

Informationen für Verfügungsberechtigte (Eigentümer*innen, Verwaltung) von öffentlich geförderten Mietwohnungen

Als verfügungsberechtigte Person über öffentlich geförderten Wohnraum bestehen für Sie nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) einige Pflichten, die bei der Nutzung der geförderten Objekte zu beachten sind. Zur Vermeidung von Verstößen gegen diese sogenannten Zweckbindungen weist die Stadt Höxter als zuständige Stelle für öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet Höxter insbesondere auf folgende Verpflichtungen hin:

Mitteilungspflicht § 17 Abs. 1 WFNG NRW (Freimeldung)

Verfügungsberechtigte haben der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich oder elektronisch den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens öffentlich geförderten Wohnraums mitzuteilen.

Wohnberechtigungsschein § 17 Abs. 2 / § 18 WFNG NRW

Ihre belegungsgebundene Wohnung dürfen Sie grundsätzlich nur an Wohnungssuchende mit einem dafür gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) vermieten. Im WBS werden die Gültigkeit (ein Jahr nach Ausstellung), die Haushaltsmitglieder, die angemessene Wohnungsgröße und ggf. ein bestimmter Personenkreis festgelegt. Die angebotene Wohnung darf die angegebene, angemessene Größe nicht mehr als 5 qm (Kulanz) überschreiten. Ist die Wohnung einem bestimmten Personenkreis wie z.B. „Senioren“ vorbehalten, so dürfen Sie für die Dauer des Vorbehaltes, Ihre Wohnung nur einer wohnberechtigten Person überlassen, wenn sich aus dem WBS ergibt, dass diese Person diesem Personenkreis angehört. Der wohnungssuchende Haushalt übergibt Ihnen den WBS. Die Bestätigung der Gebrauchsüberlassung wird von Ihnen ausgefüllt und sowohl von Ihnen als auch von den Mietenden unterschrieben. Senden Sie diese, ggf. mit dem WBS einer anderen zuständigen Stelle, spätestens zwei Wochen nach Bezug an die örtlich zuständige Stelle zurück.

Besetzungs- und Benennungsrecht § 17 Abs. 3 WFNG NRW

Besteht ein Besetzungs- oder Benennungsrecht der zuständigen Stelle an einer Wohnung, so darf der/die Verfügungsberechtigte die Wohnung nur einer von der zuständigen Stelle benannten oder zugewiesenen Person überlassen, es sei denn es wird im Einzelfall darauf verzichtet.

Freistellung von Belegungsbindung § 19 WFNG NRW

In Ausnahmefällen kann auf Antrag des/der Verfügungsberechtigten eine befristete Freistellung, die ihn von der Verpflichtung zur Vermietung an Wohnungssuchende mit einem WBS entbindet, erteilt werden. Ein entsprechender Antrag muss ausführlich begründet werden. Der Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein ist dabei vorrangig zu prüfen. Eine Freistellung von Belegungsbindungen ist gebührenpflichtig. Die Verwaltungsgebühr in Höhe von 30,00 EUR ist von dem/der Verfügungsberechtigten zu entrichten.

Sofern nicht bereits ein überwiegend öffentliches Interesse an der Freistellung vorliegt, können sich u.a. aus einem überwiegenden und berechtigten Interesse des/der Verfügungsberechtigten oder eines/einer Dritten Gründe ergeben. Dies kann z.B. bei der Unterbringung von Bereitschaftspersonal, in besonderen Wohnungsnotlagen oder aufgrund der Nähe zu Angehörigen von Senioren*innen oder pflegebedürftigen Personen in Frage kommen. Bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze der mietenden Person kann dies zu einer monatlichen Ausgleichszahlung an die NRW.Bank führen. Verfügungsberechtigte dürfen diese Ausgleichszahlung als Zuschlag zur Miete erheben.

Es ist auch möglich, dass das öffentliche Interesse an den Bindungen aufgrund der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse nicht mehr überwiegt, weil z.B. für den betreffenden Wohnraum aufgrund von Umständen, die der/die Verfügungsberechtigten nicht zu vertreten hat, eine Vermietung an berechtigte Wohnungssuchende innerhalb eines angemessenen Zeitraums von drei Monaten seit der Freimeldung nicht möglich ist. Hierzu sind von den Verfügungsberechtigten lückenlose Nachweise (Annoncen, Aushänge, Bewerbungen, Mitschriften über Bewerbungsgespräche u.a.) über die fehlgeschlagene Vermietungsversuche zu erbringen.

Instandhaltungspflicht/ Leerstand/ Nutzungsänderung § 21 WFNG NRW

Öffentlich geförderter Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten so zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist. Bei Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken wäre die zuständige Stelle ermächtigt, notwendige Maßnahmen auf Kosten des Verfügungsberechtigten anzuordnen und durchzusetzen. Außerdem darf der Wohnraum 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.

Öffentlich geförderter Wohnraum darf nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle länger als drei Monate leer stehen. Die Genehmigung erfordert regelmäßig einen Antrag des Verfügungsberechtigten und einen Förderausgleich und ist gebührenpflichtig.

Mietpreisbindung § 16 WFNG NRW

Soweit in der Förderzusage eine Mietbindung bestimmt ist, dürfen Verfügungsberechtigte öffentlich geförderte Mietwohnungen nicht gegen eine höhere als die gemäß Förderzusage höchstzulässige Miete (Bewilligungs- oder Kostenmiete) zum Gebrauch überlassen. Die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende sind im Mietvertrag anzugeben. Verfügungsberechtigte dürfen neben der höchstzulässigen Miete und den Betriebskosten einmalige oder sonstige Nebenleistungen nur nach Maßgabe der Förderzusage fordern.

Für öffentlich geförderte Wohnungen, die bis 2003 gefördert wurden, darf kein höheres Entgelt verlangt werden, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Die Kostenmiete ist für jedes Objekt anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung festzulegen. Veränderungen in der Höhe der laufenden Aufwendungen sind bei der Ermittlung der Kostenmiete grundsätzlich entsprechend zu berücksichtigen. Die Kostenmiete verringert oder erhöht sich ggf. somit, wenn sich die Kapital- oder Bewirtschaftungskosten erhöhen oder verringern und der Vermieter diese Veränderungen nicht zu vertreten hat. Rechtsgrundlagen hierfür finden sich in den §§ 8-11 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in Verbindung mit der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970).

Ordnungswidrigkeiten § 27 WFNG NRW

Bitte beachten Sie, dass Verstöße gegen die Belegungsbindung ordnungswidrig sind und zu beachtlichen Bußgeldern führen können. Verstöße gegen die Mitteilungspflicht können z.B. mit einem Bußgeld bis zu 4.000 EUR je Wohnung, eine Vermietung ohne eine Wohnberechtigung mit einem Bußgeld bis zu 25.000 EUR und ungenehmigter Leerstand/ Nutzungsänderungen oder Mietpreisverstöße sogar mit einem Bußgeld bis zu 70.000 EUR geahndet werden.

Verfügungsberechtigte Person § 29 Ziffer 8 WFNG NRW

Verfügungsberechtigte Person ist, wer aufgrund eines bürgerlichen dinglichen Rechts zum Besitz der Wohnung berechtigt ist. Dem/der Verfügungsberechtigten stehen von ihm/ihr beauftragte Personen sowie Vermieter*innen gleich. Dem/der Vermieter*in einer geförderten Wohnung steht die Person, die die Wohnung einer wohnungssuchenden Person aufgrund eines anderen Schuldverhältnisses (z.B. genossenschaftliche Nutzung) zum Gebrauch überlässt, gleich.

Auskunft erteilt Frau S. Junker,

Tel. 05271/963 4512/, Fax 05271/963 9 4512, Email: s.junker@hoexter.de

**Sprechzeiten Wohnungswesen: Di + Do 8.30 - 12.30 Uhr und nach Vereinbarung
Stadt Höxter, Soziales und Jugend, Zimmer 049, Gebäudeteil B, Westerbachstraße 45, 37671 Höxter**