

# Niedersächsisches Ministerialblatt

71. (76.) Jahrgang

Hannover, den 17. 11. 2021

Nummer 46

## INHALT

<b>A. Staatskanzlei</b>			
Bek. 8. 11. 2021, Konsulate in der Bundesrepublik Deutschland .....	1690	RdErl. 2. 11. 2021, Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderprogramm 2019) .....	1694
Bek. 8. 11. 2021, Honorarkonsuln in der Bundesrepublik Deutschland .....	1690	RdErl. 2. 11. 2021, Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB –) .....	1696
<b>B. Ministerium für Inneres und Sport</b>			
RdErl. 26. 10. 2021, Schutzimpfungen gegen Hepatitis A und B aus arbeitsmedizinischer Indikation .....	1690	<b>L. Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung</b>	
Bek. 9. 11. 2021, Selbständige Gemeinden .....	1690	<b>Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems</b>	
<b>C. Finanzministerium</b>		Bek. 10. 11. 2021, Änderung des Stiftungszwecks des „L & S Fonds“ .....	1702
<b>D. Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung</b>		<b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b>	
Bek. 17. 11. 2021, Niedersächsisches Krankenhausgesetz (NKHG); Bekanntgabe des von den kommunalen Gebietskörperschaften im Kalenderjahr 2022 aufzubringenden Betrages .....	1691	Bek. 5. 11. 2021, Umstufung im Zuge der B 213 und der Gemeindestraße „Ulanenstraße“ in der Stadt Lingen (Ems) .....	1702
<b>E. Ministerium für Wissenschaft und Kultur</b>		<b>Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz</b>	
<b>F. Kultusministerium</b>		Bek. 19. 10. 2021, Errichtung des Hochwasserschutzverbandes Innerste .....	1704
<b>G. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung</b>		Bek. 17. 11. 2021, Vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Wulbeck in der Region Hannover und im Landkreis Celle .....	1707
Bek. 8. 11. 2021, Übertragung von Aufgaben nach § 8 Abs. 2 Satz 2 und § 10 Abs. 3 Satz 1 ZustVO-Verkehr .....	1692	<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig</b>	
<b>H. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz</b>		Bek. 8. 11. 2021, Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG; Öffentliche Bekanntmachung (Stadtwerke Wolfenbüttel GmbH) .....	1712
<b>I. Justizministerium</b>		<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg</b>	
<b>K. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz</b>		Bek. 5. 11. 2021, Entscheidung nach dem BImSchG; Öffentliche Bekanntmachung (Amprion GmbH, Neuenkirchen) ...	1713
Bek. 15. 7. 2021, Genehmigungsbescheid für das Kernkraftwerk Unterweser (KKU) (Bescheid I/2021) Abbauphase 2 ...	1692	<b>Stellenausschreibungen</b> .....	1714
Bek. 22. 7. 2021, Genehmigungsbescheid für das Kernkraftwerk Lingen (KWL) (Bescheid I/2021) Abbau (Teilprojekt 2)	1693		

Herausgegeben von der Niedersächsischen Staatskanzlei  
Verlag: Schlütersche Fachmedien GmbH – Ein Unternehmen der Schlüterschen Mediengruppe, Hans-Böckler-Allee 7, 30173 Hannover; Postanschrift: 30130 Hannover, Telefon 0511 8550-0, Telefax 0511 8550-2400. Druck: Umweltdruckhaus Hannover GmbH, Langenhagen. Erscheint nach Bedarf, in der Regel wöchentlich. Laufender Bezug und Einzelstücke können durch den Verlag bezogen werden. Bezugspreis pro Jahr 130,40 €, einschließlich 8,53 € Mehrwertsteuer und 12,80 € Portokostenanteil. Bezugskündigung kann nur 6 Wochen vor Jahresende schriftlich erfolgen. Einzelnummer je angefangene 16 Seiten 1,55 €. ISSN 0341-3500. Abonnementservice: Christian Engelmann, Telefon 0511 8550-2424, Telefax 0511 8550-2405  
Einzelverkaufspreis dieser Ausgabe 3,10 € einschließlich Mehrwertsteuer zuzüglich Versandkosten

**1.1.3 Ersatz-Abbaubetriebssysteme**

Gestattet werden Aufbau, Betrieb und Abbau von ggf. erforderlichen Ersatz-Abbaubetriebssystemen.

**1.1.4 Infrastruktur und Tätigkeiten für die Freigabe**

Gestattet werden der Abbau der Infrastruktur und alle Tätigkeiten in Bezug auf die verbleibenden Anlagenteile, die Gebäude und das Anlagengelände mit dem Ziel der Freigabe nach §§ 31–42 der Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung – StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist, und der Entlassung der gesamten Anlage KWL aus der atomrechtlichen Überwachung.

Die Freigabe nach §§ 31–42 StrlSchV erfolgt nach gesonderten Bescheiden.

Das Ende der atomrechtlichen Überwachung des Kernkraftwerks Lingen nach § 19 AtG wird nach erfolgtem Abschluss des vorgesehenen atomrechtlichen Abbaus, abgeschlossener schadloser Verwertung (Wiederverwertung oder -verwendung) radioaktiver Reinstoffe, vollständiger Beendigung der Freigabeverfahren von dabei anfallenden radioaktiven Stoffen sowie kontaminierten oder aktivierten beweglichen Gegenständen, Gebäuden, Räumen, Raumteilen und Bauteilen, Bodenflächen, Anlagen oder Anlagenteilen (Gegenständen) gemäß Strahlenschutzverordnung, vollständiger Beendigung der Herausgabeverfahren und Abgabe aller radioaktiven Abfälle gemäß § 2 des Gesetzes zur Regelung des Übergangs der Finanzierungs- und Handlungspflichten für die Entsorgung radioaktiver Abfälle der Betreiber von Kernkraftwerken (Entsorgungsübergangsgesetz) vom 27. Januar 2017 (BGBl. I S. 114, 120), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2137) geändert worden ist, an die BGZ Gesellschaft für Zwischenlagerung mbH (BGZ) als vom Bund mit der Wahrnehmung der Zwischenlagerung beauftragte Dritte oder direkte Ablieferung aller verbleibenden radioaktiven Abfälle an eine Anlage des Bundes zur Sicherstellung und Endlagerung radioaktiver Abfälle von der atomrechtlichen Aufsichtsbehörde festgestellt (Entlassung aus der atomrechtlichen Aufsicht). Teilentlassungen sind möglich, soweit ein entsprechendes Feststellungsinteresse der Genehmigungsinhaberin oder Dritter besteht.

**1.2 Genehmigungsunterlagen\*)****1.3 Nebenbestimmungen\*)****1.4 Hinweise\*)****1.5 Inhaberin und verantwortliche Personen**

Gemäß § 17 Abs. 6 AtG ist bei der Genehmigung von Tätigkeiten, die zum Betrieb einer Kernanlage berechtigen, der Genehmigungsinhaber in dem Genehmigungsbescheid ausdrücklich als Inhaber einer Kernanlage zu bezeichnen. Inhaberin des Kernkraftwerks Lingen ist die Kernkraftwerk Lingen GmbH, Schüttorfer Straße 100, 49808 Lingen (Ems).

Die derzeit verantwortlichen Personen sind im Abbau-Betriebshandbuch Teil I, Kapitel 1, Anhang 1 (Personelle Betriebsorganisation (PBO)) aufgeführt. Neu hinzutretende verantwortliche Personen werden nur zugelassen, wenn sich keine Bedenken gegen deren Zuverlässigkeit ergeben und sie die erforderliche Fachkunde besitzen.

**1.7 Kostenentscheidung**

Die KWL GmbH hat als Antragstellerin die Kosten des Verfahrens für die Erteilung der Genehmigung des Teilprojekt 2 zum Abbau der Anlage KWL zu tragen.

Es wird eine Gebühr in Höhe von 110 688,00 € festgesetzt.

Der Betrag ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Genehmigungsbescheides an das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz auf das Konto IBAN DE10 2505 0000 0106 0251 82 bei der Norddeutschen Landesbank Hannover, BIC NOLADE2H, zugunsten des Kassenzzeichens 0301001084292 zu zahlen.

Auslagen gemäß § 10 Verwaltungskostengesetz (VwKostG) vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 821) in der bis zum 14. August 2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 1 Satz 3 der Kostenverordnung zum Atomgesetz und zum Strahlenschutzgesetz (AtSKostV) vom 17. Dezember 1981 (BGBl. I S. 1457), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist, werden für dieses Verfahren gesondert erhoben.

**III. Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats Klage bei dem Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht Lüneburg eingelegt werden.

\*) Hier nicht abgedruckt.

**Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen  
zur sozialen Wohnraumförderung  
(Wohnraumförderprogramm 2019)**

**RdErl. d. MU v. 2. 11. 2021 – 64-25110-2/1 –**

**– VORIS 23400 –**

**Bezug:** RdErl. v. 2. 7. 2019 (Nds. MBl. S. 1073)  
– VORIS 23400 –

Der Bezugerlass wird mit Wirkung vom 1. 11. 2021 wie folgt geändert:

**1. Der Bezug erhält folgende Fassung:**

„**Bezug:** RdErl. v. 2. 7. 2019 (Nds. MBl. S. 1075), geändert durch RdErl. v. 2. 11. 2021 (Nds. MBl. S. 1696) – VORIS 23400 –“.

**2. Nummer 1.2 wird wie folgt geändert:**

a) Im ersten Spiegelstrich wird die Verweisung „Artikel 5 des Gesetzes vom 19. 6. 2019 (Nds. GVBl. S. 110)“ durch die Verweisung „Artikel 1 des Gesetzes vom 28. 4. 2021 (Nds. GVBl. S. 240)“ ersetzt.

b) Im zweiten Spiegelstrich wird die Angabe „– Bezugs-erlass zu a –“ durch die Angabe „– Bezugs-erlass –“ ersetzt.

**3. Nummer 2 wird wie folgt geändert:****a) Nummer 2.4 wird wie folgt geändert:**

aa) Am Ende der Überschrift werden die Worte „und Auszubildende“ angefügt.

bb) Im einleitenden Satzteil werden nach dem Wort „Niedersachsen“ die Worte „und für Personen, die sich in der Ausbildung befinden,“ eingefügt.

**b) Nummer 2.5 wird wie folgt gefasst:**

„2.5 Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen

Gefördert wird der Erwerb von wahlweise fünf- oder zehnjährigen Belegungs- und Mietbindungen an Mietwohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen im ungebundenen Wohnungsbestand, insbesondere zur Versorgung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung.“

c) In Nummer 2.6.3 werden nach dem Wort „Modernisierung“ die Worte „einschließlich altersgerechter Modernisierung“ eingefügt.

**4. In Nummer 4 wird die Verweisung „Bezugs-erlass zu a“ durch die Verweisung „Bezugs-erlass“ ersetzt.****5. Nummer 5 wird wie folgt geändert:****a) Nummer 5.1 wird wie folgt geändert:**

aa) In Nummer 5.1.1 wird die folgende Nummer 5.1.1.3 angefügt:

„5.1.1.3 Ergänzend zu einer Zuwendung nach Nummer 5.1.1.1 oder Nummer 5.1.1.2 kann ein nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt werden, wenn Wohnraum geschaffen wird, der den Anforderungen an barrierefrei nutzbare Wohnungen gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2:2011-09, Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen (im Folgenden: DIN 18040-2) entspricht.“

**bb) Nummer 5.1.4 wird wie folgt geändert:**

aaa) In Nummer 5.1.4.1 wird der Betrag „3 300 EUR“ durch den Betrag „3 790 EUR“ ersetzt.

- bbb) In Nummer 5.1.4.2 wird der Betrag „3 450 EUR“ durch den Betrag „3 960 EUR“ ersetzt.
- ccc) In Nummer 5.1.4.3 wird die Zahl „VI“ durch die Zahl „VII“ und der Betrag „3 600 EUR“ durch den Betrag „4 110 EUR“ ersetzt.
- ddd) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt:  
 „Abweichend hiervon werden für Vorhaben in besonderen Fördergebieten i. S. der Nummer 2.3 des Bezugserrlasses die für die Bemessung des Darlehens zugrunde zu legenden Gesamtkosten bei Anträgen, die bis zum 31. 12. 2022 gestellt werden, auf 4 400 EUR je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt.“
- eee) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.
- fff) Der neue Satz 3 erhält folgende Fassung:  
 „Die Bemessungsgrenzen verändern sich jeweils zum 1. 4. und 1. 10. eines jeden Jahres um den Prozentsatz, um den sich zusammengerechnet der vom Statistischen Bundesamt in den zwei vorhergehenden Quartalen festgestellte Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart erhöht oder verringert hat (Veränderungsrate zum Vorquartal in %).“
- cc) Nummer 5.1.6 wird wie folgt geändert:  
 aaa) Satz 2 wird gestrichen.  
 bbb) Der bisherige Satz 3 wird Satz 2 und in ihm wird die Verweisung „Bezugserrlass zu a“ in die Verweisung „Bezugserrlass“ geändert.
- dd) Nummer 5.1.7 wird wie folgt geändert:  
 aaa) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt:  
 „Abweichend hiervon werden für Vorhaben in besonderen Fördergebieten i. S. der Nummer 2.3 des Bezugserrlasses die Darlehen bei Anträgen, die bis zum 31. 12. 2022 gestellt werden, in Fällen der Nummer 5.1.7.1 bis zum Ablauf des 25. Jahres und in Fällen der Nummer 5.1.7.2 bis zum Ablauf des 20. Jahres nach Bezugsfertigkeit zinslos gewährt.“  
 bbb) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.  
 ccc) Im neuen Satz 3 wird das Wort „Danach“ durch die Worte „Nach diesen Zeiträumen“ ersetzt.  
 ddd) Im neuen Satz 4 wird die Verweisung „Bezugserrlass zu a“ durch die Verweisung „Bezugserrlass“ ersetzt.
- ee) Es wird die folgende neue Nummer 5.1.8 eingefügt:  
 „5.1.8 Ergänzend wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von 5 000 EUR für jede Wohnung gewährt, die den Anforderungen an barrierefrei nutzbare Wohnungen gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2 entspricht.“
- ff) Die bisherige Nummer 5.1.8 wird Nummer 5.1.9.
- b) Nummer 5.2 wird wie folgt geändert:  
 aa) Nummer 5.2.3 erhält folgende Fassung:  
 „5.2.3 Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 75 % der durch die Modernisierungsmaßnahme verursachten Kosten, jedoch höchstens zwei Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus. Es kann ein Darlehen in Höhe von bis zu 85 % gewährt werden, wenn die Bewilligungsstelle dies unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles für geboten hält. Nummer 5.1.4 gilt entsprechend.“  
 bb) In Nummer 5.2.4 wird die Verweisung „Nummern 5.1.6 bis 5.1.8“ durch die Verweisung „Nummern 5.1.6 bis 5.1.9“ ersetzt.
- c) Nummer 5.3 wird wie folgt geändert:  
 aa) Es wird die folgende neue Nummer 5.3.7 eingefügt:  
 „5.3.7 Ergänzend wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss nach Maßgabe der Nummer 5.1.8 gewährt.“  
 bb) Die bisherige Nummer 5.3.7 wird Nummer 5.3.8 und Satz 2 erhält folgende Fassung:  
 „5.3.9 Im Übrigen gilt Nummer 5.1.9 entsprechend.“
- d) Nummer 5.4 wird wie folgt geändert:  
 aa) In der Überschrift werden nach dem Wort „Studierende“ die Worte „und Auszubildende“ eingefügt.  
 bb) Nummer 5.4.2 wird wie folgt geändert:  
 aaa) In Satz 1 wird der Betrag „75 000 EUR“ durch den Betrag „84 990 EUR“ ersetzt.  
 bbb) In Satz 2 wird der Betrag „95 000 EUR“ durch den Betrag „107 100 EUR“ ersetzt.  
 ccc) In Satz 3 wird das Datum „1. 9. 2019“ durch das Datum „1. 4. 2022“ und die Verweisung „Nummer 5.1.4 Satz 2“ wird durch die Verweisung „Nummer 5.1.4 Satz 3“ ersetzt.  
 ddd) In Satz 4 wird die Verweisung „Nummer 5.1.4 Satz 3“ durch die Verweisung „Nummer 5.1.4 Satz 4“ ersetzt.
- cc) Nummer 5.4.3 Satz 2 erhält folgende Fassung:  
 „Nummer 5.1.6 Satz 2 gilt entsprechend.“
- dd) Nummer 5.4.4 wird wie folgt geändert:  
 aaa) In Satz 2 wird die Verweisung „Nummer 5.1.7 Sätze 2 und 3“ durch die Verweisung „Nummer 5.1.7 Sätze 3 und 4“ ersetzt.  
 bbb) Satz 3 erhält folgende Fassung:  
 „5.4.5 Im Übrigen gilt Nummer 5.1.9“ entsprechend.“
- e) Nummer 5.6 wird wie folgt geändert:  
 aa) Nummer 5.6.1 wird wie folgt geändert:  
 aaa) In Satz 1 werden nach dem Wort „Darlehen“ die Wörter „und ein nicht rückzahlbarer Zuschuss wie folgt“ eingefügt und der Punkt nach dem Wort „gewährt“ wird durch einen Doppelpunkt ersetzt.  
 bbb) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Nummer 5.6.1.1 und in Satz 3 wird das Wort „Behinderung“ durch das Wort „Behinderungen“ ersetzt.  
 ccc) Es wird die folgende neue Nummer 5.6.1.2 angefügt:  
 „5.6.1.2 Für jedes zum Haushalt rechnende Kind und für jeden zum Haushalt gehörenden Menschen mit Behinderungen wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von 2 000 EUR gewährt.“
- bb) Nummer 5.6.2 wird wie folgt geändert:  
 aaa) In Satz 1 werden nach dem Wort „Darlehen“ die Wörter „und ein nicht rückzahlbarer Zuschuss wie folgt“ eingefügt und der Punkt nach dem Wort „gewährt“ wird durch einen Doppelpunkt ersetzt.  
 bbb) Der bisherige Satz 2 wird Nummer 5.6.2.1.  
 ccc) Es wird die folgende Nummer 5.6.2.2 angefügt:  
 „5.6.2.2 Für jedes zum Haushalt rechnende Kind und für jeden zum Haushalt gehörenden Menschen mit Behinderungen wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von 2 000 EUR gewährt.“

cc) In Nummer 5.6.4 Satz 2 wird die Angabe „Nummer 5.1.7 Sätze 2 und 3“ durch die Angabe „Nummer 5.1.7 Sätze 3 und 4“ ersetzt.

6. Nummer 7 erhält folgende Fassung:

**„7. Schlussbestimmungen**

Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 1. 7. 2019 in Kraft und mit Ablauf des 31. 12. 2024 außer Kraft.“

An die  
Region Hannover, Landkreise, kreisfreien und großen selbständigen  
Städte und selbständigen Gemeinden  
Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank)

— Nds. MBl. Nr. 46/2021 S. 1694

**Richtlinie zur Durchführung  
der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen  
(Wohnraumförderbestimmungen — WFB —)**

**RdErl. d. MU v. 2. 11. 2021 — 64-25100-3/7 —**

**— VORIS 23400 —**

Bezug: RdErl. v. 2. 7. 2019 (Nds. MBl. S. 1075)  
— VORIS 23400 —

Der Bezugserrlass wird mit Wirkung vom 1. 11. 2021 wie folgt geändert:

1. Der Bezug erhält folgende Fassung:

„Bezug: RdErl. v. 2. 7. 2019 (Nds. MBl. S. 1073), geändert durch  
RdErl. v. 2. 11. 2021 (Nds. MBl. S. 1694)  
— VORIS 23400 —“

2. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

- a) Am Ende der Nummer 29 werden die Worte „und Auszubildende“ angefügt.
- b) Am Ende der Nummer 57 werden ein Komma und das Wort „Missbrauch“ angefügt.
- c) Nach der Nummer 60 wird die folgende neue Nummer 60a eingefügt:  
„60a. Benennungsrecht“.
- d) Am Ende der Nummer 69 werden die Worte „und Auszubildende“ angefügt.
- e) In Nummer 71 werden die Worte „Inkrafttreten, Außerkrafttreten“ durch das Wort „Schlussbestimmungen“ ersetzt.

3. Das Abkürzungsverzeichnis wird wie folgt geändert:

- a) Nach der Abkürzung „BauGB Baugesetzbuch“ wird die Abkürzung „BetrAVG Betriebsrentengesetz“ eingefügt.
- b) Nach der Abkürzung „BGB Bürgerliches Gesetzbuch“ wird die Abkürzung „EStG Einkommensteuergesetz“ eingefügt.
- c) Die Abkürzung „EnEV Energieeinsparverordnung“ wird durch die Abkürzung „GEG Gebäudeenergiegesetz“ ersetzt.
- d) Die Worte „Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz“ werden durch die Worte „Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetz“ ersetzt.
- e) Nach der Abkürzung „VV Verwaltungsvorschriften“ wird die Abkürzung „WoBindG Wohnungsbindungsgesetz“ eingefügt.

4. Nummer 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 1.1 Satz 2 werden die Worte „Wohnraumförderfonds Niedersachsen“ durch die Worte „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds Niedersachsen“ ersetzt.
- b) Nummer 1.2 wird wie folgt geändert:
  - aa) Im ersten Spiegelstrich wird die Verweisung „Artikel 5 des Gesetzes vom 19. 6. 2019 (Nds. GVBl. S. 110)“ durch die Verweisung „Artikel 1 des Gesetzes vom 28. 4. 2021 (Nds. GVBl. S. 240)“ ersetzt.

bb) Im zweiten Spiegelstrich wird die Verweisung „Bezugserrlass zu a“ durch die Verweisung „Bezugserrlass“ ersetzt.

5. Nummer 2 wird wie folgt geändert:

a) Es wird folgende neue Nummer 2.3 eingefügt:

„2.3 Besondere Fördergebiete:

Besondere Fördergebiete bezeichnet Gemeinden mit den Mietenstufen IV bis VII sowie Kommunen, die nach der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten gelten. Ausgenommen sind die Städte Borkum und Norderney, die Inselgemeinde Juist, das Nordseebad Wangerooge sowie die Gemeinden Baltrum, Langeoog und Spiekeroog. Die Einteilung der Gemeinden in die Mietenstufen richtet sich nach den Bestimmungen der Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV in der jeweils geltenden Fassung.“

b) Die bisherigen Nummern 2.3 bis 2.16 werden Nummern 2.4 bis 2.17.

c) Die neue Nummer 2.14 wird wie folgt geändert:

aa) Es wird der folgende neue Satz 3 eingefügt:

„Zur Modernisierung zählen auch bauliche Maßnahmen, die der Anpassung von Wohngebäuden an die Folgen des Klimawandels dienen, insbesondere die bauliche Sicherung des Gebäudes vor Extremwetterereignissen und vor eindringendem Wasser bei Starkregen oder Hochwasser, die Installation von Verschattungselementen am Gebäude oder das Anlegen von Dach- und Hausfasadenbegrünung sowie die Neuinstallation und Nachrüstung von Regenwassernutzungsanlagen.“

bb) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4.

d) In der neuen Nummer 2.17 wird die Zahl „18“ durch die Zahl „21“ ersetzt.

6. Nummer 5 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 5.1 werden die Worte „Wohnraumförderfonds Niedersachsen“ durch die Worte „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds Niedersachsen“ und die Verweisung „Bezugserrlass zu a“ durch die Verweisung „Bezugserrlass“ ersetzt.

b) In Nummer 5.2 werden die Worte „Wohnraumförderfonds Niedersachsen“ durch die Worte „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds Niedersachsen“ ersetzt.

7. Nummer 13.1.1 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 3 wird das Wort „Bedarfsprognose“ durch das Wort „Bedarfsabschätzung“ ersetzt.

b) Es wird der folgende neue Absatz 2 eingefügt:

„Wohnraumversorgungskonzepte müssen die Situation des örtlichen Wohnungsmarktes möglichst realitätsgerecht abbilden. Die für die Bedarfsabschätzung zugrunde gelegten Daten sollen deshalb nicht älter als drei Jahre sein, es sei denn, die Bewilligungsstelle gelangt nach einer Überprüfung zu der Einschätzung, dass die Daten gleichwohl geeignet sind, den Bedarf für den geplanten Mietwohnraum zu belegen. Die Bewilligungsstelle berät und unterstützt bezüglich der Erstellung und Aktualisierung von Wohnraumversorgungskonzepten.“

c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

d) Im neuen Absatz 3 wird nach den Worten „Solange oder soweit ein“ das Wort „aktuelles“ eingefügt.

8. In Nummer 14 Satz 3 wird die Verweisung „Bezugserrlasses zu a“ durch die Verweisung „Bezugserrlasses“ ersetzt.

9. Nummer 15 wird wie folgt geändert:

a) Der Nummer 15.2 wird der folgende Satz angefügt:

„Ist einer rollstuhlgerechten Wohnung ein Freisitz zugeordnet, so erhöht sich die angemessene Größe des Wohnraumes statt um weitere 10 m<sup>2</sup> um 12 m<sup>2</sup>.“

- b) Nummer 15.3 wird wie folgt geändert:
- aa) Es werden die folgenden neuen Sätze 1 und 2 eingefügt:  
 „Eine geringfügige Überschreitung der angemessenen Wohnungsgrößen führt nicht zur Ablehnung der Förderung. Eine Überschreitung ist geringfügig, wenn die jeweils als angemessen geltende Wohnungsgröße um nicht mehr als 2 % überschritten wird.“
- bb) Der bisher einzige Satz wird Satz 3 und in ihm wird das Wort „Wohnraumgröße“ durch das Wort „Wohnungsgröße“ ersetzt.
- cc) Es wird der folgende Satz 4 angefügt:  
 „Auf Nummer 45.4 wird hingewiesen.“
- c) Nummer 15.4 erhält folgende Fassung:  
 „15.4 Mietwohnraum muss mindestens so groß sein, dass er den allgemeinen üblichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht und dauerhaft der bestimmungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist. Die Wohnfläche von Wohnungen soll 30 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten, sofern nicht besondere Wohnkonzepte vorliegen (Variowohnungen, Mikroapartments, alternative und innovative Wohnformen, Modellprojekte zur ressourcensparenden Raumausnutzung) oder nachstehend nichts Abweichendes geregelt ist.“
10. In Nummer 17.1 und Nummer 17.4 werden die Worte „Bezugserlasses zu a“ durch die Worte „Bezugserlasses“ ersetzt.
11. Nummer 18 wird wie folgt geändert:
- a) Nummer 18.1 Satz 1 werden die Worte „Bezugserlasses zu a“ durch das Wort „Bezugserlasses“ und die Angabe „30 Jahren oder von“ durch die Angabe „20, 25, 30 oder“ ersetzt.
- b) In Nummer 18.2 Satz 3 wird die Zahl „1,5“ durch die Zahl „1,25“ ersetzt.
12. Nummer 19 wird wie folgt geändert:
- a) Nummer 19.1 erhält folgende Fassung:  
 „19.1 Der Tilgungsnachlass ist ein Teilschulderlass. Er kann nur zusammen mit dem Darlehen in Anspruch genommen werden; eine Zuwendung allein in Form des Tilgungsnachlasses ist ausgeschlossen. Der Tilgungsnachlass wird in zwei Teilbeträgen gewährt. Zwei Drittel des Betrages werden nach
- 19.1.1 Bezugsfertigkeit und bestimmungsgemäßer Belegung des geförderten Wohnraumes (Neubauvorhaben) oder
- 19.1.2 dem Abschluss der baulichen Maßnahmen (übrige Vorhaben)
- von dem Darlehensursprungsbetrag abgezogen. Das restliche Drittel wird nach Ablauf des 20. Jahres nach den in Nummer 19.1.1 oder 19.1.2 genannten Zeitpunkten abgezogen.“
- b) In Nummer 19.2 Satz 1 wird nach dem Wort „gewährt“ das Wort „werden“ eingefügt.
13. Nummer 20 wird wie folgt geändert:
- a) Die bisherige Nummer 20.1 Satz 3 wird neue Nummer 20.2 und die bisherigen Nummern 20.1.1 und 20.1.2 werden die neuen Nummern 20.2.1 und 20.2.2.
- b) Es wird die folgende Nummer 20.3 eingefügt:  
 „20.3 Bei der Förderung von Wohnraum in besonderen Fördergebieten (Nummer 2.3) endet die Belegungsbindung bei der Bewilligung von Anträgen, die bis zum 31. 12. 2022 gestellt werden, im Falle der Förderung von Wohnraum für Haushalte
- 20.3.1 mit geringen Einkommen nach Ablauf von 25 Jahren und
- 20.3.2 mit mittleren Einkommen nach Ablauf von 20 Jahren.“
- c) Die bisherige Nummer 20.2 wird Nummer 20.4 und die bisherigen Nummern 20.2.1 und 20.2.2 werden die Nummern 20.4.1 und 20.4.2.
14. Nummer 21 wird wie folgt geändert:
- a) Die bisherige Nummer 21.1 Satz 3 wird neue Nummer 21.2.
- b) Die bisherigen Nummern 21.1.1 und 21.1.2 werden die Nummern 21.2.1 und 21.2.2.
- c) Es wird die folgende neue Nummer 21.3 eingefügt:  
 „21.3 Bei der Förderung von Wohnraum in besonderen Fördergebieten (Nummer 2.3) endet die Mietbindung bei der Bewilligung von Anträgen, die bis zum 31. 12. 2022 gestellt werden, im Falle der Förderung von Wohnraum für Haushalte
- 21.3.1 mit geringen Einkommen nach Ablauf von 25 Jahren und
- 21.3.2 mit mittleren Einkommen nach Ablauf von 20 Jahren.“
- d) Die bisherigen Nummern 21.2 bis 21.4 werden Nummern 21.4 bis 21.6.
- e) In der neuen Nummer 21.4 wird jeweils die Zahl „VI“ durch die Zahl „VII“ ersetzt.
- f) Die neue Nummer 21.5 erhält folgende Fassung:  
 „21.5 Mieterhöhungen sind in den ersten drei Jahren der Mietbindung nicht zulässig. Ab Beginn des vierten Jahres bis zum Ende der Mietbindung sind Mieterhöhungen im Rahmen der Verfahrensregeln der §§ 558 bis 559 b BGB zulässig. Bei Erhöhungen darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren — von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen — jedoch nicht um mehr als 6,15 % erhöhen. Die Miete, die sich hiernach ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Mietbindung nicht überschritten werden.“
15. Nummer 22 wird wie folgt geändert:
- a) Die Nummern 22.1 und 22.2 erhalten folgende Fassung:  
 „22.1 Im Fall der Förderung von Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen können die Belegungs- und Mietbindungen des geförderten Wohnraumes auf gesonderten Antrag der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 NWoFG gleichzeitig mit der Förderentscheidung auf anderen Wohnraum übertragen werden (mittelbare Belegung). In dem Antrag ist darzulegen, in welcher Weise die Übertragung der Bindungen der Schaffung oder der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus welchen anderen örtlichen wohnungswirtschaftlichen Gründen die Übertragung geboten ist. Der Umfang der Übertragung von Bindungen darf 50 % der Anzahl der geförderten Wohnungen nicht überschreiten.
- 22.2 Die Übertragung von Bindungen kann der Schaffung oder der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen, wenn in dem betreffenden Gebiet Anzeichen für eine entsprechende negative Entwicklung vorliegen. Konkrete Anzeichen für das Vorliegen oder die Gefahr einer Entstehung sozial problematischer Bewohnerstrukturen können ein erhöhter Handlungsbedarf im sozialen Bereich, spezifische Problemlagen bestimmter Bewohnergruppen, überforderte Nachbarschaften, Armut, überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit und ein erhöhter interkultureller Integrationsbedarf aufgrund hoher ethnischer Durchmischung sein. In solchen Gebieten kann eine mittelbare Belegung insbesondere bei größeren Mietwohnungsbauvorhaben der Schaffung oder der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.“
- b) In Nummer 22.7 Satz 2 werden die Worte „ein Jahr“ durch die Worte „18 Monate“ ersetzt.
16. Der Nummer 23 wird folgende Nummer 23.4 angefügt:  
 „23.4 Nummer 23.2 findet keine Anwendung bei der Förderung von Vorhaben, für die die Bestimmungen in Nummern 20.3 und 21.3 gelten.“
17. In Nummer 25.5 wird das Wort „Behinderung“ durch das Wort „Behinderungen“ ersetzt.

18. In Nummer 27.1 Satz 2 wird die Angabe „der EnEV“ wird durch die Angabe „des GEG“ ersetzt und der Klammerzusatz „(Kfz-Effizienzhaus 100)“ wird gestrichen.
19. In Nummer 28.2 Satz 1 werden die Angabe „5.3.7“ durch die Angabe „5.3.8“ und die Worte „Bezugserlasses zu a“ durch das Wort „Bezugserlasses“ ersetzt.
20. Nummer 29 wird wie folgt geändert:
- a) Am Ende der Überschrift werden die Worte „und Auszubildende“ angefügt.
  - b) Nummer 29.1 wird wie folgt geändert:
    - aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „Studierende“ die Worte „und Auszubildende“ eingefügt.
    - bb) Satz 2 erhält folgende Fassung:  
„Ein Bedarfsnachweis nach Nummer 13.1.1 ist in diesen Fällen grundsätzlich nicht erforderlich, es sei denn, das Wohnheim ist ausschließlich zur Belegung mit Auszubildenden bestimmt.“
  - c) Nummer 29.2 wird wie folgt geändert:
    - aa) Absatz 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:  
„Soweit Wohnheime ausschließlich zur Belegung mit Studierenden bestimmt sind, sollen diese Wohnheime nur gefördert werden, wenn sie auf Grundstücken gelegen sind, die verkehrsgünstig zu den Hochschulen liegen.“
    - bb) In Absatz 1 Satz 2 werden die Worte „für Studierende“ gestrichen.
    - cc) In Absatz 2 Satz 3 werden nach dem Wort „Studierende“ die Worte „oder Auszubildende“ eingefügt.
  - d) Nummer 29.3 erhält folgende Fassung:  
„29.3 Die Wohnheimplätze sind für die Dauer der Belegungsbindung Personen vorbehalten, die  
29.3.1 an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule am jeweiligen Hochschulstandort immatrikuliert sind oder  
29.3.2 sich in der Ausbildung befinden.“
  - e) Es wird die folgende neue Nummer 29.4 eingefügt:  
„29.4 Die Bewilligungsstelle kann nach Beteiligung der Wohnraumförderstelle gemäß § 6 Abs. 3 Satz 1 NWoFG eine Ausnahme von § 7 Abs. 1 NWoFG in der Weise zulassen, dass die oder der Verfügungsberechtigte den geförderten Wohnraum auch Personen zum Gebrauch überlassen darf, die anstelle eines Wohnberechtigungsscheins eine Immatrikulationsbescheinigung einer niedersächsischen Hochschule (Studierende) oder einen von beiden Vertragsparteien unterschriebenen Ausbildungsvertrag (Auszubildende) vorlegen. Die oder der Verfügungsberechtigte ist für die ordnungsgemäße Belegung der geförderten Wohnheimplätze verantwortlich und hat sicherzustellen, dass die Personen, denen der Wohnraum überlassen wird, zu dem Personenkreis gehören, denen der Wohnraum nach der Förderentscheidung vorbehalten ist. Für die Dauer der Belegungsbindung hat sie oder er Unterlagen vorzuhalten, aus denen sich die ordnungsgemäße Belegung ergibt. Die zuständige Stelle ist berechtigt, die ordnungsgemäße Belegung jederzeit zu überprüfen und die Unterlagen einzusehen. Ausländische Studierende sind bei der Vergabe von Wohnheimplätzen angemessen zu berücksichtigen. Insofern kann die Bewilligungsstelle auch Abweichungen von § 8 Abs. 1 NWoFG zulassen. Die Belegungsbindung endet nach Ablauf von 30 Jahren.“
  - f) Die bisherigen Nummern 29.4 und 29.5 werden Nummern 29.5 und 29.6 und werden wie folgt geändert:
    - aa) Die neue Nummer 29.5 wird wie folgt geändert:
      - aaa) In Satz 1 wird die Verweisung „Nummer 21.2“ durch die Verweisung „Nummer 21.4“ ersetzt.
    - bbb) Satz 5 erhält folgende Fassung:  
„Für Mieterhöhungen finden die Regelungen in Nummer 21.5 entsprechend Anwendung.“
- bb) Die neue Nummer 29.6 erhält die folgende Fassung:  
„29.6 Abweichend von Nummer 25.1 dürfen Mietverträge befristet werden. Das Recht der Mietvertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist bleibt hiervon unberührt. Der Mietvertrag ist jedoch dann ordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, wenn eine Exmatrikulation erfolgt ist oder das Auszubildendenverhältnis endet.“
21. Nummer 30 wird wie folgt geändert:
- a) Nummer 30.1 wird wie folgt geändert:
    - aa) Der Nummer 30.1.1 werden die Worte „es sei denn, der Erwerb der Belegungs- und Mietbindung dient der Begründung neuer Bindungen im unmittelbaren Anschluss an auslaufende Belegungs- und Mietbindungen,“ angefügt.
    - bb) Nummer 30.1.2 wird gestrichen.
    - cc) Die bisherigen Nummern 30.1.3 bis 30.1.5 werden Nummern 30.1.2 bis 30.1.4.
  - b) Nummer 30.3 wird wie folgt geändert:
    - aa) Es wird der folgende neue Satz 3 eingefügt:  
„Dient der Erwerb der Belegungs- und Mietbindungen der Begründung neuer Bindungen im unmittelbaren Anschluss an auslaufende Belegungs- und Mietbindungen, so wird der Beginn der Bindungen grundsätzlich auf den Tag festgelegt, der auf den Tag folgt, an dem die bisherigen Belegungs- und Mietbindungen enden.“
    - bb) Die bisherigen Sätze 3 und 4 werden Sätze 4 und 5.
  - c) Nummer 30.4 wird wie folgt geändert:
    - aa) Es wird der folgende neue Satz 1 eingefügt:  
„Eine Förderung kommt insbesondere zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung in Betracht.“
    - bb) Die bisherigen Sätze 1 bis 3 werden Sätze 2 bis 4.
    - cc) Im neuen Satz 2 werden die Worte „Im Fall einer Förderung zu Gunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung“ durch die Worte „In diesen Fällen“ ersetzt.
22. In Nummer 31.1 Satz 1 wird die Verweisung „Bezugserlass zu a“ durch die Verweisung „Bezugserlass“ ersetzt.
23. Nummer 32 erhält folgende Fassung:  
„32. **Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger**  
Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger sind folgende natürliche Personen:
- 32.1 beim Neubau die Person, die das Bauvorhaben für eigene Rechnung durchführt oder durch Dritte durchführen lässt,
  - 32.2 beim Erwerb die Erwerberin oder der Erwerber des selbst genutzten Wohnraumes,
  - 32.3 bei der Modernisierung und der energetischen Modernisierung die Eigentümerin oder Eigentümer des selbst genutzten Wohnraumes oder eine sonstige verfügbare Person.“
24. Nummer 34 Satz 2 wird gestrichen.
25. Nummer 36 wird wie folgt geändert:
- a) In Nummer 36.2 wird das Wort „Behinderung“ durch das Wort „Behinderungen“ ersetzt.
  - b) In Nummer 36.4 wird die Verweisung „Nummer 15.3“ durch die Verweisung „Nummer 15.3 Satz 2“ ersetzt.
26. Nummer 41 Satz 3 wird wie folgt geändert:
- a) Die Angabe „der EnEV“ wird durch die Angabe „des GEG“ ersetzt.

- b) Der Klammerzusatz „(Kfw-Effizienzhaus 100)“ wird gestrichen.
27. In Nummer 42.1 wird die Verweisung „Bezugserlasses zu a“ durch die Verweisung „Bezugserlasses“ ersetzt.
28. In Nummer 47.1.2 wird die Verweisung „Nummer 3.1.1“ durch die Verweisung „Nummern 3.1 und 3.2“ ersetzt.
29. Nummer 48 wird wie folgt geändert:
- a) Der Nummer 48.1 wird der folgende Satz angefügt:  
„Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat die als Eigenleistung einzubringenden Deckungsmittel für mit dem Zuwendungszweck zusammenhängende Ausgaben grundsätzlich vorrangig einzusetzen.“
- b) Nummer 48.2 wird wie folgt geändert:
- aa) Am Ende der Nummer 48.2.2 wird das Komma durch einen Punkt ersetzt.
- bb) Die Nummer 48.2.3 wird gestrichen.
- c) Nummer 48.3 wird wie folgt geändert:
- aa) In Nummer 48.3.2 werden die Worte „einschließlich der Dacheindeckung“ gestrichen.
- bb) In Nummer 48.3.3 werden die Worte „nach Fertigstellung der sanitären Installationen und des Innenputzes“ durch die Worte „nach Anbringung des Innenputzes oder anderer vergleichbarer Herichtung der Innenräume“ ersetzt.
- d) Nummer 48.6 erhält folgende Fassung:  
„48.6 Zuschüsse werden jeweils mit der letzten Darlehensrate ausgezahlt. Im Fall einer Förderung nach Nummer 5.5 des Bezugserlasses (Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen) erfolgt die Auszahlung nach dem Nachweis der erstmaligen bestimmungsgemäßen Belegung der Wohnung mit einem wohnberechtigten Haushalt. Die Auszahlung des Förderbetrages erfolgt, bezogen auf eine Wohnung, in einer Summe. Dient der Erwerb der Belegungs- und Mietbindungen der Begründung neuer Bindungen im unmittelbaren Anschluss an auslaufende Belegungs- und Mietbindungen, so soll die Zuwendung regelmäßig erst ausgezahlt werden, wenn die Förderentscheidung bestandskräftig geworden ist.“
30. Am Ende der Nummer 53.1 Satz 2 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt und es werden die Worte „wobei ein einfacher Verwendungsnachweis nach Nummer 6.6 ANBest-P zugelassen wird.“ angefügt.
31. Nummer 55.1 erhält folgende Fassung:  
„55.1 Für Darlehen wird mit Beginn der Auszahlung ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag erhoben, der jährlich 0,5 % vom jeweiligen Restkapital beträgt. Die Verwaltungskosten sind wie Zinsen zu behandeln.“
32. In Nummer 56 fünfzehnter Spiegelstrich wird die Zahl „17“ durch die Zahl „14“ ersetzt.
33. Nummer 57 wird wie folgt geändert:
- a) Am Ende der Überschrift werden ein Komma und das Wort „Missbrauch“ angefügt.
- b) Es wird folgende Nummer 57.3 angefügt:  
„57.3 Nach § 8 Abs. 7 NWoFG ist die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins abzulehnen, soweit die Inanspruchnahme missbräuchlich wäre. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn erhebliches Vermögen vorhanden ist oder wenn die Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG nur vorübergehend nicht überschritten wird. Eine Prüfung der Tatbestände ist nur vorzunehmen, soweit konkrete Anhaltspunkte für deren Vorliegen gegeben sind.  
Der Missbrauchstatbestand ist erfüllt, wenn die Gesamtumstände des Einzelfalles den Schluss zulassen, dass die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins bei den festgestellten Vermögensverhältnissen den Zielen der Wohnraumförderung widerspricht, nämlich der Unterstützung von Haushalten, die sich am

Markt nicht angemessen mit Mietwohnraum versorgen können (§ 2 Abs. 2 NWoFG).

57.3.1 Erhebliches Vermögen im Sinne von § 8 Abs. 7 NWoFG ist in der Regel vorhanden, wenn die Summe des verwertbaren Vermögens der zum Haushalt rechnenden Personen folgende Beträge übersteigt:

- 60 000 EUR für die erste zum Haushalt rechnende Person und
- 30 000 EUR für jede weitere zum Haushalt rechnende Person.

57.3.2 Vermögen i. S. des § 8 Abs. 7 NWoFG ist die Gesamtheit der in Geld messbaren Güter aller zum Haushalt rechnenden Personen. Einkommen und Vermögen grenzen sich grundsätzlich dadurch voneinander ab, dass Einkommen alles das ist, was jemand während der einjährigen Geltungsdauer des Wohnberechtigungsscheins wertmäßig dazu erhält, und Vermögen das, was sie oder er während der Geltungsdauer des Wohnberechtigungsscheins bereits hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 18. 2. 1999 — 5 C 35.97 — Randnummer 14).

57.3.3 Zum Vermögen i. S. des § 8 Abs. 7 NWoFG gehören nur verwertbare Vermögensgegenstände mit ihrem Verkehrswert. Vermögen ist verwertbar, wenn es für den Lebensunterhalt verwendet oder sein Geldwert für den Lebensunterhalt, insbesondere durch Verkauf, durch Verbrauch, Übertragung, Beleihung, Vermietung oder Verpachtung nutzbar gemacht werden kann. Nicht verwertbar sind Vermögensgegenstände, über die die Inhaberin oder der Inhaber z. B. aufgrund von Insolvenz, Beschlagnahme oder Verpfändung nicht frei verfügen kann. Ist ein Vermögensgegenstand nur zu einem Teil verwertbar, ist nur dieser Teil als Vermögen zu berücksichtigen. Liegt erhebliches Vermögen vor, wird widerleglich vermutet, dass es verwertbar ist. Die volle Beweislast für die Nichtverwertbarkeit des Vermögens liegt bei der Person, die den Wohnberechtigungsschein beantragt.

Grundsätzlich nicht verwertbar sind:

57.3.3.1 Anwartschaften auf betriebliche Altersversorgung nach Maßgabe des Betriebsrentengesetzes (§§ 2 und 3 BetrAVG), unabhängig vom gewählten Durchführungsweg (Direktzusage, Unterstützungskasse, Direktversicherung, Pensionskasse oder Pensionsfonds) und unabhängig davon, ob die betriebliche Altersversorgung über die Arbeitgeberin oder den Arbeitgeber oder über Entgeltumwandlung finanziert wurde;

57.3.3.2 der Anspruch auf eine persönliche Leibrente (sog. Rürup-Rente), die nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b EStG nicht vererblich, nicht übertragbar, nicht beleihbar, nicht veräußerbar und nicht kapitalisierbar ist, und bei der darüber hinaus kein Auszahlungsanspruch besteht.

57.3.4 Zum Vermögen i. S. des § 8 Abs. 7 NWoFG gehören:

57.3.4.1 Geld und Geldeswerte, z. B. Bargeld (gesetzliche Zahlungsmittel) und Schecks,

57.3.4.2 bewegliche Sachen, z. B. Schmuckstücke, Gemälde und Möbel,

57.3.4.3 unbewegliche Sachen, z. B. bebaute und unbebaute Grundstücke,

57.3.4.4 auf Geld gerichtete Forderungen, z. B. Ansprüche auf Darlehensrückzahlung,

57.3.4.5 sonstige Rechte, z. B. Rechte aus Wechseln, Aktien und anderen Gesellschaftsanteilen, Rechte aus Wohnungseigentum, Rechte aus Grundschulden, Nießbrauch, Dienstbarkeiten, Altenteil, auch Urheberrechte, soweit es sich bei der Nutzung um ein in Geld schätzbares Gut handelt.

- 57.3.5 Zum Vermögen i. S. des § 8 Abs. 7 NWoFG gehören nicht:
- 57.3.5.1 Vermögen, das aus öffentlichen Mitteln zum Aufbau oder zur Sicherung einer Lebensgrundlage oder zur Gründung eines Hausstandes erbracht wird,
- 57.3.5.2 Altersvorsorge auf Basis eines zertifizierten Altersvorsorgevertrages in Höhe des nach § 10 a und/oder Abschnitt XI EStG geförderten Vermögens einschließlich seiner Erträge und der geförderten laufenden Altersvorsorgebeiträge, soweit die Inhaberin oder der Inhaber das Altersvorsorgevermögen nicht vorzeitig verwendet (vgl. § 93 EStG),
- 57.3.5.3 geldwerte Ansprüche, die der Altersvorsorge dienen, soweit die Inhaberin oder der Inhaber sie vor dem Eintritt in den Ruhestand aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung nicht verwerten kann und der Wert der geldwerten Ansprüche 1 500 EUR je vollendetem Lebensjahr der erwerbsfähigen zum Haushalt rechnenden Person, höchstens jedoch jeweils 90 000 EUR, nicht übersteigt,
- 57.3.5.4 angemessener Hausrat,
- 57.3.5.5 ein angemessenes Kraftfahrzeug für jede volljährige zum Haushalt rechnende Personen,
- 57.3.5.6 Gegenstände, die
- für die Berufsausbildung oder Erwerbstätigkeit unentbehrlich sind oder
  - der Befriedigung geistiger, insbesondere wissenschaftlicher oder künstlerischer Bedürfnisse dienen und deren Besitz nicht Luxus ist,
- 57.3.5.7 Schmerzensgeld nach § 253 Abs. 2 BGB, mit Ausnahme der aus der Anlage von Schmerzensgeld erlangten Zinsen (BVerwG, Urteil vom 9. 2. 2012 — 5 C 10/11 — Leitsatz und Randnummern 9 und 30) sowie sonstige Leistungen mit Entschädigungscharakter (z. B. aus dem Fonds „Heimerziehung in der DDR in den Jahren 1949 bis 1990“ und „Heimerziehung West“).
- 57.3.6 Wird ein Wohnberechtigungsschein wegen erheblichen Vermögens abgelehnt, kann die zuständige Stelle in dem Ablehnungsbescheid das Vermögen für jede zum Haushalt rechnende Person einzeln aufweisen. Ist das Vermögen mehreren Personen gemeinsam zuzuordnen, kann angegeben werden, zu welchem Teil das Vermögen der jeweiligen zum Haushalt rechnenden Person zugeordnet wird (z. B. bei Miteigentum zweier Personen an einem Gegenstand ohne abweichende Vereinbarung oder gesetzliche Bestimmung je zur Hälfte).
- 57.3.7 Soweit zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Erteilung des Wohnberechtigungsscheins bekannt ist oder es sich konkret vorausschaubar abzeichnet, dass die Einhaltung der Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG nicht länger als ein Jahr andauern wird, ist davon auszugehen, dass die Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG nur vorübergehend nicht überschritten wird. In diesem Fall wäre die Inanspruchnahme eines Wohnberechtigungsscheins missbräuchlich.“
34. Nummer 58 wird wie folgt geändert:
- In Satz 2 werden die Worte „in der Regel“ durch das Wort „grundsätzlich“ ersetzt.
  - Es werden die folgenden neuen Sätze 4 bis 7 eingefügt:  
„Die Aufenthaltsdauer ist ebenfalls im Einzelfall zu prüfen bei einer Duldung nach § 60 a Abs. 2 Satz 3 AufenthG i. V. m. § 60 c AufenthG (Ausbildungsduldung) oder i. V. m. § 60 d AufenthG (Beschäftigungsduldung). Wenn die Dauer der Aufenthaltserlaubnis oder der Duldung weniger als ein Jahr umfasst und die Ausländerbehörde keine aufenthaltsrechtlichen Bedenken geltend macht, kann ebenfalls von einem rechtmäßigen Aufenthalt von noch mindestens einem Jahr ausgegangen werden. Gleiches gilt für Asylsuchende mit einer Aufenthaltsgestattung nach § 55 Abs. 1 AsylG aus Herkunftsländern mit einer Schutzquote von über 50 % (gute Bleibeperspektive). Die Liste der Herkunftsstaaten mit guter Bleibeperspektive können auf den Internetseiten des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge in der Infothek über den Pfad „Fragen & Antworten > Integration > Integrationskurse für Asylbewerber und Geduldete > Was heißt gute Bleibeperspektive?“ abgerufen werden.“
- c) Die bisherigen Sätze 4 und 5 werden Sätze 8 und 9.
- d) In dem neuen Satz 8 wird die Angabe „1 bis 3“ durch die Angabe „1 bis 7“ ersetzt.
35. Nummer 59 erhält folgende Fassung:
- „59. Wohnungsgröße**
- 59.1 Im Wohnberechtigungsschein ist zu bestimmen, welche Größe des Wohnraumes für den Haushalt der Wohnungssuchenden angemessen ist. Angemessen sind grundsätzlich die Wohnungsgrößen, die sich aus den Regelungen in Nummer 15.1 ergeben. Die angemessene Wohnungsgröße erhöht sich für Alleinerziehende und für Menschen mit Behinderungen um jeweils 10 m<sup>2</sup>. Soweit in der jeweiligen Förderentscheidung nach Quadratmetern größere Wohnflächen angegeben sind als in Nummer 15.1, so gelten für einen wohnungsbezogenen Wohnberechtigungsschein die größeren Wohnflächen als angemessen.
- 59.2 Die angemessene Wohnfläche kann für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 8 Abs. 5 NWoFG um bis zu 10 m<sup>2</sup> erhöht werden, wenn besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse oder eine besondere Härte nachgewiesen werden:
- 59.2.1 Besondere persönliche Bedürfnisse können insbesondere in der Zusammensetzung des Haushalts begründet sein, wie in der Aufnahme von Eltern oder Pflegekindern in eine kinderreiche Familie, oder bei dauerhafter Erkrankung oder Behinderung von im Haushalt lebenden Personen. Dazu gehören Erkrankungen, die eine Pflegebedürftigkeit zur Folge haben oder bei einer geistigen oder körperlichen Behinderung.
- 59.2.2 Besondere berufliche Bedürfnisse können insbesondere vorliegen, wenn Haushaltsangehörige eine zusätzliche Wohnfläche zur beruflichen Nutzung benötigen, etwa bei freiberuflicher Tätigkeit oder Heimarbeit.
- 59.2.3 Eine besondere Härte kann im Einzelfall insbesondere gegeben sein, wenn Wohnungssuchende wegen der Behinderung oder Pflegebedürftigkeit von Haushaltsangehörigen auf bestimmten Wohnraum angewiesen sind. Dies kann in der Lage oder Ausstattung begründet sein, etwa wenn es sich um die einzige barrierefreie Wohnung oder Erdgeschosswohnung für Rollstuhlbenutzerinnen und Rollstuhlbenutzer handelt.
- 59.3 Eine Überschreitung der nach Nummer 59.1 und 59.2 ermittelten angemessenen Wohnungsgrößen um bis zu 10 % ist unbeachtlich.“
36. Nummer 60 wird wie folgt geändert:
- In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „§ 8 Abs. 5“ durch die Angabe „§ 8 Abs. 4 bis 6“ ersetzt.
  - In Absatz 1 Satz 2 wird die Angabe „§ 17 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 14 Abs. 3“ ersetzt.
37. Nach Nummer 60 wird die folgende Nummer 60a eingefügt:
- „60a. Benennungsrecht**
- 60a.1 Durch § 7 Abs. 3 NWoFG werden die Gemeinden ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf



durch Verordnung im übertragenen Wirkungskreis zu bestimmen, dass nach dem NWoFG geförderter Wohnraum auf Verlangen der zuständigen Stelle nur Personen zum Gebrauch überlassen werden darf, die von der zuständigen Stelle benannt worden sind. Macht die zuständige Stelle in diesen Gebieten von ihrem Benennungsrecht Gebrauch, hat sie der oder dem Verfügungsberechtigten mindestens drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen (§ 7 Abs. 2 Satz 2 NWoFG). Verstößt die oder der Verfügungsberechtigte gegen das Benennungsrecht der zuständigen Stelle, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar, die nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 NWoFG mit einer Geldbuße bis zu 10 000 EUR im Einzelfall geahndet werden kann.

Verordnungen nach § 7 Abs. 3 NWoFG sind nach deren Erlass dem Fachministerium auf dem Dienstweg zur Kenntnis vorzulegen.

60a.2 Voraussetzung für den Erlass einer Benennungsverordnung ist, dass im Geltungsbereich ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht. Damit wird die bewährte und in höchststrichterlicher Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 24. 8. 1998 — 8 C 26/86 — NJW 1989, S. 181) gefestigte Voraussetzung der Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen übernommen. Ein erhöhter Wohnungsbedarf ist gegeben, wenn die Nachfrage nicht oder nicht angemessen mit Wohnraum versorgter Wohnberechtigter innerhalb angemessener Frist weder aus dem Bestand oder der Neubaurate an öffentlich geförderten Mietwohnungen noch mit erschwinglichen Mietwohnungen aus dem Altbestand oder dem frei finanzierten Wohnungsbau gedeckt werden kann. Die Feststellung des erhöhten Wohnungsbedarfs kann auf verschiedene Weise erfolgen. Da die Instrumentarien zur Verhinderung von Wohnungsnot zu Beeinträchtigungen der Verfügungsberechtigten sozial geförderten Wohnraumes führen können, kann ein erhöhter Wohnungsbedarf seitens der Kommune nicht einfach behauptet werden. Ein qualifiziertes Wohnraumversorgungskonzept, in dem der erhöhte Wohnungsbedarf als Ergebnis einer Untersuchung der Wohnraumsituation festgestellt wird, bietet hingegen eine belastbare Grundlage für die Entscheidung.

60a.3 Die zuständige Stelle hat bei der Ausübung des Benennungsrechts im Einzelfall Ermessen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 NWoFG). Sie kann, muss es aber nicht ausüben. Darüber hinaus kann in der Benennungs-Verordnung nach § 7 Abs. 3 Satz 2 NWoFG auch bestimmt werden, dass das Benennungsrecht für bestimmten Wohnraum ausgeschlossen ist. So wäre es z. B. möglich, genossenschaftlichen Wohnraum vom Benennungsrecht auszunehmen, soweit dies vor Ort bei dem Erlass einer entsprechenden Verordnung für notwendig gehalten wird.

60a.4 Eine nach § 7 Abs. 3 NWoFG erlassene Benennungsverordnung gilt ausschließlich für nach dem NWoFG geförderten Wohnraum. Nach § 22 Abs. 1 Satz 2 letzter Teilsatz NWoFG bleibt § 5 a WoBindG unberührt. Damit gilt für älteren geförderten Wohnraum i. S. von § 22 Abs. 1 Satz 1 NWoFG nach wie vor die Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen vom 20. 3. 1991 (Nds. GVBl. S. 151), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. 6. 2006 (Nds. GVBl. S. 240). In den von dieser Verordnung erfassten Kommunen gilt gemäß § 22 Abs. 2 NWoFG bis zum 31. 12. 2021 eine Benennungs-Verordnung nach § 7 Abs. 3 als erlassen. Soweit diese Kommunen für nach dem NWoFG geförderten Wohnraum auch ab dem 1. 1. 2022 ein Benennungsrecht ausüben wollen, müssen sie bis zu diesem Zeitpunkt eine Verordnung nach § 7 Abs. 3 NWoFG erlassen.“

38. Nummer 62 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 62.1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „§ 7 Abs. 1 Nr. 1 oder Abs. 2“ durch die Angabe „§ 7 Abs. 2“ ersetzt.

bb) In Satz 2 wird die Angabe „§ 7 Abs. 1 Nrn. 2 und 3“ durch die Angabe „§ 7 Abs. 1“ ersetzt.

cc) Es wird der folgende Satz 3 angefügt:

„Eine Freistellung von der Mietbindung ist nicht möglich.“

b) Nummer 62.2 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Worte „Belegungs- und Mietbindungen ist“ werden durch die Worte „Belegungsbindungen soll“ ersetzt.

bb) Die Worte „zu stellen“ werden durch die Worte „gestellt werden“ ersetzt.

c) In Nummer 62.3 Satz 1 und Nummer 62.4 Satz 1 werden jeweils die Worte „Belegungs- und Mietbindungen“ durch das Wort „Belegungsbindungen“ ersetzt.

39. In Nummer 63.2 wird die Angabe „§ 8 Abs. 5“ durch die Angabe „§ 8 Abs. 4 bis 6“ ersetzt.

40. Nummer 65 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 65.2 erhält folgende Fassung:

„65.2 Eine Freistellung soll bei Geldausgleich davon abhängig gemacht werden, dass die oder der Verfügungsberechtigte eine laufende monatliche Ausgleichszahlung entrichtet. Die Festsetzung der laufenden Geldleistung ist als Auflage (Nebenbestimmung) mit der Genehmigung zu verbinden. Bei einer Freistellung von der Belegungsbindung soll die laufende Geldleistung 0,50 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat betragen. Die Ausgleichszahlung kann aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung auch für die gesamte Freistellungsdauer im Voraus entrichtet werden. Dabei ist eine Mietdauer von regelmäßig mindestens fünf Jahren zugrunde zu legen, soweit im Einzelfall nicht eine Freistellung von kürzerer Dauer erteilt wurde. Abweichungen der zugrunde zu legenden Mietdauer von fünf Jahren sind unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse zulässig. Die Entscheidung ist zu dokumentieren.“

b) In Nummer 65.7 Satz 2 werden die Worte „Miet- oder“ gestrichen.

41. Nummer 66.2 erhält folgende Fassung:

„66.2 Die Individualräume (Schlafräume sowie Kinder- und Jugendzimmer) müssen angemessen groß sein und sollen möglichst über Flure erschlossen werden sowie keine Durchgangsräume sein. Die Größe von Kinder- und Jugendzimmern soll der Funktion des Raumes als Schlaf- und Spielzimmer sowie den speziellen Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen angemessen Rechnung tragen; sie soll für ein Kind 10 m<sup>2</sup> und für zwei Kinder 15 m<sup>2</sup> jedoch nicht unterschreiten.“

42. Nummer 68 wird der folgende Satz 3 angefügt:

„In Fällen der Änderung oder Erweiterung von Gebäuden sind die Anforderungen soweit einzuhalten, wie dies unter vertretbarem Aufwand möglich ist.“

43. Nummer 69 wird wie folgt geändert:

a) Am Ende der Überschrift werden die Worte „und Auszubildende“ angefügt.

b) In Nummer 69.1 Satz 1 werden nach dem Wort „Studierende“ die Worte „und Auszubildende“ eingefügt.

44. Nummer 71 erhält folgende Fassung:

„71. **Schlussbestimmungen**

Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 1. 7. 2019 in Kraft und mit Ablauf des 31. 12. 2024 außer Kraft.“

An die  
Region Hannover, Landkreise, kreisfreien und großen selbständigen  
Städte und selbständigen Gemeinden  
Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank)