung sonstiger Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung. § 19 Absatz 4 Satz 3 bleibt unberührt.
- (3) Der Verfügungsberechtigte darf neben der Miete nach Absatz 2 und den Betriebskosten eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur nach Maßgabe der Förderzusage fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.
- (4) Der Mieter kann sich gegenüber dem Verfügungsberechtigten auf die Bestimmungen in der Förderzusage über die höchstzulässige Miete und die sonstigen Bestimmungen zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihm der Verfügungsberechtigte die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Erteilt der Verfügungsberechtigte die Auskünfte nicht oder nur unzureichend, hat dies auf Verlangen des Mieters durch die zuständige Stelle zu erfolgen.
- (5) Von den Absätzen 2 und 3 abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag sind unwirksam.

Dies sind kostenfrei zugängliche Inhalte vor	Jurion <sup>®</sup> Recht
--	---------------------------

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

### § 17 WFNG NRW (Gesetz) - Landesrecht Nordrhein-Westfalen 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. Kennt die zuständige Stelle den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens der Wohnung, 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 auf Grund einer Belegungsvereinbarung oder Selbstverpflichtung an der Wohnraumversorgung in besonders dringenden Fällen durch eine Vergabe des geförderten Wohnraums in eigener Verantwortung mitwirkt oder in Einzelfällen auch bei der Wohnraumversorgung solcher Haushalte behilflich ist, bei denen zweifelhaft ist, ob sie die mietvertraglichen Pflichten erfüllen. Das Benennungsrecht wird nicht angewandt, solange ein Besetzungsrecht besteht.
- (5) Ist die Inhaberin oder der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins aus einer Wohnung ausgezogen, so darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung dessen Haushaltsangehörigen nur nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 zum Gebrauch überlassen. Eine neue Gebrauchsüberlassung im Sinne der Absätze 2 und 3 liegt nicht vor, wenn die Wohnung weiterhin von der Ehegattin oder vom Ehegatten, der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner einer eingetragenen Lebensgemeinschaft oder der Partnerin oder dem Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft bewohnt wird. Personen, die nach dem Tod der Inhaberin oder des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins nach § 563 Absätze 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in das Mietverhältnis eingetreten sind, dürfen die Wohnung auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins weiter bewohnen. Die Sätze 1 bis 3 sind entsprechend anwendbar auf den Haushalt des Verfügungsberechtigten.
- (6) Wurde die Wohnung entgegen den Absätzen 2 oder 3 überlassen oder ist das weitere Belassen

unrechtmäßig geworden, so hat der Verfügungsberechtigte auf Verlangen der zuständigen Stelle das Nutzungsverhältnis durch Kündigung zu beenden und die Wohnung einer wohnungssuchenden Person nach Absatz 2 oder 3 zu überlassen. Kann der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Nutzungsverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, so kann die zuständige Stelle von der Wohnungsinhaberin oder vom Wohnungsinhaber die Räumung der Wohnung verlangen.

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

Dies sind kostenfrei zugängliche Inhalte von Jurion<sup>®</sup> Recht

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

#### § 21 WFNG NRW (Gesetz) - Landesrecht Nordrhein-Westfalen Instandhaltungspflicht, Nutzungsänderungen

- (1) Sind am Wohnraum Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes notwendig gewesen wären, 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 wirtschaftlich vertretbar und zumutbar ist.
- (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.
- (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 oder einer von ihm eingeleiteten Begründung von Wohnungseigentum. Die zuständige Stelle hat aufgrund der Mitteilungen nach Satz 1 oder 2 den Erwerber und den Mieter über die sich aus dem Erwerb oder der Umwandlung ergebenden Rechtsfolgen zu unterrichten.
- (7) Der Vermieter, der Wohnraum erworben hat, an dem nach der Überlassung an einen Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, darf sich dem Mieter gegenüber auf berechtigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 des

<u>Bürgerlichen Gesetzbuchs</u> nicht berufen, solange der Wohnraum Zweckbestimmungen unterliegt. Im Übrigen bleibt § 577a Absätze 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt, soweit in dieser Bestimmung auf § 573 Absatz 2 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen wird.

Dies sind kostenfrei zugängliche Inhalte von Jurion® Recht

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

#### § 25 WFNG NRW (Gesetz) - Landesrecht Nordrhein-Westfalen Erfassung

- (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.

Dies sind kostenfrei zugängliche Inhalte von Jurion® Recht

<u>Startseite</u> <u>Inhaltsübersicht</u> <u>zurück zu zugeordnete Dokumente</u> <u>nächste Vorschrift</u> <u>vorhergehende</u>

Vorschrift <u>Drucken</u>

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

#### § 27 WFNG NRW (Gesetz) - Landesrecht Nordrhein-Westfalen 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, 8a, 8b 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. seiner Instandsetzungspflicht nach § 21 Absatz 1 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,
  - 9. entgegen § 25 Absatz 2 Satz 1 oder 2 der zuständigen Stelle Einsicht in seine Unterlagen nicht gewährt oder die Besichtigung verwehrt,
  - 10. entgegen § 40 Absatz 2 seiner Instandsetzungspflicht nicht nachkommt,
  - 11. entgegen § 40 Absatz 3 Arbeiten nicht oder nur unzureichend ausführt, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes notwendig gewesen wären,
  - 12. Wohnraum in gemäß § 40 Absatz 4 festgelegten Gebieten ohne Genehmigung anderen als Wohnzwecken zuführt oder leer stehen lässt,
  - 13. entgegen § 41 Absatz 1 die Mindestanforderungen nicht erfüllt,
  - 14. entgegen § 42 Absatz 3 Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume überlässt oder

- (2) Die 50 rdnumgswigterig Red 6 kabsatz de ei frei Reus kless f Abisatz eischt Nichtligen der Richt de Estätt deignen teilt, Bußgeld bis zu nach 6 kap ein reiget Valden nicht involletä freißen vollet Rougell bis zu 15.000 Euro, in den Fällen der Nummern 11, 13 und 14 mit einem Bußgeld bis zu 25.000 Euro und in den Fällen der Nummern 1, 5, 6, 7, 10 und 12 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, in den Fällen der Nummern 10 bis 15 die Gemeinde.

Dies sind	kostenfrei	zugängliche	Inhalte	von	Jurion <sup>®</sup>	Recht