

Allgemeine Hinweise Belegungs- und Mietbindungen

Geförderte Wohnungen unterliegen einer sogenannten Belegungs- und Mietbindung.

Was bedeutet Belegungsbindung?

Belegungsbindung bedeutet, dass Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, nur an berechtigte Personen nach dem Wohnungsbindungsgesetz vermietet werden dürfen. Die Wohnungen in Ihrem Objekt unterliegen einer Belegungs- und Mietbindung. Ihre Berechtigung müssen Mieterinnen und Mieter Ihnen durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nachweisen. Des Weiteren muss die Größe der Wohnung entsprechend der Anzahl der Personen im Haushalt angemessen sein. Die angemessene Wohnungsgröße ist im WBS ausgewiesen.

Die Vorlage eines WBS ist gemäß der Wohnraumförderbestimmungen grundsätzlich in jedem Fall bei Überlassung zum Gebrauch erforderlich, auch wenn die oder der Wohnungssuchende bisher schon eine geförderte Wohnung bewohnt hat. Dies gilt auch bei einem Wohnungstausch in demselben Wohngebäude. Sie als Hauseigentümer/in haben dabei vor allem die Aufgabe, unverzüglich der Wohnraumförderstelle durch Vermieterbestätigung die Namen der Person und ihrer Haushaltsangehörigen mitzuteilen und den übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

Was ist eine Mietbindung?

Geförderter Wohnraum darf nicht gegen eine höhere als die in der Förderentscheidung zugelassene Miete überlassen werden; zusätzlich darf eine Abgeltung von Betriebskosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangt werden. Nur bei Mietwohnraum, der besonderen Wohnformen oder besonderen Zielgruppen vorbehalten sein soll, können Betriebskosten als Pauschale ausgewiesen sein. Sie können die Miete in den Grenzen der Förderentscheidung nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen. Bitte beachten Sie dabei Kappungsgrenze und Mietpreisbremse. Förderbestimmungen zur Mietbindung sind im Mietvertrag wiederzugeben.

Warum erfolgt eine Überprüfung?

Die Belegungsbindungen sind gemäß der Wohnraumförderbestimmungen jährlich einer Überprüfung zu unterziehen. Soweit es zur Sicherung der Zweckbestimmung des Wohnraums und zur Einhaltung von Förderbestimmungen erforderlich ist, sind die Verfügungsberechtigten und die Parteien des Mietvertrages gem. § 10 Abs. 5 Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz (NWofG) verpflichtet, der Wohnraumförderstelle auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen, Einsicht in Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnraum zu gestatten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) wird insoweit eingeschränkt.

Was geschieht, wenn eine Wohnung fehlbelegt oder die Miete zu hoch ist?

Bei Nichtbeachtung können Sanktionen drohen. Die Stadt Osnabrück als Wohnraumförderstelle hat dabei ein Ermessen. Je nach Schwere der Ordnungswidrigkeit können entsprechende Konsequenzen drohen. Geldbußen können verhängt oder die Räumung einzelner Wohnungen angeordnet werden. Die Belegungs- und Mietbindungen sind daher zwingend einzuhalten.

Wenn bereits Probleme entstanden sind, sprechen Sie uns Ihrerseits bitte umgehend an.