

Übersicht der relevanten Vorschriften

1. Zulässige Miete :

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

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 **bezugsfertig** oder **frei** wird, ist dem **Fachbereich Wohnungswesen der Stadt Würselen unverzüglich** und **schriftlich** der voraussichtliche Zeitpunkt mitzuteilen, zu dem die Wohnung bezogen werden kann.

Wird ein Förderobjekt veräußert, so hat der bisherige VB die **Veräußerung** sowie eine von ihm eingeleitete Begründung von Wohnungseigentum **unverzüglich schriftlich** mitzuteilen. Die gleiche Verpflichtung besteht für den Erwerber. (§ 21 WFNG)

Der VB hat dem Fachbereich Wohnungswesen als zuständiger Stelle auf Verlangen Einsicht in seine 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)

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

3. Wohnraumüberlassung :

Wird eine Wohnung einem Mietinteressenten per Mietvertrag überlassen, so ist dem Fachbereich Wohnungswesen der Name des zukünftigen Mieters **binnen zwei Wochen** nach Vertragsabschluß schriftlich mitzuteilen, unabhängig vom Beginn des Mietverhältnisses. Dies

geschieht i.d.R. durch Vorlage der für den Mieter ausgestellten Original-Wohnberechtigungsbescheinigung oder Bezugsgenehmigung. Diese ist rückseitig **auszufüllen** und durch den VB und den Mieter unterschrieben als **Bezugsbestätigung** an die o.g. Behörde zurückzugeben. Wird der WBS dem VB durch den Mieter erst bei Einzug übergeben, so ist der o.g. zuständigen Stelle der **Original-WBS** innerhalb von zwei Wochen nach Bezug der Wohnung vorzulegen. (§ 17 WFNG) **Auch bei Überlassung der Wohnung aufgrund der Ausübung des Besetzungsrechtes durch die Stadt Würselen ist die Abgabe einer Überlassungsbescheinigung erforderlich.**

Eine Überlassung an Interessenten ohne gültigen WBS sowie die Überschreitung der im WBS genannten zulässigen Wohnungsgröße sind gesetzeswidrig. (§ 17 WFNG)

Eine geförderte Wohnung darf nur an Personen vermietet werden, die im Besitz einer **gültigen Wohnberechtigungsbescheinigung** sind. Ist die Wohnung einem bestimmten Personenkreis vorbehalten (z.B. „Ältere Mitbürger“, „Alleinerziehende“ etc.), so darf die Wohnung nur solchen Mietinteressenten überlassen werden, die laut WBS dem genannten Personenkreis angehören. (§ 17 WFNG)

Besteht gemäß Förderzusage/Bewilligungsbescheid ein **Besetzungs- oder Benennungsrecht** zugunsten der Stadt Würselen, so darf eine geförderte Wohnung nur einer wohnungssuchenden Person überlassen werden, die zuvor durch den Fachbereich Wohnungswesen bestimmt worden ist.

Unrechtmäßiges Überlassen geförderten Wohnraums kann dazu führen, dass der VB auf Verlangen der zuständigen Stelle das **widerrechtliche Nutzungsverhältnis** durch **Kündigung** zu beenden und die Wohnung in der Folge einer wohnberechtigten Person zu vermieten hat. (§ 17 Abs. 5 WFNG)

Die **Selbstnutzung** einer geförderten Wohnung durch den VB ist nur mit Genehmigung durch den Fachbereich Wohnungswesen erlaubt. Eine entsprechende Genehmigung ist zu erteilen, wenn der VB die Voraussetzungen zur Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung erfüllt. (§ 17 Abs. 6 WFNG)

4. Leerstand/Nutzungsänderung/Zweckentfremdung :

Mit öffentlichen Mitteln errichteter Wohnraum darf ausschließlich mit **Genehmigung** des Fachbereichs Wohnungswesen **länger als drei Monate leerstehen**. Sobald ein länger als drei Monate dauernder Leerstand absehbar wird, ist eine Leerstandsgenehmigung unter ausführlicher Begründung schriftlich zu beantragen; dies gilt auch für den Fall umfangreicher und zeitlich ausgedehnter Sanierung oder Instandsetzung. (§ 21 Abs. 2) 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)

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 hat der VB diese auf Anordnung der zuständigen Stelle nachzuholen. (§ 21 Abs. 1 WFNG)

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)

Wichtig:

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

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 50.000,- € geahndet wird. (§ 27 WFNG)

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,- € pro m² Wohnfläche monatlich festgesetzt werden. (§ 26 Abs. 1 WFNG)

erstellt im Juli 2012 durch
Fachdienst 4.3
Bereich Wohnungswesen