

# WOHNRAUMFÖRDERUNG.



## WICHTIGE INFORMATIONEN FÜR VERFÜGUNGSBERECHTIGTE ÜBER DIE NUTZUNGSBESTIMMUNGEN VON ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGEN

### **1. Zulässige Miete**

Die in der Förderzusage festgesetzte Miete/Mietstaffelung darf bei Vermietung der Wohnungen nicht überschritten werden (§ 16 Abs. 2 WFNG NRW).

Mieten für preisgebundene Wohnungen älterer Baujahre, die seinerzeit noch nach dem II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) gefördert wurden, dürfen lediglich die laufenden Aufwendungen gem. Wirtschaftlichkeitsberechnung decken (= Kostenmiete; §§ 8,9 WoBindG).

Einmalige oder sonstige Nebenleistungen (dazu zählen nicht die Betriebskosten) dürfen nur gefordert werden, wenn dies in der Förderzusage/dem Bewilligungsbescheid ausdrücklich genehmigt wurde. Dem Mieter sind auf dessen Verlangen Auskünfte über die zulässige Miete oder sonstige Regelungen zur Mietbindung jederzeit zu erteilen.

### **2. Mitteilungs- und Auskunftspflichten**

Sobald absehbar ist, dass eine geförderte und den Belegungsbindungen unterliegende Wohnung frei wird, ist dem Kreis Coesfeld, Abt. 63.2 – Fachdienst Wohnraumförderung als zuständige Stelle unverzüglich schriftlich oder elektronisch der voraussichtliche Zeitpunkt mitzuteilen, zu dem die Wohnung bezogen werden kann (§ 17 Abs. 1 WFNG NRW)\*.

Wird ein Förderobjekt veräußert, so haben die bisherigen Verfügungsberechtigten die Veräußerung oder eine von diesen eingeleitete Begründung von Wohnungseigentum unverzüglich schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Die gleiche Verpflichtung besteht für die erwerbenden Verfügungsberechtigten (§ 21 Abs. 6 WFNG NRW).

Die Verfügungsberechtigten haben dem Fachdienst Wohnraumförderung als zuständige Stelle auf Verlangen Einsicht in die Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmungen des Wohnraums erforderlich ist (§ 25 Abs. 2 WFNG NRW).

Nur eine gewissenhafte Einhaltung dieser Verpflichtungen sichert die Erfassung und Aktualisierung der rechtmäßigen Nutzung öffentlich geförderter Wohnungen gem. § 25 WFNG NRW.

### **3. Wohnraumüberlassung**

Wird eine Wohnung einer Mietpartei per Mietvertrag überlassen, so ist dem Fachdienst Wohnraumförderung der Name der Personen binnen zwei Wochen nach Vertragsabschluss schriftlich mitzuteilen, unabhängig vom Beginn des Mietverhältnisses. Dies geschieht i. d. R. durch Vorlage des für den Haushalt ausgestellten Wohnberechtigungsscheins (WBS) oder der Bezugsgenehmigung beim Fachdienst Wohnraumförderung. Das Original ist rückseitig auszufüllen und durch die Verfügungsberechtigten und die Mieterparteien unterschrieben als Bezugsbestätigung an die o. g. Behörde zurückzugeben. Wird der WBS den Verfügungsberechtigten durch die Mietpartei erst bei Einzug übergeben, so ist der o. g. zuständigen Stelle der Original-WBS innerhalb von zwei Wochen nach Bezug der Wohnung vorzulegen (§ 17 Abs. 1 WFNG NRW). Auch bei Überlassung der Wohnung aufgrund der Ausübung des Besetzungsrechtes durch den Kreis Coesfeld ist die Abgabe einer Überlassungsbescheinigung erforderlich.

Eine Überlassung an Interessenten ohne gültigen WBS sowie die Überschreitung der im WBS genannten zulässigen Wohnungsgröße ist rechtswidrig (§ 17 Abs. 2 WFNG NRW).

Eine geförderte Wohnung darf nur an Personen vermietet werden, die im Besitz eines gültigen WBS sind. Ist die Wohnung einem bestimmten Personenkreis vorbehalten (bspw. „Schwerbehinderte Menschen“, „Alleinerziehende“ etc.), so darf die Wohnung nur solchen Mietinteressenten überlassen werden, die laut WBS dem genannten Personenkreis angehören (§ 17 Abs. 2 WFNG NRW).

Besteht gemäß Förderzusage/Bewilligungsbescheid ein Besetzungs- oder Benennungsrecht zugunsten des Kreises Coesfeld, so darf eine geförderte Wohnung nur einem wohnungssuchenden Haushalt überlassen werden, der zuvor durch den Fachdienst Wohnraumförderung bestimmt worden ist.

Unrechtmäßiges Überlassen geförderten Wohnraums kann dazu führen, dass die Verfügungsberechtigten auf Verlangen der zuständigen Stelle das widerrechtliche Nutzungsverhältnis durch Kündigung zu beenden und die Wohnung in der Folge einem wohnberechtigten Haushalt zu vermieten hat (§ 17 Abs. 6 WFNG NRW).

Die Selbstnutzung einer geförderten Wohnung durch Verfügungsberechtigte ist nur mit Genehmigung durch den Fachdienst Wohnraumförderung erlaubt. Eine entsprechende Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Verfügungsberechtigten die Voraussetzungen zur Erteilung einer Wohnberechtigungsbeseinigung erfüllen (§ 17 Abs. 7 WFNG NRW).

### **4. Leerstand/Nutzungsänderung/Zweckentfremdung**

Mit öffentlichen Mitteln errichteter Wohnraum darf ausschließlich mit Genehmigung des Fachdienstes Wohnraumförderung länger als drei Monate leer stehen. Sobald ein länger als drei Monate dauernder Leerstand absehbar wird, ist eine Leerstandgenehmigung\* unter ausführlicher Begründung schriftlich zu beantragen (§ 21 Abs. 2 WFNG NRW). Dies gilt auch für den Fall umfangreicher und zeitlich ausgedehnter Sanierung oder Instandsetzung. Ebenso wenig darf Wohnraum ohne Genehmigung für andere Zwecke als der vorgesehenen Wohnnutzung überlassen werden und auch nicht durch bauliche Maßnahmen derart verändert werden, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist. Solchermaßen

zweckentfremdeter Wohnraum ist im Übrigen im Sinne der Förderabsicht so wiederherzustellen, dass er zur ursprünglichen Wohnnutzung durch Wohnberechtigte wieder geeignet ist (§ 21 Abs. 3 WFNG NRW).

### **5. Instandhaltungspflichten**

Die Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs während der Nutzungsdauer ist durch kontinuierliche Instandhaltung/Instandsetzung des Förderobjektes zu sichern. Mittel für Instandhaltungen sind in den verschiedenen Mietpreisarten enthalten (Instandhaltungskostenpauschale bei der Kostenmiete/Festbestandteil bei der Staffelmiete)\*.

Sind entsprechende Maßnahmen unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, so haben Verfügungsberechtigte diese auf Anordnung der zuständigen Stelle nachzuholen (§ 21 Abs. 1 WFNG NRW).

### **6. Kündigung wg. Eigenbedarfs**

Eine Kündigung wg. Eigenbedarfs ist nicht möglich für die Dauer des Zeitraums, in dem der Wohnraum Zweckbestimmungen unterliegt. Eine Berufung auf § 573 Abs. 2 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist unzulässig (§ 21 Abs. 7 WFNG NRW).

### **Wichtig:**

Die vorgenannten Vorschriften gelten auch für in Nachwirkungsfrist befindliche Wohnungen, für die die Fördermittel vorzeitig und vollständig zurückgezahlt werden.

### **7. Folgen bei Nichteinhaltung der erwähnten Vorgaben:**

Zur Durchsetzung der o. a. Regeln hat der Gesetzgeber die Ahndung von Verstößen wie folgt geregelt:

Fahrlässige oder vorsätzliche Nichtbeachtung oder Zuwiderhandlung ist als Ordnungswidrigkeit zu bewerten, die mit Bußgeld bis zu einer Höhe von 70.000 Euro geahndet wird (§ 27 WFNG NRW).

Unbeschadet davon können zur Sicherung der Einhaltung der Zweckbestimmung bei Verstößen gegen die o. g. Verpflichtungen Geldleistungen für die Dauer schuldhaften Verhaltens bis zu 5 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich festgesetzt werden (§ 26 Abs. 1 WFNG NRW).

\*zu diesem Thema finden Sie elektronische Informationen und Vordrucke im Serviceportal des Kreis Coesfeld (Suchbegriff: „Verfügungsberechtigte“)