

## Informationen für Verfügungsberechtigte (Eigentümer/Verwalter) öffentlich geförderter Objekte

Als Verfügungsberechtigte/r öffentlich geförderter Objekte sind Sie an gewisse Pflichten, die sich aus dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08.12.2009 ergeben, gebunden.

### **Wohnberechtigungsschein**

Ihre belegungsgebundene Wohnung dürfen Sie gemäß § 17 Abs. 2 WFNG NRW grundsätzlich nur an Wohnungssuchende mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein vermieten. Ist die Wohnung einem bestimmten Personenkreis vorbehalten z.B. „älteren Menschen“, so dürfen Sie für die Dauer des Vorbehaltes, Ihre Wohnung nur einer wohnberechtigten Person überlassen, wenn sich aus dem WBS außerdem ergibt, dass diese Person diesem Personenkreis angehört.

Bitte prüfen Sie, ob der WBS noch gültig ist und ob die angebotene Wohnung die angemessene Größe nicht überschreitet.

Grundsätzlich besteht der erteilte Wohnberechtigungsschein aus 2 Teilen (WBS und Mietvertragsbestätigung), die der wohnungssuchende Haushalt Ihnen **vor Abschluss** des Mietvertrages übergibt. Den Original-Wohnberechtigungsschein übersenden Sie bitte zusammen mit der von Ihnen ausgefüllten Mietvertragsbestätigung unterschrieben von beiden Vertragsparteien, binnen zwei Wochen, nachdem Sie die Wohnung einer wohnungssuchenden Person überlassen haben, an den Oberbergischen Kreis zurück.

### **Mitteilungspflicht § 17 Abs. 1 WFNG NRW**

Danach hat der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens von öffentlich-gefördertem Wohnraum mitzuteilen. Somit werden Sie bei der Vermietung öffentlich geförderter Wohnräume von der zuständige Stelle unterstützt. Der unnötige Leerstand kann so vermieden werden.

Bitte beachten Sie, dass Verstöße gegen die Mitteilungspflicht gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WFNG NRW ordnungswidrig sind und mit einem Bußgeld bis zu 3.000 Euro je Wohnung geahndet werden können. Außerdem ist es gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 3 WFNG NRW ordnungswidrig eine belegungsgebundene Wohnung ohne den notwendigen WBS zu vermieten. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld bis zu 15.000 Euro geahndet werden.

### **Freistellung von Belegungsbindung § 19 WFNG NRW**

Eine Freistellung, die den Verfügungsberechtigten von der Verpflichtung zur Vermietung an Wohnungssuchende mit einem Wohnberechtigungsschein entbindet, kann nur in Ausnahmefällen und unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden. Ein entsprechender Antrag muss ausführlich begründet werden. Nachweise über die Bemühungen, einen berechtigten Haushalt zu finden, sind zu erbringen.

Im Falle einer Freistellung muss der Vermieter eine monatliche Ausgleichszahlung an die NRW.Bank leisten, wenn der nichtberechtigte Mieter mit seinem Einkommen eine bestimmte Einkommensgrenze überschreitet.

Da es sich bei der Freistellung immer um eine Einzelfallentscheidung handelt, setzen Sie sich bitte mit den zuständigen Sachbearbeiter/innen in Verbindung.  
Eine Freistellung von Belegungsbindung ist gebührenpflichtig. Die Verwaltungsgebühr in Höhe von 30 Euro ist von dem Verfügungsberechtigten zu entrichten.

### **Leerstand/Nutzungsänderung § 21 WFNG NRW**

Gemäß § 21 Abs. 2 WFNG NRW darf der Verfügungsberechtigte den öffentlich geförderten Wohnraum nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle länger als drei Monate leer stehen lassen. Gemäß § 21 Abs. 3 WFNG NRW 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.

Verstöße gegen § 21 Abs. 2 und 3 WFNG NRW sind rechtswidrig und können mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

### **Mietpreisbindung § 16 WFNG NRW**

Soweit in der Förderzusage eine Mietbindung bestimmt ist, darf der Verfügungsberechtigte eine öffentlich geförderte 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 darf neben der höchstzulässigen Miete und den Betriebskosten eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur nach Maßgabe der Förderzusage fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

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 errechnet sich individuell für jedes Objekt anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung. Veränderungen in der Höhe der laufenden Aufwendungen sind bei der Ermittlung der Kostenmiete entsprechend zu berücksichtigen. Die Kostenmiete verringert oder erhöht sich somit, wenn sich die Kapital- oder Bewirtschaftungskosten erhöhen oder verringern.

Rechtsgrundlagen §§ 8-11 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in Verbindung mit der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970).

Mietpreisverstöße sind rechtswidrig und können mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro geahndet werden.