

Wichtige Informationen für die Vermietung von gefördertem Mietwohnraum

Geförderte Mietwohnungen und Mietreihenhäuser unterliegen für die Dauer des Zweckbestimmungszeitraums (i. d. R. 20 bzw. 30 Jahre ab Bezugsfertigkeit) einer sog. Zweckbestimmung in Form von Belegungs- und Mietbindungen.

Den Verfügungsberechtigten treffen während dieses Zeitraums in Bezug auf die geförderten Mietwohnungen und Mietreihenhäuser besondere Pflichten.

1. Belegungsbindungen

a) Allgemeine Belegungsbindungen

Der Verfügungsberechtigte darf eine geförderte Wohnung einer wohnungssuchenden Person nur dann zum Gebrauch überlassen, wenn diese ihm **vor Überlassung der Wohnung** eine zum Zeitpunkt der Überlassung gültige Bescheinigung der zuständigen Wohnungsbehörde über die Wohnberechtigung in Bezug auf die jeweilige Wohnung übergibt.

Eine wohnungssuchende Person ist zum Bezug einer geförderten Wohnung nur berechtigt, wenn

1. sie über einen **Wohnberechtigungsschein** verfügt, der **zum Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung gültig** ist,
2. das im Wohnberechtigungsschein durch eine Fallgruppe ausgewiesene Einkommen die für die jeweilige Wohnung geltende **Einkommensgrenze** nicht überschreitet,
3. die Größe der jeweiligen Wohnung die im Wohnberechtigungsschein ausgewiesene zulässige **Wohnungsgröße** nicht überschreitet und
4. ggf. die wohnungssuchende Person ausweislich des Wohnberechtigungsscheins dem **besonderen Personenkreis** angehört, dem die Wohnung vorbehalten ist.

Zu 1.:

Der Wohnberechtigungsschein muss zum Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung (noch) gültig sein.

Ausreichend ist hier, dass der Wohnberechtigungsschein zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses gültig ist. Erfolgt der tatsächliche Bezug zu einem späteren Zeitpunkt, zu dem der Wohnberechtigungsschein nicht mehr gültig ist, ist dies unschädlich.

Zu 2.:

Die Wohnung darf vom Verfügungsberechtigten nur an eine wohnungssuchende Person vermietet werden, deren Einkommen ausweislich des Wohnberechtigungsscheins die für die jeweilige Wohnung geltende Einkommensgrenze nicht überschreitet.

Wohnungen, die im Rahmen der Neubau- oder Modernisierungsförderung erstellt wurden, dürfen an wohnungssuchende Personen vermietet werden, deren Einkommen die in § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) normierte Einkommensgrenze einhalten oder um bis zu 60 v. H. überschreitet. Dies entspricht den im Wohnberechtigungsschein ausgewiesenen **Fallgruppen 1 bis einschließlich 7 A**. Die Fallgruppe 7 B weist eine Überschreitung der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG

um mehr als 60 v. H. aus und stellt eine Ablehnung des Antrags auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins dar.

Zu 3.:

Die Wohnung darf vom Verfügungsberechtigten nur an eine wohnungssuchende Person vermietet werden, wenn die im Wohnberechtigungsschein festgesetzte Wohnungsgröße im Falle des Bezugs der jeweiligen Wohnung nicht überschritten wird.

Die Wohnungsgröße wird im Wohnberechtigungsschein entweder in Quadratmetern (bei Einpersonenhaushalten) oder in Anzahl der Wohnräume und Quadratmetern (bei Mehrpersonenhaushalten) in einem Alternativverhältnis („oder“) angegeben. Im letzteren Fall ist es ausreichend, wenn eine der beiden Alternativen eingehalten wird.

Die im Wohnberechtigungsschein in Quadratmetern ausgewiesene Wohnfläche darf um bis zu 5,00 m² überschritten werden (sog. Toleranz).

Zu 4.:

Ist die geförderte Wohnung einem besonders bedürftigen Personenkreis vorbehalten (z. B. „Älteren Personen“) darf die Wohnung vom Verfügungsberechtigten nur an eine wohnungssuchende Person vermietet werden, die diesem Personenkreis ausweislich des Wohnberechtigungsscheins angehört.

b) Besondere Belegungsbindungen – Wohnungsnotstandsquote

Wurden in einem Objekt der Bau bzw. die Modernisierung von mindestens fünf Mietwohnungen bzw. Mietreihenhäusern mit öffentlichen Mitteln gefördert, unterliegen diese der sog. „Wohnungsnotstandsquote“.

Dies bedeutet, dass 20 v. H. der geförderten Wohnungen in Zusammenarbeit mit der Zentralen Fachstelle Wohnen (ZFW) beim Amt für Soziale Dienste an Menschen vermietet werden müssen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. In einer den Förderungsvertrag ergänzenden Vereinbarung werden die für die Klient/innen der ZFW vorzusehenden Wohneinheiten endgültig festgelegt. Die Vermietung dieser Wohneinheiten hat anschließend unter Beteiligung der ZFW entsprechend der in der Anlage 2 zu den Förderungsverträgen niedergelegten Verfahrensschritte zu erfolgen.

c) Freistellung von den Belegungsbindungen

Möchte der Verfügungsberechtigte eine geförderte Wohnung an eine wohnungssuchende Person vermieten, die ausweislich des ihr erteilten Wohnberechtigungsscheins nicht zum Bezug der jeweiligen Wohnung berechtigt ist, kann die zuständige Wohnungsbehörde den Verfügungsberechtigten nach § 30 Abs. 1 WoFG von den oben genannten **allgemeinen Belegungsbindungen** befreien, wenn und soweit die in § 30 Abs. 1 WoFG aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind. Dabei gilt grundsätzlich:

- Die Freistellung wird **nur auf Antrag** des Verfügungsberechtigten erteilt. Der Antrag kann nur von dem Verfügungsberechtigten oder deren Bevollmächtigten gestellt werden.
- Die Freistellung kann nur dann erteilt werden, wenn und soweit einer der in § 30 Abs. 1 WoFG abschließend aufgelisteten **Freistellungsgründe** vorliegt.
- Die zuständige Stelle „kann“ freistellen. Dies bedeutet, dass die Freistellung **nach pflichtgemäßem Ermessen** der Behörde zu erfolgen hat.

- Eine Freistellung für den Fall, dass der Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins **wegen vorhandenen Vermögens abgelehnt wurde**, ist nicht möglich.
- Eine Freistellung ist nach § 30 Abs. 1 WoFG grundsätzlich nur möglich, wenn vom Verfügungsberechtigten für die Dauer des Mietverhältnisses ein angemessener Ausgleich geleistet wird. Der Ausgleich erfolgt dabei in der Regel durch das Leisten einer Ausgleichszahlung in angemessener Höhe.

2. Mietbindungen

Ab Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen, die im Rahmen der Neubau- oder Modernisierungsförderung erstellt wurden, darf für diese höchstens eine Miete von € 6,10 je m² Wohnfläche monatlich (netto/kalt) erhoben werden.

Sofern der energetische Standard des Neubauförderungsprojekts dem eines KfW-Effizienzhauses 55 und besser entspricht, darf eine Miete von höchstens € 6,50 je m² Wohnfläche monatlich (netto/kalt) erhoben werden. Entspricht der energetische Standard des Neubauförderungsprojekts dem eines Passivhauses, darf eine Miete von höchstens € 7,00 je m² Wohnfläche monatlich (netto/kalt) verlangt werden.

Sofern 1-Zimmer-Appartements entstehen, darf ein Aufschlag von € 0,70 je m² Wohnfläche monatlich (netto/kalt) auf die jeweils zulässige Miete erhoben werden.

Während des Zweckbestimmungszeitraums darf diese Miete nur im Rahmen des § 558 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzen-Verordnung vom 5. August 2014 (Brem.GBl. S. 388) erhöht werden, höchstens aber um die Hälfte der vorgesehenen Spanne und höchstens bis zu einem Betrag, der um 10 v. H. unterhalb der Vergleichsmiete liegt. Andere Mieterhöhungen – auch modernisierungsbedingte – sind während der Dauer der Zweckbestimmung unzulässig.

Neben der vorgenannten Miete dürfen nur Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB sowie ggf. die Pauschale für Schönheitsreparaturen nach § 28 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung erhoben werden.

3. Pflichten des Verfügungsberechtigten

In Bezug auf geförderte Mietwohnungen bzw. Mietreihenhäuser treffen den Verfügungsberechtigten insbesondere die folgenden Pflichten:

a) Pflicht zur ordnungsgemäßen Vermietung

Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, eine geförderte Wohnung ordnungsgemäß – gemeint ist entsprechend den förderrechtlichen Vorgaben – zu vermieten. Dies beinhaltet insbesondere die Einhaltung der oben erläuterten Belegungs- und Mietbindungen.

Endet ein Mietverhältnis vor Ablauf der Zweckbestimmung, ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, die Wohnung unverzüglich wieder an eine berechnigte wohnungssuchende Person zu vermieten. Eine geförderte Mietwohnung bzw. ein gefördertes Mietreihenhaus darf längstens drei Monate leer stehen.

b) Pflicht zur Meldung freier Wohnungen

Sobald voraussehbar ist, dass eine geförderte Wohnung erstmalig bezugsfertig oder im Anschluss an den Erstbezug während des Zweckbestimmungszeitraums (erneut) frei wird, ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, diese Wohnung der Wohnungsbehörde gegenüber unverzüglich auf dem dafür bestimmten amtlichen Formblatt schriftlich freizumelden und mit der Freimeldung die Nutzungsgenehmigung für den (nächsten) Mieter zu beantragen.

c) Pflicht zur Überprüfung des Bezugs der alleinigen Wohnung

Bei mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen ist es erforderlich, dass der Mieter sowie alle in dem zum Bezug einer solchen Wohnung vorgelegten Wohnberechtigungsschein genannten weiteren Haushaltsangehörigen unter der jeweiligen Adresse mit alleiniger Wohnung gemeldet sind.

Dies ist vom Verfügungsberechtigten zu überprüfen und sicherzustellen. Der Verfügungsberechtigte soll sich von dem Mieter zu diesem Zweck die Meldebescheinigung als Nachweis über den Bezug der alleinigen Wohnung vorlegen lassen.

Nach erfolgtem Bezug einer geförderten Wohnung überprüft die zuständige Wohnungsbehörde auch den Bezug der alleinigen Wohnung mittels Abfrage im Melderegister von Amts wegen. Bei Unklarheiten kann die zuständige Behörde vom Verfügungsberechtigten das Übersenden einer Meldebescheinigung zum Nachweis des Bezugs der alleinigen Wohnung verlangen.

d) Weitere Pflichten

Der Verfügungsberechtigte darf eine geförderte Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle

- selbst nutzen,
- nicht nur vorübergehend (mindestens drei Monate) leer stehen lassen oder
- anderen als Wohnzwecken zuführen oder entsprechend baulich ändern.

4. Geldleistung und Vertragsstrafe

Für den Fall, dass der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die ihm nach dem WoFG obliegenden Pflichten verstößt, kann die zuständige Wohnungsbehörde unter Anwendung des § 33 WoFG für die Dauer des Verstoßes von dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen erheben.

Neben der Festsetzung von Geldleistungen durch die zuständige Wohnungsbehörde kommen in bestimmten durch den jeweiligen Förderungsvertrag geregelten Fällen die Anordnung der Kündigung nicht ordnungsgemäßer Mietverhältnisse sowie die Erhebung einer Vertragsstrafe durch die Bremer Aufbau-Bank GmbH in Betracht.