

# Informationsblatt für Vermieter/innen

von öffentlich gefördertem Wohnraum

nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)

Für öffentlich geförderte Wohnungen in Beelen, Drensteinfurt, Ennigerloh, Everswinkel, Ostbevern, Sassenberg, Sendenhorst, Telgte und Wadersloh ist der Kreis Warendorf zuständig.

Bei Fragen stehen Ihnen als Ansprechpartnerinnen gerne zur Verfügung:

- Frau Micke (Tel. 02581 53-2045 oder kristin.micke@kreis-warendorf.de)
- Frau Jaunich (Tel. 02581 53-2054 oder andrea.jaunich@kreis-warendorf.de)

## Freimeldung und Mietvertragsbestätigung (§ 17 Abs. 1 WFNG NRW)

Sobald Sie absehen können, dass eine geförderte Wohnung bezugsfertig oder frei wird, teilen Sie dem Kreis Warendorf bitte unverzüglich und schriftlich den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit / des Freiwerdens mit. Hierzu können Sie den dafür vorgesehenen Vordruck „Freimeldung“ verwenden.

Wenn eine Wohnung an eine wohnberechtigte Person vermietet wurde, teilen Sie uns bitte innerhalb von zwei Wochen nach der Überlassung den Namen der Person mit. Nutzen Sie dazu gerne den Vordruck „Mietvertragsbestätigung“. Wurde der Wohnberechtigungsschein nicht vom Kreis Warendorf ausgestellt, fügen Sie bitte eine Kopie des Scheins bei.

## Wohnraumüberlassung (§ 17 Abs. 2, 5 und 6 i. V. m. § 18 WFNG NRW)

➔ Besonderheiten im Falle eines Besetzungsrechtes s. S. 2 „Informationen zum Besetzungsverfahren“

Grundsätzlich gilt: Eine geförderte Wohnung dürfen Sie nur an Personen vermieten, die einen gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) besitzen.

Als Vermieter müssen Sie anhand der Angaben im Wohnberechtigungsschein prüfen, ob

- die Einkommensgruppe (A oder B) der Zweckbindung der Wohnung entspricht
- die Wohnungsgröße zur Haushaltsgröße passt und
- ggf. der Haushalt dem vorgeschriebenen Personenkreis zugehörig ist (z. B. Ältere Menschen).

Folgende Wohnungsgrößen gelten i. d. R. als angemessen:

Haushaltsgröße	angemessene Wohnungsgröße nach qm	angemessene Wohnungsgröße nach Raumanzahl
1 – Personen – Haushalt	50 m <sup>2</sup>	
2 – Personen – Haushalt	65 m <sup>2</sup>	zwei Wohnräume
für jede weitere Person	15 m <sup>2</sup>	ein Wohnraum

Zusätzlicher Wohnraum kann in Einzelfällen gewährt werden, z.B.

- bei Alleinerziehenden mit mindestens einem minderjährigen Kind, welches bereits das 6. Lebensjahr erreicht hat oder innerhalb von zwölf Monaten nach Antragsstellung auf die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines erreichen wird
- bei Blinden
- bei Menschen mit Schwerbehinderung, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind
- für den besuchsweisen Aufenthalt eines / mehrerer minderjähriger Kinder

Der Wohnraummehrbedarf muss begründet und ggf. nachgewiesen werden. Der zusätzliche Wohnraum wird der angemessenen Wohnungsgröße hinzugerechnet und die Gesamtwohnfläche im Wohnberechtigungsschein ausgewiesen.

Bitte schließen Sie den Mietvertrag grundsätzlich mit der Inhaberin / dem Inhaber des Wohnberechtigungsscheines ab. Zieht die Inhaberin bzw. der Inhaber des Wohnberechtigungsscheines aus einer Wohnung aus, müssen Sie sich von den in der Wohnung verbleibenden Haushaltsangehörigen einen neuen Wohnberechtigungsschein vorlegen lassen. Eine Ausnahme bildet hier die Übernahme des Mietvertrages durch den Ehe- oder Lebenspartner.

Wird eine Wohnung entgegen der benannten Vorschriften unrechtmäßig überlassen, so kann der Kreis Warendorf von Ihnen als Vermieter verlangen, das Mietverhältnis durch Kündigung zu beenden.

### Informationen zum Besetzungsverfahren

Für den Fall, dass laut Förderzusage zugunsten des Kreises Warendorf ein sogenanntes Besetzungsrecht (§ 17 Abs. 3 WFNG NRW) besteht, dürfen Sie die Wohnung nur an eine wohnungssuchende Person vermieten, die zuvor durch den Kreis Warendorf zugewiesen worden ist.

Mit dem in der Förderzusage verankerten Besetzungsrecht soll dem Kreis Warendorf die Möglichkeit gegeben werden, „Dringlichkeitsfälle“ mit Wohnraum zu versorgen. Hierzu zählen insbesondere Schwangere, ältere Menschen, Schwerbehinderte, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen.

Das Besetzungsrecht wird vom Kreis Warendorf unter Berücksichtigung der sozialen Dringlichkeit wohnberechtigter Haushalte ausgeübt. Wohnungssuchende haben die Möglichkeit, sich auf einzelne Wohnungen zu bewerben. Selbstverständlich können Sie als Vermieter dem Kreis Warendorf auch Wohnungsinteressenten vorschlagen.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wird eine Sozialauswahl zwischen allen interessierten wohnberechtigten Haushalten vorgenommen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass dieses Verfahren eine gewisse Bearbeitungszeit erfordert.

### Mietbindung (§ 16 WFNG NRW)

Für die Ermittlung der Miete können Sie nur die mietwirksame Wohnfläche, die aus dem Bewilligungsbescheid bzw. der Förderzusage hervorgeht, zugrunde legen – nicht die ggf. größere tatsächliche Wohnfläche.

Im Mietvertrag müssen Sie die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende angeben (§ 16 Absatz 2 Satz 1 und 2 WFNG NRW) und haben dem Mieter auf Verlangen Auskünfte hierzu zu erteilen.

#### Wohnungen, die bis einschließlich 31.12.2002 gefördert wurden (§ 8 WoBindG)

Die Miete für eine Wohneinheit dient der Deckung der laufenden Aufwendungen und darf diese nicht übersteigen (Kostenmiete). Die Kostenmiete ist nach §§ 8 a und 8 b Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) zu ermitteln. Als Grundlage dient die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Anerkennung der Schlussabrechnung.

#### Wohnungen, die ab 01.01.2003 gefördert wurden (§ 16 WFNG NRW)

Die höchstzulässige Miete für eine Wohneinheit sowie Regelungen zur Erhöhung der Miete sind der jeweiligen Förderzusage zu entnehmen (Bewilligungsmiete). Neben der Miete und den Betriebskosten sind weitere Nebenleistungen (z. B. für Einbauküchen) i. d. R. unzulässig und entsprechende Vereinbarungen im Mietvertrag unwirksam.

#### Mitteilungs- und Auskunftspflichten (§ 25 WFNG NRW)

Um die Kontrolle der Zweckbindung von gefördertem Wohnraum zu ermöglichen, haben Sie als Vermieter dem Kreis Warendorf auf Verlangen Einsicht in Ihre Unterlagen zu gewähren sowie Besichtigungen von Gebäuden und Wohnungen zu gestatten. Eine Vor-Ort-Kontrolle von geförderten Objekten findet regelmäßig statt.

#### Instandhaltungspflichten (§ 21 Abs. 1 WFNG NRW)

Durch kontinuierliche Instandhaltung haben Sie dafür Sorge zu tragen, dass der geförderte Wohnraum zu jeder Zeit ordnungsgemäß zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Haben Sie entsprechende Maßnahmen unterlassen oder unzureichend ausgeführt, müssen Sie diese auf Anordnung des Kreises Warendorf nachzuholen.

#### Leerstand (§ 21 Abs. 2 WFNG NRW)

Mit öffentlichen Mitteln geförderter Wohnraum darf nur mit Genehmigung des Kreises Warendorf länger als drei Monate leer stehen. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn der Kreis Warendorf bescheinigt, dass eine Vermietung objektiv nicht möglich ist oder Sie als Vermieter die Unvermietbarkeit nicht zu vertreten haben. Die Leerstandsgenehmigung müssen Sie schriftlich begründet beantragen (z. B. für eine zeitlich umfangreiche Sanierung). Ab Erteilung der Leerstandsgenehmigung haben Sie regelmäßig einen Förderausgleich für die Dauer des Leerstandes zu zahlen. Schönheitsreparaturen und übliche Instandsetzungsmaßnahmen sind kein Rechtfertigungsgrund für einen Leerstand.

Darüber hinaus ist es gesetzlich untersagt, dass Wohnraum ohne Genehmigung für andere Zwecke als der vorgesehenen Wohnraumnutzung überlassen wird. Bauliche Maßnahmen, die dazu führen, dass Wohnraum nicht mehr zu Wohnzwecken geeignet ist, sind unzulässig.

#### Eigentümerwechsel (§ 21 Abs. 6 WFNG NRW)

Als Eigentümer haben Sie dem Kreis Warendorf die Veräußerung von gefördertem Wohnraum sowie eine von Ihnen eingeleitete Begründung von Wohneigentum unverzüglich schriftlich

mitzuteilen. Für den neuen Eigentümer besteht dieselbe Mitteilungspflicht bezüglich des Erwerbs von Wohnraum.

### Verstöße gegen die Vorschriften des WFNG NRW (§§ 26 und 27 WFNG NRW)

Bei Verstößen gegen die Vorschriften des WFNG NRW können durch den Kreis Warendorf erforderlichenfalls Maßnahmen (Festsetzung von Geldleistungen und / oder Festsetzung von Bußgeldern im Rahmen eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens) eingeleitet werden. Die Höhe der Geldleistungen beträgt in Abhängigkeit vom Verstoß bis zu 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat des betroffenen Wohnraumes. Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld von bis zu 70.000 Euro geahndet werden.

### Informationen zum Wohnberechtigungsschein

Für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung im Kreis Warendorf wird ein gültiger Wohnberechtigungsschein (WBS) benötigt, welcher in Nordrhein-Westfalen ausgestellt wurde.

Voraussetzung für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines ist insbesondere, dass das gesamte anrechenbare Einkommen des Haushaltes die maßgebliche Einkommensgrenze nicht übersteigt. Das anrechenbare Einkommen wird für jede haushaltsangehörige Person gesondert ermittelt.

Neben den maßgeblichen Einkommensgrenzen ist es erforderlich, dass die antragsstellende Person auch antragsberechtigt ist. Dies setzt voraus, dass diese rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, dauerhaft einen Wohnsitz zu begründen:

- Zur Begründung eines Wohnsitzes sind grundsätzlich nur natürliche, volljährige Personen in der Lage.
- Dauerhaft ist eine Wohnsitzbegründung sofern erwartet werden kann, dass sich alle haushaltsangehörigen Personen rechtlich zulässig für mindestens ein Jahr ab Zeitpunkt der Antragsstellung in Deutschland aufhalten.

Weitere Informationen zu den aktuellen Einkommensgrenzen, zur Antragsstellung sowie Antragsformulare finden Sie im Serviceportal des Kreises Warendorf (<https://serviceportal.kreis-warendorf.de>).

### Serviceportal Kreis Warendorf - Wohnberechtigungsschein

