



# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

53. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 8. Februar 2000

Nummer 7

## Inhalt

### I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NRW.) aufgenommen werden.

Glied.- Nr.	Datum	Titel	Seite
238	27. 12. 1999	RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen Verwaltungsvorschriften zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (VV-AFWoG 1993) .....	90
238	28. 12. 1999	RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen Wohnungsbindungsrecht; Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG 1999) .....	97

## I.

238

**Verwaltungsvorschriften  
zum Abbau der Fehlsubventionierung  
im Wohnungswesen  
(VW-AFWoG 1993)**

RdErl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen  
v. 27. 12. 1999 –  
IV B 3. 6320 – 1214/99 –

Der RdErl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 2. 4. 1993 (SMBI. NRW. 238) wird wie folgt geändert:

1. Im Klammerzusatz der Überschrift entfällt die Jahreszahl „1993“.
2. Die Präambel wird wie folgt geändert:
  - a) Im 1. Absatz werden die Wörter „(AFWoG NRW) vom 31. Oktober 1989 (GV. NW. S. 530), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1986 (GV. NW. S. 568)“ durch die Wörter „(AFWoG NRW) vom 31. Oktober 1989 (GV. NRW. S. 530), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 1999 (GV. NRW. S. 657)“ sowie die Wörter „geändert durch Gesetz vom 24. März 1997 (BGBl. I S. 594)“ durch die Wörter „zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2534, 2535)“ ersetzt.
  - b) In Absatz 2 wird die Bezeichnung „AFWoG NRW“ durch „AFWoG NRW“ ersetzt.
3. Die Nummer 1 wird wie folgt neu gefasst:
  1. **Zu Artikel 1 AFWoG NRW und § 1 AFWoG: Anwendungsbereich**
4. In Nummer 1.1 werden die Abkürzungen „NW“ sechsmal durch die Abkürzung „NRW“ ersetzt; das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ wird durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.
5. In Nummer 1.2 werden die Wörter „(Artikel 1 Abs. 4)“ durch die Wörter „(Artikel 1 Abs. 4 AFWoG NRW)“ ersetzt.
6. Die bisherige Nummer „1.3“ wird Nummer „2.6“.
7. Die Nummer „1.4“ entfällt.
8. Die bisherigen Nummern „2“ bis „5.3“ werden Nummern „3“ bis „6.3“.
9. Die bisherigen Nummern „6“ bis „6.5“ entfallen.
10. Nach Nummer 1.2 werden folgende Nummern 2 bis 2.5 eingefügt:
  2. **Zu Artikel 2 Nr. 1 AFWoG NRW und § 1 AFWoG: Erhebungssystem**

**2.1 Erhebung der Ausgleichszahlung**

Die einkommensabhängig gestaffelte Ausgleichszahlung darf von Verfassungen wegen den Unterschiedsbetrag zwischen dem für die Wohnung zulässigen Entgelt (vgl. Nr. 2.2) und dem für sie geltenden Höchstbetrag (vgl. Nr. 2.3) nicht übersteigen. Besteht ein Subventionsvorteil bis zur Höhe dieses Unterschiedsbetrages, so wird er entsprechend der Leistungsfähigkeit der Wohnungsinhaberinnen/Wohnungsinhaber innerhalb des Leistungszeitraumes von Amts wegen abgeschöpft (**Beschränkung**). Voraussetzung ist, dass das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) am Stichtag (vgl. Nr. 4) um mehr als 20 v.H. überschreitet.

Zur Beschränkung der Ausgleichszahlung ist ein besonderer Antrag nicht erforderlich. Auch noch innerhalb des Leistungszeitraumes kann die Beschränkung angeregt und vorgenommen werden, z.B. im Zusammenhang mit der verspäteten Bekanntgabe des zulässigen Entgelts. Nach Ablauf des Leistungszeitraumes ist eine Beschränkung

nur noch unter den Voraussetzungen der Einsetzung in den vorigen Stand (§ 32 VwVfG NRW) zulässig.

**2.2 Zulässiges Entgelt**

Als **zulässiges Entgelt** ist grundsätzlich jeweils die für den Beginn eines neuen Leistungszeitraumes zu erwartende Miethöhe zugrunde zu legen, die der zuständigen Stelle mitgeteilt oder auf sonstige Weise bekannt geworden ist. Maßgebend ist das tatsächlich gezahlte/zu Beginn des Leistungszeitraumes zu zahlende Entgelt ohne Betriebskosten, Vergütungen und Zuschläge, jedoch unter Anrechnung der in Artikel 2 Nr. 1 Abs. 2 AFWoG NRW aufgeführten besonderen Zuschläge, die dem Vermieter durch zusätzliche Aufwendungen für einzelne Wohnungen oder Wohnungsinhaberinnen/Wohnungsinhaber entstehen und die neben der Einzelmiete zu entrichten sind. Die Summe dieser Gesamtmietbelastung ist dem geltenden Höchstbetrag gegenüber zu stellen. Da eine korrekte Bestimmung der Mietfähigkeit nur möglich ist, wenn das Entgelt und der Höchstbetrag die gleichen Kostenelemente enthalten, sind das Entgelt und der Höchstbetrag erforderlichenfalls vergleichbar zu machen: Enthält das Entgelt einen Ansatz für Schönheitsreparaturen, so muss dieser Ansatz auch dem Höchstbetrag hinzugefügt werden, sofern er ihn nicht schon enthält. Ist der Höchstbetrag ein Mietspiegelwert, so ist den Erläuterungen des Mietspiegels zu entnehmen, ob er einen Ansatz für Schönheitsreparaturen aufweist; ggf. muss dieser Ansatz bei den Stellen ermittelt werden, die den Mietspiegel herausgegeben haben. Wird danach der Höchstbetrag überschritten, so ist die Ausgleichszahlung um den überschreitenden Betrag zu beschränken.

Nachträgliche Veränderungen des zulässigen Entgelts, die noch bis zum Beginn des Leistungszeitraums eintreten, sind bei späterem Bekanntwerden noch bis zum Ablauf des Leistungszeitraumes berücksichtigungsfähig. Unterschreitet das gezahlte/zuzahlende Entgelt das preisrechtlich zulässige Entgelt, so beruht dieser Mietvorteil nicht auf der Subventionswirkung der Förderungsmittel. Da von Verfassungen wegen keine über den Fördervorteil hinausgehende Subventionsabschöpfung zulässig ist, muss in einem solchen Falle entsprechend Artikel 2 Nr. 1 Abs. 1 Satz 2 zur Ermittlung des Unterschiedsbetrages zum geltenden Höchstbetrag an Stelle des gezahlten das (höhere) preisrechtlich zulässige Entgelt zu Grunde gelegt werden. Eine mietspreisrechtliche Nachprüfung des gezahlten Entgelts ist nur geboten, wenn Erkenntnisse oder Plausibilitätsabwägungen den Schluss nahe legen, dass das zulässige Entgelt um mehr als 5 v.H. überschritten wird.

Bei einer wegen der Höhe der gezahlten Miete festgestellten Nichtabgabepflicht (vgl. Nr. 2.1) können die erforderlichen „Null-Bescheide“ (vgl. Nr. 5.2) ohne vorangegangene Einkommensprüfung erteilt werden.

**2.3 Höchstbetrag**

Die bei der Neuvermietung einer freifinanzierten Vergleichswohnung rechtmäßig erzielbare Miete bildet von Verfassungen wegen die absolute Obergrenze für die sich aus zulässigem Entgelt und Ausgleichszahlung zusammensetzende Gesamtbelastung der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber.

Als **geltender Höchstbetrag** ist grundsätzlich die Obergrenze der Mietzinsspanne des örtlichen Mietspiegels laut Miethöhegesetz (MHG) zu Grunde zu legen; Betriebskosten, Zuschläge (gegebenenfalls mit Ausnahme der in Artikel 2 Nr. 1 Abs. 2 AFWoG NRW aufgeführten) sowie Vergütungen bleiben unberücksichtigt.

Für Zwecke der Erhebung der Ausgleichszahlung ist ein Mietspiegel nur geeignet, wenn er

- a) den Anforderungen des § 2 MHG entspricht und die Lagekriterien „einfache Wohnlage“ und „mittlere Wohnlage“ aufweist oder andere Kriterien enthält, nach denen Vergleichsmieten für einfache und mittlere Wohnlagen bestimmt werden können, soweit hiervon Mietpreisunterschiede abhängen.

Der Mietspiegel soll alle zwei Jahre an die Mietentwicklung angepasst werden. Allerdings kann auch ein Mietspiegel, der älter als zwei Jahre ist, herangezogen werden, wenn er beim Mieterhöhungsverlangen üblicherweise weiterhin verwendet wird.

- b) eine Mietzinsspanne ausweist oder wenn der Mietspiegel Kriterien enthält, die die Berechnung einer Mietzinsspanne ermöglichen. Mietspiegel, die lediglich Mietrichtwerte (Durchschnittswerte) enthalten, sind zur Beschränkung der Ausgleichszahlung nicht geeignet.
- c) zu Beginn des Leistungszeitraums/bei Bezug der Wohnung gültig ist. Anwendbar ist auch ein Mietspiegel, der innerhalb eines Jahres seit Beginn der Leistungspflicht wirksam wird (OVG NRW, Urt. v. 17. 11. 1994 – 14 A 1539/92). Dies gilt unabhängig davon, ob der Mietspiegel rückwirkend oder ab dem Zeitpunkt der Bekanntgabe mit Wirkung für die Zukunft in Kraft tritt. In den Fällen, in denen zum Zeitpunkt des Beginns des Leistungszeitraums/des Bezuges der Wohnung ein gültiger Mietspiegel (noch) nicht angetroffen wird, ist eine Beschränkung nur unter dem Vorbehalt zu treffen, dass eine erneute Entscheidung erfolgt, wenn innerhalb eines Jahres ab Beginn der Leistungspflicht ein Mietspiegel wirksam wird. Auf der Grundlage dieses zeitnahen Mietspiegels ist ab Beginn der Leistungspflicht neu zu entscheiden. Dem (neuen) Höchstbetrag ist das zulässige Entgelt zu Beginn des Leistungszeitraums/bei Bezug der Wohnung gegenüber zu stellen.

Mit der Bezugnahme des Artikel 2 Nr. 1 Abs. 3 AFWoG NRW auf das MHG wird zugelassen, mangels örtlichen Mietspiegels auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde zurückzugreifen (§ 2 Abs. 2 Satz 2 MHG).

Ist ein für Zwecke der Erhebung der Ausgleichszahlung anwendbarer Mietspiegel nicht vorhanden (z. B. weil die Obergrenze der Mietzinsspanne nicht dem bei Neuvermietungen tatsächlich erzielbaren Entgelt entspricht), so ist statt dessen die nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen tatsächlich rechtmäßig erzielbare ortsübliche Vergleichsmiete für eine der geförderten Wohnung entsprechende freifinanzierte Wohnung maßgeblich. Für Gemeinden ohne anwendbaren Mietspiegel erweist sich insoweit verstärkt ein Bedarf, neue Mietspiegel anzulegen oder flächendeckende Mietenkataster anzulegen. Die Erkenntnisse der zuständigen Stellen über geltende Höchstbeträge sind auf dem Laufenden zu halten, insbesondere um Beschränkungen im laufenden Leistungszeitraum von Amts wegen zu ermöglichen (vgl. Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe c) AFWoG NRW).

Alle zuständigen Stellen informieren in ihrem Zuständigkeitsbereich die Haushalte in geförderten Wohnungen über die jeweils aktuellen Höchstbeträge, so dass die Möglichkeit zur Anregung von Beschränkungen und begründeter Herabsetzungsanträge (Artikel 2 Nr. 7 AFWoG NRW) eröffnet wird.

## 2.4 Amtshilfe

Die im Gemeindegebiet geltenden Höchstbeträge und die Kriterien für deren Ableitung teilen die im sozialen Wohnungsbau zuständigen Stellen den örtlich zuständigen Stellen für die mit Woh-

nungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen mit und leisten im Rahmen ihrer Möglichkeiten im Einzelfall Amtshilfe bei der Ermittlung des jeweiligen Höchstbetrages. Entsprechendes gilt für den Fall einer zwischenzeitlichen Änderung der Höchstbeträge.

## 2.5 Zwölfel-Überschreitungs-Regelung

Zur Verringerung der monatlichen Ausgleichszahlung auf den 12. Teil des Betrages, um den das Gesamteinkommen die erhöhte Einkommensgrenze nur geringfügig übersteigt (Artikel 2 Nr. 1 Abs. 4 AFWoG NRW), ist bei den jeweiligen Zwischenrechnungen noch nicht auf- oder abzurunden. Der Betrag ist gem. § 4 Abs. 5 AFWoG erst nach Ermittlung der monatlichen Ausgleichszahlung im Endergebnis auf volle DM-Beträge abzurunden.

11. In der neuen Nummer „3.12“ werden im 2. Absatz die Wörter „Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1 Ziff. 3 AFWoG NRW“ durch die Wörter „Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1 Nr. 3 AFWoG NRW“ ersetzt.

12. Die neue Nummer 3.2 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt neu gefasst:

Die leistungsbefreiende Wirkung von Wohnberechtigungsbescheinigungen und Mieterbenennungen (Nr. 7 bis 9 des Ausnahmekatalogs) sowie solcher Freistellungen, die bei Überschreitung der maßgebenden Einkommensgrenze um nicht mehr als 5 v.H. erteilt worden sind (Nr. 10 Spiegelstrich 1 des Ausnahmekatalogs) erstreckt sich einheitlich auf solche Genehmigungsakte, die innerhalb der letzten zwei Jahre vor Beginn des Leistungszeitraumes erteilt worden sind. Zeitlich unbefristet führen dagegen die in Nr. 10 Spiegelstriche 2 und 3 sowie in Nr. 11 des Ausnahmekatalogs bezeichneten auflagenfreien Freistellungen nach § 7 WoBindG zur Befreiung von der Leistungspflicht. Datensammlungen sind entsprechend differenziert zu organisieren.

Soweit Behörden des Bundes bei den sowohl mit öffentlichen als auch mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen als zuständige Stellen die Ausgleichszahlung erheben, haben ihnen die Städte und Kreise als zuständige Stellen nach dem WoBindG die Ausnahmetatbestände unter Angabe der Datenlage und der Entscheidungsgründe mitzuteilen (vgl. im übrigen zur Amtshilfe Nr. 2.4 und 9.3).

- b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „Abweichend vom bisherigen Recht“ durch das Wort „Es“ ersetzt.

13. Die neue Nummer 3.3 wird unterhalb der Überschrift wie folgt neu gefasst:

Wurde eine geförderte Wohnung innerhalb des Leistungszeitraumes neu bezogen, so sind die Wohnungsinhaberinnen/Wohnungsinhaber daraufhin zu überprüfen, ob eine Leistungspflicht nach dem AFWoG NRW besteht (Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe c AFWoG NRW). Überschritt das anrechenbare Gesamteinkommen sechs Monate vor Wohnungsbezug die maßgebende Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um mehr als 20 v.H. und lässt der Mietpreisunterschied zwischen zulässigem Entgelt und Höchstbetrag im Zeitpunkt des Bezuges eine Ausgleichszahlung zu, ohne dass einer der Ausnahmetatbestände des Artikel 2 Nr. 2 AFWoG NRW vorliegt, so wird die Abschöpfung des Subventionsvorteils durch Festsetzung der Ausgleichszahlung nach dem AFWoG NRW vorgenommen. Freistellungs-Ausgleichszahlungen nach § 7 Abs. 3 WoBindG fallen nicht an. Werden noch Freistellungen angetroffen, die unter der Auflage einer Ausgleichszahlung erteilt wurden, so ist die Freistellungs-Ausgleichszahlung auf die Ausgleichszahlung nach dem AFWoG NRW anzurechnen (Artikel 2 Nr. 12 AFWoG NRW).

14. In der neuen Nummer 3.4 wird das bisherige Klammerzitat durch das Klammerzitat „(vgl. Nr. 9.3)“ ersetzt.
15. Die neue Nummer 3.5 wird wie folgt geändert:
- a) Satz 1 wird wie folgt neu gefasst:
- Nach Artikel 2 Nr. 2 Abs. 2 in Verbindung mit Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe c AFWoG NRW sind die Ausnahmen von der Leistungspflicht ab Beginn des Monats, in dem sie eingetreten sind oder ab Bezug der Wohnung zu berücksichtigen.
- b) In Satz 4 wird das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.
16. Nach Nummer 3.5 wird folgende Nummer 3.6 angefügt:

**3.6 Ausnahmen wegen Vermietungsschwierigkeiten oder zum Erhalt oder zur Förderung sozial gemischter Belegungsstrukturen**

Der Ausnahmetatbestand des Artikel 2 Nr. 2 Abs. 4 AFWoG NRW lässt es zum einen zu, auf die Ausgleichszahlung ganz oder teilweise zu verzichten, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Vermietbarkeit sonst während des Leistungszeitraumes nicht gesichert wäre. Bei der Beurteilung von Tatsachen, die die Annahme von Vermietungsschwierigkeiten bei Erhebung der Ausgleichszahlung rechtfertigen, ist nicht nur auf schon anzutreffende akute Wohnungsleerstände abzustellen. Vielmehr sind für die Dauer des jeweils zur Veranlagung anstehenden Leistungszeitraums u.a. auch folgende Besonderheiten zu berücksichtigen:

- die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse, die vor allem von der Wohnungsnachfrage und dem Wohnungsangebot bestimmt sind (z.B. örtliches Vergleichsmietenniveau unterhalb der Einzelmiete),
- Lagekriterien der Wohnung, die bei der Ableitung des Höchstbetrages unberücksichtigt bleiben (z.B. Mieterstruktur, sozialer Brennpunkt),
- baulicher Zustand der Wohnung (z.B. Verfall der Bausubstanz in Folge Überalterung),
- Einwirkung schädlicher Umwelteinflüsse auf die Wohnung (z.B. hohe Immissionsbelastung),
- die Dauer der erkannten Vermietungsschwierigkeit über einen vorübergehenden Zeitraum hinaus, für den die Kostenmiete das Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) und das Umlageausfallwagnis (§ 25a NMV 1970) enthält.

Führen solche Akzeptanzprobleme zusammen mit der Erhebung der Ausgleichszahlung zu Vermietungsschwierigkeiten, so entscheidet die örtlich für den Gesetzesvollzug zuständige Stelle gegebenenfalls im Einvernehmen mit den übrigen für die Durchführung des AFWoG NRW im gleichen Wohnungsbestand örtlich zuständigen Stellen über

- den teilweisen Verzicht auf die Ausgleichszahlung oder
- die vollständige Ausnahme von der Leistungspflicht

für den jeweils maßgebenden Leistungszeitraum. Der Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 GG erfordert es regelmäßig, wegen der objektiv für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit in gleicher Weise gebotenen Annahme der Vermietungsschwierigkeit nicht nur einzelne Wohnungsinhaber und Wohnungsinhaberinnen/Wohnungsbewerber und Wohnungsbewerberinnen von der Leistungspflicht auszunehmen, sondern die Maßnahme auch auf die übrigen Haushalte desselben Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zu erstrecken.

Zum anderen kann von der Ausgleichszahlung ebenfalls ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn dies dem Erhalt oder der Förderung sozial gemischter Belegungsstrukturen dient. Ein bei einzelnen Wohnungen konkret angetroffener Ausnahmetatbestand ist grundsätzlich übertragbar auf alle Wohnungen eines Wohngebäudes oder einer Wirtschaftseinheit. Die daraus resultierende Befreiung der Wohnungsinhaberinnen/Wohnungsinhaber sämtlicher Wohnungen von der Abgabepflicht ist unter Gleichbehandlungsaspekten jedoch nur geboten, wenn die für die Ausnahme entscheidenden Kriterien auch tatsächlich auf die übrigen Wohnungen des Wohngebäudes oder der Wirtschaftseinheit projiziert werden können. Dies ist z.B. nicht der Fall, wenn sich die Vermietungsschwierigkeiten nur auf Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße (etwa 2-Raum-Wohnungen) beschränken, das Wohngebäude oder die Wirtschaftseinheit jedoch daneben auch größere und kleinere Wohnungen ohne entsprechende Vermietungsschwierigkeit aufweist.

Ihre Entscheidung trifft die zuständige Stelle mit entsprechend nachprüfbarer Begründung durch Aussonderung der betreffenden Wohnungen aus der Veranlagung und durch Bescheid gegenüber der/dem Verfügungsberechtigten der Wohnung oder des Gebäudes.

17. Die bisherige Nummer 3 wird Nummer 4; die neue Nummer 4 wird wie folgt geändert:
- a) In der Überschrift wird die Bezeichnung „AFWoG NRW“ durch „AFWoG NRW“ ersetzt.
- b) Unterhalb der Überschrift wird folgende Nummer 4.1 eingefügt:
- „4.1 Anwendung des Einkommensprüfungserlasses“**
- c) Im ersten Absatz der neuen Nummer 4.1 wird Satz 1 wie folgt ersetzt:
- Für die Einkommensprüfung nach §§ 25 bis 25d II. WoBauG sind die Einkommensverhältnisse (Einkommen und Einkommensgrenze) am Stichtag maßgebend. Dies sind
- in der Regel der 1. April vor Beginn eines Leistungszeitraums (Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe b AFWoG NRW),
  - bei der Ausübung des Nachprüfvorbehalts: der Zeitpunkt der Änderung der Einkommensverhältnisse, frühestens der Kalendermonatserste nach dem Zeitpunkt der Aufforderung (Artikel 2 Nr. 4 Buchstabe c AFWoG NRW),
  - bei Wohnungsbezug im Verlauf eines Leistungszeitraums: die Einkommensverhältnisse sechs Monate vor Beginn des Leistungszeitraumes, es sei denn, die Einkommensverhältnisse seien bereits innerhalb dieses Zeitraumes überprüft worden (Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe c AFWoG NRW),
  - bei der Herabsetzung: der Zeitpunkt der Änderung der Verhältnisse (Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe b AFWoG NRW).
- d) Die bisherigen Sätze 2 und 3 des ersten Absatzes werden Sätze 3 und 4.
- e) In Absatz 1 Satz 3 wird die Abkürzung „NW“ durch die Abkürzung „NRW“ ersetzt.
- f) In Absatz 6 wird die Abkürzung „NW“ durch die Abkürzung „NRW“ ersetzt.
- g) Es werden folgende Nummern 4.2 bis 4.23 eingefügt:
- „4.2 Soziale Komponenten (Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe a Satz 3 und Satz 4 Ziffern 1–5 AFWoG NRW)“**
- 4.21 Das Jahreseinkommen einer zu betreuenden hilflosen Person ist abweichend von § 25 Abs. 3 II. WoBauG bei der Bildung des

Gesamtbetrages aller Jahreseinkommen nicht anrechenbar. Unabhängig hiervon wird bei der Ermittlung des Gesamteinkommens dennoch von der Summe der (übrigen) anrechenbaren Jahreseinkommen ein Freibetrag nach § 25d Abs. 1 Nr. 3 II. WoBauG oder Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe a Ziffer 5 AFWoG NRW abgezogen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür im Einzelfall vorliegen.

Bei der Ermittlung der maßgebenden Einkommensgrenze (§ 25 Abs. 1 und 2 II. WoBauG) werden zu betreuende hilflose Personen berücksichtigt.

Das Merkmal „hilflos“ ist durch einen Ausweis nach dem Schwerbehindertengesetz, der mit dem Merkzeichen „H“ gekennzeichnet ist, oder durch einen Bescheid der für die Durchführung des Bundesversorgungsgesetzes zuständigen Behörde, der die entsprechenden Feststellungen enthält, nachzuweisen. Dem Merkzeichen „H“ steht die Einstufung als Schwerstpflegebedürftiger in Pflegestufe III nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch, dem Bundessozialhilfegesetz oder diesen entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen gleich; dies ist durch Vorlage eines entsprechenden Bescheides nachzuweisen.

- 4.22 Werden von Kindern neben der Ausbildungsvergütung keine weiteren Einkünfte erzielt, so ist mangels anrechenbaren Einkommens der Freibetrag nach § 25d Abs. 1 Nr. 2 II. WoBauG nicht zu gewähren.

Werden neben der Ausbildungsvergütung noch weitere Einkünfte erzielt (z.B. Waisenrente, Einkommen aus geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen, Kapitaleinkünfte etc.), so zählen nur diese weiteren Einkünfte zum anrechenbaren Jahreseinkommen. Wegen dieser Einkünfte wird ein Freibetrag von bis zu 1200,- DM gemäß § 25d Abs. 1 Nr. 2 II. WoBauG von dem Gesamtbetrag der Jahreseinkommen abgesetzt (§ 25 Abs. 3 II. WoBauG).

- 4.23 Der Freibetrag von 3200,- DM für haushaltsangehörige Kinder unter 12 Jahren gilt anstelle der Freibetragsregelung des § 25d Abs. 1 Nr. 1 II. WoBauG; der dort nur im Verhältnis zu Alleinerziehenden zugelassene Abzug eines Freibetrages von 1800,- DM ist deshalb nicht zusätzlich zu gewähren.

Der Freibetrag steht neben Alleinerziehenden auch Elternpaaren zu. Voraussetzung ist, dass beide Elternteile wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend sind. Zur Erwerbstätigkeit rechnet selbstständige oder nichtselbstständige Arbeit, Tätigkeit in Land- und Forstwirtschaft oder im Gewerbebetrieb. Ausbildung im Sinne des Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe a) Satz 4 Ziffer 1 AFWoG NRW ist umfassend zu verstehen, insbesondere im Sinne der beruflichen Bildung (Ausbildung, Fortbildung, Umschulung), der schulischen, beruflichen und gesellschaftlichen Eingliederung, z.B. der Teilnahme an einem Deutsch-Lehrgang, und der beruflichen Rehabilitation. Nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist, wer nicht nur gelegentlich die Wohnung verlässt, so dass bei Kindern unter 12 Jahren eine Betreuung durch Dritte (z.B. Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort oder nicht zum Haushalt rechnende Familienangehörige) erforderlich ist.

18. In der neuen Nummer 5 wird die Bezeichnung „AFWoG NW“ durch „AFWoG NRW“ ersetzt.

19. Die neue Nummer 5.2 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird nach dem Wort „Leistungszeitraum“ die Alternative „/Bezuges“ eingefügt.

- b) Satz 2 wird wie folgt ersetzt:

Bewohnte eine Wohnungsinhaber/in Wohnungsinhaber die Wohnung bereits am 1. 4. vor Beginn des Leistungszeitraumes, so soll der Leistungsbescheid nur ausnahmsweise erst im Verlaufe des Leistungszeitraumes erteilt werden.

20. In der neuen Nummer 5.3 wird in Satz 1 das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.

21. Die neue Nummer 5.41 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird die Bezeichnung „AFWoG NW“ durch „AFWoG NRW“ ersetzt.

- b) Satz 3 wird wie folgt ersetzt:

Da der Überprüfungsvorbehalt bei jeder wesentlichen Änderung der Einkommensverhältnisse (Einkommensgrenze, Jahreseinkommen und Gesamteinkommen) zulässig ist, kann auch eine sicher vorhersehbare Änderung von Frei- oder Abzugsbeträgen nach § 25d II. WoBauG oder Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe a) AFWoG NRW berücksichtigt werden, die sich auf das anrechenbare Gesamteinkommen auswirkt (z.B. Wegfall der Eigenschaft „junges Ehepaar“ im Sinne des § 26 Abs. 2 II. WoBauG oder der Eigenschaft eines Kindes im Sinne des § 25d Abs. 1 Nr. 2 II. WoBauG oder des Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe a AFWoG NRW).

22. Die neue Nummer 5.42 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 2 werden die Bezeichnung „AFWoG NW“ durch „AFWoG NRW“ und das Wort „Abgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.

- b) In Satz 3 wird das Wort „Abgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.

23. Die neue Nummer 5.43 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 2 wird die Bezeichnung „VwVfG NW“ durch „VwVfG NRW“ ersetzt.

- b) In Absatz 2 werden die Abkürzungen „NW“ durch „NRW“ ersetzt.

24. Die neue Nummer 5.44 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 2 wird die Bezeichnung „AFWoG NW“ durch „AFWoG NRW“ ersetzt.

- b) In Satz 5 wird der Klammerzusatz „(vgl. Nr. 4.2)“ durch den Klammerzusatz „(vgl. Nr. 5.2)“ ersetzt.

25. Die neue Nummer 5.5 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.

- b) Der 2. Absatz entfällt.

- c) In Satz 1 des neuen 2. Absatzes wird die Bezeichnung „VwVfG NW“ durch „VwVfG NRW“ ersetzt.

26. Die neue Nummer 5.6 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.

- b) In Satz 2 werden die Wörter „festgestellten Fehlbelegungsabgaben“ durch die Wörter „festgesetzte Ausgleichszahlungen“ ersetzt.

- c) In Satz 3 werden das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ und die Bezeichnung „AFWoG NW“ durch die Bezeichnung „AFWoG NRW“ ersetzt.

- d) In Satz 4 wird der Klammerzusatz „(vgl. Nr. 4.2)“ durch den Klammerzusatz „(vgl. Nr. 5.2)“ ersetzt.

27. In der neuen Nummer 5.7 wird das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.

28. In der neuen Nummer 6 wird die Bezeichnung „AFWoG NW“ durch die Bezeichnung „AFWoG NRW“ ersetzt.

29. In der neuen Nummer 6.1 Satz 1 wird der Klammerzusatz „(vgl. Nr. 2)“ durch den Klammerzusatz „(vgl. Nr. 3)“ ersetzt.

30. Die neue Nummer 6.21 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt ersetzt:

Zur Benennung der Personen, die die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzen, und zum Nachweis von deren Einkommen, des gezahlten Entgelts und vorliegender Ausnahmen nach Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1 AFWoG NRW ist den Wohnungsinhaberinnen/Wohnungsinhabern eine angemessene Frist einzuräumen, die erforderlichenfalls verlängert werden soll.

b) In Satz 4 wird die Bezeichnung „VwVfG NW“ durch „VwVfG NRW“ ersetzt.

31. Die Nummer 6.22 wird wie folgt neu gefasst:

6.22 Die Abfrage des gezahlten Entgelts ist erforderlich, um die Beschränkung der Ausgleichszahlung von Amts wegen zu ermöglichen. Kommen Haushalte dieser neuen Nachweispflicht nicht nach und/oder weisen nicht oder nicht fristgemäß das Vorliegen von Ausnahmen nach, so löst dies nicht die gesetzlichen Säumnisfolgen gem. Artikel 2 Nr. 5 Abs. 2 AFWoG NRW aus, wenn jedoch statt dessen fristgemäß die haushaltsangehörigen Personen benannt und deren Einkommen nachgewiesen worden sind. Vielmehr wird die gestaffelte Ausgleichszahlung in solchen Fällen gemäß Artikel 2 Nr. 1 AFWoG NRW auf der Grundlage des nachgewiesenen Einkommens erhoben. Bei nachträglicher Bekanntgabe des gezahlten Entgelts ist die Beschränkung der Ausgleichszahlung auf den Unterschiedsbetrag zum geltenden Höchstbetrag noch innerhalb des Leistungszeitraumes vorzunehmen.

Verstreicht die (verlängerte) Aufforderungsfrist ohne Benennung der Personen, die die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzen, oder wird deren Einkommen nicht nachgewiesen und ist ferner ein Ausnahmetatbestand nicht erkennbar geworden, so wird vermutet, dass das anrechenbare Gesamteinkommen die maßgebende Einkommensgrenze um mehr als 80 v.H. überschreitet. Kann eine Beschränkung auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem zulässigen Entgelt und dem geltenden Höchstbetrag nicht vorgenommen werden, so ist sodann eine Ausgleichszahlung von 7,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich zu erheben.

Die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber können die Berücksichtigung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse nur ab laufendem Monat der nachträglich erbrachten Nachweise/Auskünfte erreichen. Denn der zunächst ergangene Leistungsbescheid gilt bis zum Beginn des Monats fort, in dem die nachträglichen Nachweise/Auskünfte erbracht werden.

32. In der neuen Nummer 6.23 entfällt Satz 2.

33. Die neue Nummer 6.24 wird wie folgt neu gefasst:

6.24 Mit Bekanntgabe des Aufforderungsschreibens wird die einmonatige „angemessene“ Frist im Sinne des Artikels 2 Nr. 5 Abs. 1 Satz 2 AFWoG NRW in Lauf gesetzt, innerhalb derer Wohnungsinhaber/-innen ihre Einkommensverhältnisse nachzuweisen haben. Eine qualifizierte Zustellung ist regelmäßig nicht erforderlich. Das Aufforderungsschreiben nach Artikel 2 Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 AFWoG NRW ist kein Verwaltungsakt im Sinne des § 35 Abs. 1 VwVfG NRW; es trifft keine abschließende Regelung zur Lei-

stungspflicht und unterliegt somit nicht der Anfechtbarkeit. Dem Aufforderungsschreiben sind Formulare entsprechend Nummer 6.3 beizufügen, mit denen die entscheidungserheblichen Daten und Nachweise abgefragt werden.

34. Die neue Nummer 6.3 wird wie folgt gefasst:

### 6.3 Formulare

Das Aufforderungsschreiben sowie die Erklärungen der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber zu ihren persönlichen Verhältnissen und dem gezahlten Entgelt können von den zuständigen Stellen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten individuell gestaltet werden. Es ist dabei sicherzustellen, dass alle für die Erhebung notwendigen persönlichen und Wohnungsdaten abgefragt werden. Hierzu gehören insbesondere:

- Grunddaten zu den Wohnungsinhaberinnen/ den Wohnungsinhabern,
- Angaben zu Benutzerinnen/Benutzern der Wohnung am Stichtag wie Name, Geburtsdatum, Verwandtschaftsverhältnis und Datum der Aufnahme in den Haushalt,
- Angaben zu vorliegenden Ausnahmen von der Leistungspflicht,
- Angaben zur Ermittlung von Frei- und Abzugsbeträgen,
- Grunddaten zur Wohnung (Lage, Größe, Untervermietung),
- von der Vermieterin/dem Vermieter bestätigte Angaben über das zu Beginn des Leistungszeitraums voraussichtlich zu zahlende Entgelt im Sinn des Artikel 2 Nr. 1 Abs. 2 AFWoG NRW,
- von der Vermieterin/dem Vermieter bestätigte Angaben zu Ausstattungsmerkmalen der Wohnung, soweit diese Angaben für die Ermittlung des für die Wohnung geltenden Miethöchstbetrages notwendig sind.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird empfohlen, die vom Vermieter zu bestätigenden Erhebungsdaten in einem gesonderten Formular zu erfassen.

Im Interesse eines einheitlichen Erhebungsverfahrens soll die „Einkommenserklärung zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen“ (Anlage) verwendet werden. Sofern die Beibringung verwertbarer Angaben ohne Vordrucke mit geringerem Verwaltungsaufwand geführt werden kann (z.B. durch separate Bescheinigungen, Nachweise oder Belege), können die persönlichen und die Einkommensverhältnisse auch auf sonstige Weise nachgewiesen oder glaubhaft gemacht werden. Eine rechtliche Verpflichtung der Wohnungsinhaberinnen oder Wohnungsinhaber, die Auskunfts- und Nachweispflichten nur durch Verwendung vorgegebener Formulare zu erfüllen, besteht nach der Rechtsprechung mangels gesetzlicher Grundlage nicht. Werden also die erforderlichen Angaben in sonstiger Weise belegt, so darf die zuständige Stelle eine Überprüfung nicht ablehnen. Die zuständigen Stellen sind außerdem gehalten, Wohnungsinhaberinnen/ Wohnungsinhaber auf noch fehlende Auskünfte/ Nachweise hinzuweisen und eine angemessene Frist zur Vervollständigung einzuräumen (vgl. Nummer 6.1).

35. In der Nummer 7 wird die Bezeichnung „AFWoG NW“ durch „AFWoG NRW“ ersetzt.

36. Die Nummer 7.1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 3 wird das Klammerzitat „(Artikel 2 Nr. 1 AFWoG NW)“ durch das Klammerzitat „(Art. 2 Nr. 1 Abs. 4 AFWoG NRW)“ ersetzt.
- b) In Satz 4 wird das Klammerzitat „(§ 32 VwVfG NW)“ durch „(§ 32 VwVfG NRW)“ ersetzt.

- c) In Satz 5 wird das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.
37. Die Nummer 7.2 wird wie folgt geändert:
- Im **Beispiel 1** wird in Satz 4 das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.
  - Unterhalb von **Beispiel 1** wird im 2. Satz des 2. Absatzes die Bezeichnung „AFWoG NRW“ durch „AFWoG NRW“ ersetzt.
  - In Ziff. 2 werden in den Sätzen 1 und 2 jeweils die Wörter „Lohnersatzleistungen“ durch die Wörter „Entgeltersatzleistungen“ ersetzt.
  - Im **Beispiel 2** wird im 4. Satz des 1. Absatzes das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.
  - Im **Beispiel 2** werden im 3. Satz des 2. Absatzes die Wörter „Fehlbelegungsabgabe (Artikel 2 Nr. 1 AFWoG NRW)“ durch die Wörter „Ausgleichszahlung (Artikel 2 Nr. 1 Abs. 1 und 4 AFWoG NRW)“ ersetzt.
  - Im **Beispiel 2** wird im Satz 5 des 2. Absatzes das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.
38. Die Nummer 7.4 wird wie folgt geändert:
- In Satz 1 werden die Wörter „das Entgelt (vgl. Nr. 6.4), so ist auf Antrag die Fehlbelegungsabgabe“ durch die Wörter „das zulässige Entgelt (vgl. Nr. 2.2), so ist auf Antrag die Ausgleichszahlung“ ersetzt.
  - Der 2. Absatz wird wie folgt neu gefasst:  
Verringert sich der Höchstbetrag im Leistungszeitraum, so dass das zulässige Entgelt zusammen mit der Ausgleichszahlung den neuen Höchstbetrag überschreitet, so ist die Ausgleichszahlung entsprechend herabzusetzen. Ist ein zeitnahe erlassener Mietspiegel anzuwenden, so gilt Nummer 2.3 Buchstabe c).
39. Die Nummer 8 wird wie folgt geändert:
- In der Überschrift werden die Wörter „**Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1 Ziff. 6 AFWoG NRW**“ durch die Wörter „**Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1 Nr. 6 AFWoG NRW**“ ersetzt.
  - In Satz 1 wird das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.
  - In den Sätzen 2 und 3 wird jeweils die Bezeichnung „AFWoG NRW“ durch die Bezeichnung „AFWoG NRW“ ersetzt.
40. In der Nummer 9 wird die Bezeichnung „AFWoG NRW“ durch „AFWoG NRW“ ersetzt.
41. In Nummer 9.1 entfällt der vierte Absatz.
42. In Nummer 9.3 Satz 4 wird das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.
43. In Nummer 10 wird das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ sowie die Abkürzung „NW“ durch „NRW“ ersetzt.
44. In Nummer 10.1 wird das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.
45. In Nummer 10.11 wird das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ sowie die Abkürzung „NW“ durch „NRW“ ersetzt.
46. In Nummer 10.112 wird das Wort „Fehlbelegungsabgaben“ durch das Wort „Ausgleichszahlungen“ ersetzt.
47. Die Nummer 10.12 wird wie folgt geändert:
- Die Überschrift „**Bundesdarlehenswohnungen**“ entfällt.
- b) In den Sätzen 1 und 2 wird jeweils das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.
48. Die Nummer 10.3 wird unterhalb der Überschrift wie folgt neu gefasst:  
Die Verwendung des Aufkommens richtet sich nach Artikel 2 Nr. 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 AFWoG NRW in Verbindung mit der Anlage 2 zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen vom 30. 9. 1997 (SMBL. NRW. 2370) und der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen vom 26. 1. 1996 (SMBL. NRW. 2375) in den jeweils geltenden Fassungen.
49. Die Nummer 10.41 wird wie folgt geändert:
- In Ziff. 2 wird die Bezeichnung „AFWoG NRW“ zweimal durch die Bezeichnung „AFWoG NRW“ sowie das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.
  - In Ziff. 3.1 entfallen die Wörter „nach § 6 AFWoG, Artikel 2 Nr. 6 AFWoG NRW“; sowie das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ wird durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.
  - In den Ziff. 3.2 und 3.3 wird jeweils die Bezeichnung „AFWoG NRW“ durch „AFWoG NRW“ ersetzt.
  - In der Ziff. 3.4 werden das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ und die Bezeichnung „AFWoG NRW“ durch „AFWoG NRW“ ersetzt.
  - In Ziff. 4 wird das Wort „Fehlbelegungsabgaben“ durch das Wort „Ausgleichszahlungen“ ersetzt.
  - In der Ziff. 5 wird das Wort „Fehlbelegungsabgaben“ zweimal durch das Wort „Ausgleichszahlungen“ ersetzt.
50. In Nummer 11 wird die Bezeichnung „AFWoG NRW“ durch „AFWoG NRW“ ersetzt.
51. In Nummer 11.1 wird der Klammerzusatz „(GV. NW. S. 190/SGV. NW. 237)“ durch den Klammerzusatz „(GV. NRW. S. 190/SGV. NRW. 237)“ ersetzt.
52. Die Nummer 11.2 wird wie folgt geändert:
- In Satz 1 wird das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.
  - In Satz 3 Spiegelstriche 1 bis 3 werden die Abkürzungen „NW“ insgesamt sechsmal durch die Abkürzung „NRW“ ersetzt.
53. In Nummer 12 Satz 2 wird das Datum „31. 12. 2003“ durch das Datum „31. 12. 2005“ ersetzt.
54. Die bisherigen Anlagen 1 und 2 entfallen; die bisherige Anlage 3 erhält die Bezeichnung „Anlage“ und wird wie folgt geändert:
- Auf Seite 1 entfallen oberhalb des stark umrandeten Textes die Wörter „**Anlage zur Wohnungsinhaber/in-Erklärung folgender Person**“ und die sich anschließende Unterstreichung.
  - In Nummer 11 werden die Wörter „§ 3“ durch die Wörter „§ 4“ ersetzt.
  - Die „**Erläuterungen zur Anlage 3**“ werden wie folgt geändert:
    - In der Überschrift entfällt die Zahl „3“.
    - In Absatz 1 Satz 2 werden die Zahl „10“ durch die Zahl „20“ sowie das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.
    - Absatz 1 Sätze 3 und 4 erhalten folgende Fassung:  
„Die zuständige Behörde setzt die Ausgleichszahlung in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der Kostenmiete für die Sozialwohnung und ortsüblicher Vergleichsmiete für eine vergleichbare freifinanzierte Wohnung (Subventionsvorteil) von Amts wegen fest. Die Abgabe



wird jedoch begrenzt durch die Leistungsfähigkeit des Haushalts, wie sie sich aufgrund der Einkommensprüfung darstellt (Artikel 2 Nr. 1 AFWoG NRW). Eine Herabsetzung der Ausgleichszahlung kann beantragt werden, wenn sich im laufenden Leistungszeitraum entweder die Kostenmiete erhöht hat oder sich zugunsten der Wohnungsinhaber/innen die Einkommensverhältnisse für die Dauer von mindestens sechs Monaten geändert haben, so dass nur noch eine geringere oder keine Leistungspflicht besteht (Artikel 2 Nr. 7 AFWoG NRW).“

4. In Absatz 2 Satz 3 wird in den Klammerzusätzen jeweils die Abkürzung „NW“ durch die Abkürzung „NRW“ ersetzt sowie die Wörter „Gesetz vom 17. 12. 1996 (GV. NW. 568)“ durch die Wörter „Gesetz vom 14. 12. 1999 (GV. NRW. 657)“ ersetzt.

d) Die „Anmerkung 1“ wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 Satz 1 wird die Abkürzung „NW“ durch die Abkürzung „NRW“ ersetzt und es werden nach dem Wort „Aufforderung“ die Wörter „das für die Wohnung gezahlte Entgelt nachzuweisen sowie“ eingefügt.

2. Absätze 2 bis 4 werden wie folgt neu gefasst:

Werden die für den Gesetzesvollzug erforderlichen Auskünfte über die Benutzer/innen der Wohnung nicht erteilt und die Nachweise über deren Einkommen nicht vorgelegt, so wird von Gesetzes wegen vermutet, dass eine Ausnahme von der Leistungspflicht nicht vorliegt und die Einkommensgrenze um mehr als 80 vom Hundert überschritten wird. Die Ausgleichszahlung wird dann in Höhe von 7,- DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich festgesetzt. Wird die Auskunftspflicht bzw. die Verpflichtung zur Vorlage von Nachweisen außerhalb der Aufforderungsfrist nachträglich erfüllt, so ist erst ab Beginn des Monats der verspäteten Beibringung der aktuelle Betrag der Ausgleichszahlung zu entrichten, der sich nach Überprüfung der Einkommensverhältnisse ergibt. Wurde die Ausgleichszahlung rückwirkend festgesetzt und wird die Nachweispflicht und die Verpflichtung zur Auskunftserteilung unverzüglich (innerhalb eines Monats) nach Bekanntgabe des Leistungsbescheids erfüllt, so ist bereits ab Beginn der bestehenden Leistungspflicht nur der Betrag zu entrichten, der sich nach Überprüfung der aktuellen Einkommensverhältnisse ergibt (Artikel 2 Nr. 5 Abs. 2 AFWoG NRW).

Eine Ausgleichszahlung von 7,- DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich wird nicht festgesetzt, wenn allein das gezahlte Entgelt nicht nachgewiesen wird. In diesem Fall wird die Ausgleichszahlung auf der Grundlage des nachgewiesenen Einkommens erhoben. Bei nachträglicher Bekanntgabe des zulässigen Entgelts wird die Beschränkung der Ausgleichszahlung auf den Unterschiedsbetrag zum geltenden Höchstbetrag noch innerhalb des Leistungszeitraumes vorgenommen.

Überschreiten die Einkünfte zusammen mit denen der haushaltsangehörigen Personen die im sozialen Wohnungsbau maßgebende Einkommensgrenze um weit mehr als 80 vom Hundert, so kann von der Vorlage von Einkommenserklärungen abgesehen werden. Die in diesem Fall an sich festzusetzende Ausgleichszahlung von 7,- DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich wird dann von Amts wegen gegebenenfalls auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem für die Wohnung zu zahlenden Entgelt und dem für sie geltenden Höchstbetrag beschränkt.

3. Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5 und in Satz 1 wird jeweils die Abkürzung „NW“ durch die Abkürzung „NRW“ ersetzt.

e) Die „Anmerkung 3“ wird wie folgt geändert:

1. Nach Absatz 1 Satz 3 werden folgende Sätze 4 bis 6 angefügt:

Wurde die Wohnung innerhalb des laufenden Leistungszeitraums von einer/m Nichtwohnberechtigten bezogen und liegen die Voraussetzungen für die Leistung einer Ausgleichszahlung bei Bezug der Wohnung vor, beginnt die Leistungspflicht ab dem auf den Bezug folgenden Monat. In diesem Fall sind die Einkommensverhältnisse sechs Monate vor Beginn der Leistungspflicht maßgebend. Wurde im Zusammenhang mit der Wohnungsüberlassung (Antrag auf Wohnberechtigungsbescheinigung oder Freistellung) innerhalb dieses Zeitraumes eine Einkommensprüfung durchgeführt, so ist eine nochmalige Prüfung der Einkommensverhältnisse nicht erforderlich.

2. In Buchstabe c) werden nach der Abkürzung „EStG“ die Wörter „; anders: Anm. 5 Absatz 2 letzter Spiegelstrich“ eingefügt.
3. In Buchstabe d) wird nach die Zahl „6000“ durch die Zahl „3000“ sowie die Zahl „12000“ durch die Zahl „6000“ ersetzt.
4. In Buchstabe g) Satz 2 entfallen die Wörter „wie in § 14 Abs. 1 Nr. 6 Wohngeldgesetz und § 76 Abs. 1 Bundessozialhilfegesetz (BSHG)“.
5. In Buchstabe h) werden die Wörter „1986 (GV. NW. S. 2030/SGV. NW. 20303), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. Januar 1995 (GV. NW. S. 86)“ durch die Wörter „1968 (GV. NRW. S. 2030/SGV. NRW. 20303), zuletzt geändert durch Verordnung vom 2. September 1997 (GV. NRW. S. 314)“ ersetzt.
6. In Buchstabe m) zweiter Absatz wird jeweils das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.

f) Die „Anmerkung 5“ wird wie folgt geändert:

1. Satz 3 erster Spiegelstrich erhält folgende Fassung:

„– das Kindergeld nach der Kindergeldgesetzgebung,“

2. In Satz 3 letzter Spiegelstrich werden die Wörter „25. März 1997 (BGBl. I S. 726, 732)“ durch die Wörter „7. September 1998 (BGBl. I S. 2647)“ sowie der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgende neue Spiegelstriche angefügt:

„– Beträge und Zuwendungen von Arbeitgeberseite zugunsten von Beschäftigten für eine Direktversicherung oder an eine Pensionskasse (§ 40b EStG),“

– das aus öffentlichen Kassen gezahlte Pflegegeld und Erziehungsgeld (Erziehungsbeitrag) für Kinder in Familienpflege (vgl. § 3 Nr. 11 EStG). Dies gilt auch bei Tages- und Kurzzeitpflege. Voraussetzung ist, dass es sich um eine auf Dauer angelegte Pflege handelt und die Pflege nicht erwerbsmäßig betrieben wird. Erwerbsmäßig wird die Pflege betrieben, wenn das Pflegegeld die wesentliche Erwerbsgrundlage darstellt. Bei einer Betreuung von bis zu fünf Kindern kann ohne nähere Prüfung unterstellt werden, dass die Pflege nicht erwerbsmäßig betrieben wird,

– das aufgrund einer Freistellungsbescheinigung des Finanzamtes steuerfrei an die Arbeitnehmerin/den Arbeitnehmer ausgezahlte Arbeitsentgelt aus einer geringfügigen Beschäftigung (§§ 3 Nr. 39, 39a Abs. 6 EStG).“

- g) In „Anmerkung 9“ letzter Absatz werden die Wörter „von Hundert“ durch die Wörter „vom Hundert“ ersetzt.



h) Die „Anmerkung 10“ wird wie folgt neu gefasst:

Zur Feststellung des Gesamteinkommens sind die Jahreseinkommen der Wohnungsinhaber/innen zusammenzurechnen. Von der Summe der Jahreseinkommen werden die Frei- und Abzugsbeträge nach § 25 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes abgezogen. Die Sie betreffenden Angaben zur Ermittlung von Frei- und Abzugsbeträgen sind in dem Vordruck aufzuführen, den die Wohnungsinhaber/innen der Wohnungsinhaber von der zuständigen Stelle zur Erklärung ihrer/seiner persönlichen Verhältnisse und über die Höhe des gezahlten Entgelts erhalten hat. Es besteht auch die Möglichkeit, Angaben und Nachweise zu den Frei- und Abzugsbeträgen unmittelbar der für den Gesetzesvollzug zuständigen Behörde zu übermitteln.

Dieser Änderungserlass tritt am 1. 1. 2000 in Kraft.

– MBl. NRW. 2000 S. 000.

238

### **Wohnungsbindungsrecht Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG 1990)**

RdErl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen  
v. 28. 12. 1999 – IV B 3.613 – 2446/99

Der RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 13. 11. 1989 (SMBL. NRW. 238) wird wie folgt geändert:

1. Im Klammerzusatz der Überschrift entfällt die Jahreszahl „1990“.
2. In Nummer 1.11, Spiegelstriche 1 und 2 wird die Abkürzung „NW.“ drei mal durch die Abkürzung „NRW.“ ersetzt.
3. In Nummer. 1.12, Spiegelstriche 1 und 2 wird die Abkürzung „NW.“ jeweils durch die Abkürzung „NRW.“ ersetzt.
4. In Nummer 1.2, Spiegelstriche 1 bis 3 wird die Abkürzung „NW.“ vier mal durch die Abkürzung „NRW.“ ersetzt.
5. In Nummer 2.1 wird die Abkürzung „NW.“ sechs mal durch die Abkürzung „NRW.“ ersetzt.
6. In Nummer 3.1 wird die Abkürzung „NW.“ durch die Abkürzung „NRW.“ ersetzt.
7. In Nummer 4.41 Satz 2 entfällt im Klammerzusatz die Jahreszahl „1984“.
8. Die Nummer 4.42 wird wie folgt geändert:
  - a) Im 4. Absatz entfällt im Halbsatz 1 das Wort „nunmehr“.
  - b) Im 4. Absatz wird nach dem Wort „-Schwerbehinderte“ das Komma durch einen Punkt ersetzt; der folgende Satz beginnt als 5. Absatz.
  - c) Der 6. Absatz wird wie folgt neu gefasst:  
Bei der Wohnungsvergabe und der damit verbundenen Prüfung der Dringlichkeit ist darauf abzustellen, ob die/der Wohnungsuchende nach der Zahl ihrer/seiner Familienangehörigen und der Größe ihrer/seiner Wohnung unzureichend untergebracht ist. Die soziale Dringlichkeit entfällt nicht schon deshalb, weil Dritte die Wohnungsuchende oder den Wohnungsuchenden vorübergehend unterbringen.
  - d) Im 7. Absatz, Spiegelstriche 3 und 4 werden vor den Wörtern „des Bewerbers“ die Wörter „der Bewerberin/“ eingefügt.

9. In Nummer 4.7 entfällt der Satz 3.

10. In Nummer 5.111 Satz 1 wird die Abkürzung „NW“ durch die Abkürzung „NRW“ ersetzt.
11. In Nummer 5.112 wird im Absatz 2 Satz 3 die Abkürzung „NW“ durch die Abkürzung „NRW“ ersetzt.
12. In Nummer 5.113 Satz 1 werden die Wörter „29. Oktober 1997, BGBl. I S. 2584“ durch die Wörter „15. Juli 1999, BGBl. I S. 1618, 1620“ ersetzt.
13. In Nummer 5.114 Satz 1 wird die Abkürzung „NW“ durch die Abkürzung „NRW“ ersetzt.
14. In Nummer 5.12 werden folgende Sätze 2 bis 4 angefügt:

Dies gilt auch, wenn die unwesentliche Überschreitung nur auf der Berücksichtigung folgender sozialer Komponenten beruht:

- Nichtanrechnung des Jahreseinkommens einer zu betreuenden Person, die hilflos im Sinne des § 33 b Abs. 6 Satz 2 Einkommenssteuergesetz ist;
- Nichtanrechnung der Ausbildungsvergütung eines zum Haushalt rechnenden Kindes im Sinne des § 32 Abs. 1 und 3 bis 5 Einkommenssteuergesetz, das das 16. aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat;

– Anrechnung folgender Freibeträge:

- a) 3200,- DM für jedes haushaltsangehörige Kind unter 12 Jahren, für das Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz oder dem Einkommenssteuergesetz oder eine Leistung im Sinne des § 4 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes oder des § 65 Abs. 1 des Einkommenssteuergesetzes gewährt wird, wenn die Eltern wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend sind; § 25 d Abs. 1 Nr. 1 II. WoBauG ist nicht zusätzlich anzuwenden.
- b) 1300,- DM für jede schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 50 bis unter 80, die nicht häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist.
- c) 2600,- DM für jede schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 80 bis unter 100, die nicht häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist.
- d) 1300,- DM für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe I, die nicht zugleich schwerbehindert nach dem Schwerbehindertengesetz ist.
- e) 2600,- DM für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe II oder III, die nicht zugleich schwerbehindert nach dem Schwerbehindertengesetz ist.

15. In Nummer 5.131 Buchstabe d) wird der 2. Absatz wie folgt ersetzt:

Als preisrechtlich zulässiges Entgelt gilt das tatsächlich gezahlte Entgelt ohne Betriebskosten, Vergütungen und Zuschläge, mit Ausnahme

- des Zuschlages wegen Ausgleichszahlungen nach § 7 Abs. 3 (§ 26 Abs. 1 Nr. 3 NMV 1970),
- des Modernisierungszuschlages nach § 6 Abs. 2 NMV 1970 (§ 26 Abs. 1 Nr. 4 NMV 1970),
- des Zuschlages nach § 4 Abs. 6 Satz 2 NMV 1970, wenn eine Erhöhung der laufenden Aufwendungen auf Umständen beruht, die nur in der Person einzelner Mieter begründet sind und nicht sämtliche Wohnungen betreffen (§ 26 Abs. 1 Nr. 4 NMV 1970),
- des Zuschlages nach § 8 Abs. 2 NMV 1970, wenn nur ein Teil der Wohnungen um weitere Wohnräume vergrößert worden ist (§ 26 Abs. 1 Nr. 4 NMV 1970),

- des Zuschlages nach § 26 Abs. 6 NMV 1970 für Nebenleistungen des Vermieters, die die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen (§ 26 Abs. 1 Nr. 5 NMV 1970),
  - des Zuschlages nach § 26 Abs. 7 NMV 1970, wenn durch den Ausbau von Zubehör-Räumen preisgebundene Wohnungen oder einzelne Räume gemäß § 7 Abs. 2, 3 oder 5 NMV 1970 geschaffen worden und durch den Ausbau die bisherigen Zubehör-Räume öffentlich geförderter Wohnungen ganz oder teilweise weggefallen sind und hierfür kein gleichwertiger Ersatz geschaffen worden ist (§ 26 Abs. 1 Nr. 6 NMV 1970).
- es sei denn, es übersteigt das preisrechtlich zulässige Entgelt um mehr als 5 vom Hundert oder unterschreitet das preisrechtlich zulässige Entgelt. Es ist sodann vom preisrechtlich zulässigen Entgelt auszugehen. Im Falle der Selbstnutzung durch den Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten ist ebenfalls das preisrechtlich zulässige Entgelt zugrunde zu legen.
16. In Nummer 5.141 Satz 3 werden die Wörter „10 vom Hundert“ durch die Wörter „20 vom Hundert“ ersetzt.
  17. In Nummer 5.142 Satz 1 wird nach den Wörtern „familienfremder Personen versagt wird“ der Klammerzusatz „(BVerwG, Urt. v. 5. 7. 1985, BVerwGE 72, S. 1 f)“ eingefügt.
  18. In Nummer 5.16 wird nach den Wörtern „des Gesamteinkommens ist“ das Wort „ergänzend“ eingefügt.
  19. In Nummer 5.17 wird folgender Satz 2 angefügt:  
Bei der Prüfung sind die in Nummer 5.12 aufgeführten sozialen Komponenten zu berücksichtigen.
  20. In Nummer 5.5 ist die Abkürzung „NW“ zweimal durch die Abkürzung „NRW“ zu ersetzen.
  21. Nummer 5a wird wie folgt geändert:
    - a) Die Überschrift wird in Fettdruck ausgeführt.
    - b) Die Abkürzung „NW.“ wird durch die Abkürzung „NRW.“ ersetzt.
  22. Die Nummer 6.22 wird wie folgt geändert:
    - a) In Satz 1 wird nach den Wörtern „monatlich leisten“ das Semikolon durch einen Punkt ersetzt; der bisherige mit den Wörtern „die Nummern 7.221“ beginnende und mit den Wörtern „gelten entsprechend“ endende Nachsatz des Satzes 1 entfällt.
    - b) Nach Satz 2 wird folgender Satz 3 angefügt:  
Die Leistungspflicht beginnt mit dem Monatsersten, der auf den Zugang der Genehmigung folgt, frühestens aber ab Beginn des Monats, der auf den Zeitpunkt des Leerstandes folgt, und endet mit Beginn des Monats, in dem die Genehmigung erlischt.
    - c) Der bisherige zweite Absatz wird wie folgt ersetzt:  
Die Auflage entfällt, wenn die Genehmigung
      - a) im ausschließlichen öffentlichen Interesse,
      - b) zur Durchführung einer Modernisierung erteilt wird.
  23. Es wird folgende Nummer 6.23 eingefügt:  
6.23 Die Ausgleichszahlung ist zugunsten der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW in Düsseldorf als Gläubigerin der Forderung festzusetzen und mit einer Belehrung über den Rechtsbehelf des Widerspruchs zu versehen (§§ 58, 68 VwGO). Die zuständige Stelle hat der Wohnungsbauförderungsanstalt eine Durchschrift des unter Auflagen erteilten Bescheides zu übersenden und sie vom Eintritt der Unanfechtbarkeit zu unterrichten. Fällige Ausgleichszahlungen werden von den kommunalen Vollstreckungsbehörden (Kassen der Gemeinden) beigetrieben, die die Bezirksregierungen in Verordnungen über die Bestimmung von Vollstreckungsbehörden bestimmt haben.  
Abweichend von den Sätzen 1 und 2 ist die Ausgleichszahlung zugunsten der Gemeinde oder des Gemeindeverbandes festzusetzen, wenn die Leerstandsgenehmigung eine solche Wohnung betrifft, die ausschließlich oder überwiegend aus deren eigenen Mitteln gefördert worden ist.
  24. Die Nummer 6.3 wird wie folgt geändert:
    - a) Der bisherige Satz 1 entfällt.
    - b) Im neuen Satz 1 wird im Klammerzusatz die Abkürzung „NW.“ zweimal durch die Abkürzung „NRW.“ ersetzt.
  25. In Nummer 7.11 Satz 1 werden im Klammerzusatz die Wörter „Satz I“ durch die Wörter „Satz 1“ ersetzt.
  26. In der Nummer 7.13 wird Satz 2 wie folgt ersetzt:  
Bei ihrer Entscheidung verfährt die zuständige Stelle nach Nummern 4.42–4.43.
  27. In Nummer 7.131 werden die Wörter „kann insbesondere anerkannt werden,“ durch die Wörter „liegt insbesondere vor,“ ersetzt.
  28. In Nummer 7.132 werden die Wörter „kann insbesondere anerkannt werden“ durch die Wörter „liegt insbesondere vor“ ersetzt.
  29. In Nummer 7.132.1 entfällt im dritten Absatz unterhalb des Buchstaben b) der letzte Satz.
  30. In Nummer 7.132.2 wird der zweite Absatz wie folgt ersetzt:  
Bei Pflegebedürftigkeit der wohnungsuchenden Person, eines haushaltsangehörigen Familienmitgliedes oder der/des Angehörigen in der benachbarten Wohnung ist die erstmalige Freistellung auf zwei Jahre zu befristen.
  31. In Nummer 7.132.3 entfällt der zweite Absatz.
  32. Die Nummer 7.221 wird wie folgt neu gefasst:  
7.221 Innerhalb der Erhebungsgebiete der Ausgleichszahlungen nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (AFWoG NRW) vom 31. Oktober 1989 (GV. NW. S. 530), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 1999 (GV. NW. S. 657), wird eine nicht mehr benötigte Mietensubvention nach Maßgabe des AFWoG NRW ab dem auf den Wohnungsbezug folgenden Monatsersten abgeschöpft; für eine zusätzliche Freistellungs-Ausgleichszahlung nach § 7 Abs. 3 ist somit kein Raum. Eine in der Vergangenheit festgesetzte Freistellungs-Ausgleichszahlung wird auf die Ausgleichszahlung nach dem AFWoG NRW angerechnet (Artikel 2 Nr. 12 AFWoG NRW).  
Außerhalb des Anwendungsbereichs des AFWoG NRW ist eine Freistellungs-Ausgleichszahlung nach § 7 Abs. 3 aufgrund der anzutreffenden wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse nicht erforderlich; bestehende Auflagen einer Freistellungs-Ausgleichszahlung sind mit Wirkung vom 1. 1. 2000 an aufzuheben.
  33. Die Nummer 7.222 wird wie folgt geändert:
    - a) Die Wörter „Die Ausgleichszahlung kann herabgesetzt werden,“ werden durch die Wörter „Eine in der Vergangenheit festgesetzte Freistellungs-Ausgleichszahlung kann herabgesetzt werden,“ ersetzt.

- b) Buchstabe a) wird wie folgt neu gefasst:
- a) wenn und soweit die preisrechtlich zulässige Netto-Kaltmiete im Sinne der Nummer 5.131 Buchstabe d) den Höchstbetrag laut Artikel 2 Nr. 2 Abs. 3 AFWoG NRW übersteigt.
  - c) In Buchstabe b) wird der Prozentwert „10%“ durch die Wörter „20 vom Hundert“ ersetzt.
  - d) In Buchstabe b) wird im zweiten Absatz die Abkürzung „NW“ durch die Abkürzung „NRW“ ersetzt.
  - e) Buchstabe c) entfällt.
  - f) Unterhalb des bisherigen Buchstaben c) entfällt der letzte Satz.
34. Die Nummer 7.223 wird wie folgt neu gefasst:
- 7.223 Die Auflage einer Ausgleichszahlung entfällt, wenn der Mindestbetrag der Ausgleichszahlungen entsprechend Nr. 7.222 je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich 0,15 DM unterschreitet. Sie entfällt ferner, wenn die Wohnung von der Eigentümerin/dem Eigentümer bewohnt ist und der auf die Wohnung entfallende Anteil der als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel und gegebenenfalls der daneben gewährten nicht öffentlichen Mittel zurückgezahlt worden ist und der anteilige Zuschussbetrag nicht mehr gezahlt wird.
35. Die Nummer 7.224 wird wie folgt neu gefasst:
- 7.224 Die Nummer 6.23 gilt entsprechend.
36. In der Nummer 7.23 entfällt der letzte Absatz.
37. In der Nummer 8.2 Satz 2 wird im Klammerzitat die Abkürzung „NW.“ zweimal durch die Abkürzung „NRW.“ ersetzt.
38. In der Nummer 8b.1 werden im Satz 1 die Wörter „Nach Streichung des § 8b Abs. 1 Satz 2 durch das Wohnungsbindungsänderungsgesetz vom 17. 5. 1990 (BGBl. I S. 934) ist es“ durch die Wörter „Es ist“ ersetzt.
39. Die Nummer 8b.2 wird unterhalb der Überschrift wie folgt neu gefasst:
- Die Zustimmung zur Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten kann bei Vorliegen der übrigen gesetzlichen Voraussetzungen erteilt werden, wenn die sich ergebende neue Durchschnittsmiete die bisherige Durchschnittsmiete für die von der Mieterhöhung betroffenen Wohnungen um nicht mehr als 5 vom Hundert übersteigt, höchstens jedoch bis zu der im Zeitpunkt der Zustimmung geltenden Höchstdurchschnittsmiete nach den WFB. Bei der Zusammenfassung von
- mehr als zwei Gebäuden, die bisher selbständige Wirtschaftseinheiten bildeten, oder
  - mehr als zwei bisherigen Wirtschaftseinheiten mit mehreren Gebäuden zu einer Wirtschaftseinheit
- ist von der geringsten Durchschnittsmiete der bisherigen Wirtschaftseinheiten auszugehen.
- Die Zustimmung zur Zusammenfassung kann auch schon für Gebäude oder Wirtschaftseinheiten mit mehreren Gebäuden erteilt werden, wenn erst ein Teil bezugsfertig erstellt ist. In diesem Fall ist die Mietpreisgenehmigung mit der aufschiebenden Bedingung zu versehen, dass die neue Durchschnittsmiete erst ab der Bezugsfertigkeit des letzten Gebäudes der neuen Wirtschaftseinheit wirksam wird.
40. In der Nummer 12.15 wird folgender Satz 2 angefügt: Ist die Genehmigung zunächst befristet und sodann unbefristet erteilt worden, so ist der bis dahin schon gezahlte Betrag der Ausgleichszahlungen auf den Betrag der Abstandssumme anzurechnen.
41. In Nummer 12.17 wird im Satz 2 die Nummer „7.224“ durch die Nummer „6.23“ ersetzt.
42. In Nummer 15 entfällt der Text unterhalb der Überschrift.
43. In Nummer 16 entfällt der Text unterhalb der Überschrift.
44. In Nummer 17 werden die Wörter „Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 713), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 1990 (BGBl. II, S. 889, 934)“ durch die Wörter „des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 713), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1998 (BGBl. I S. 866)“ ersetzt.
45. In Nummer 17.2 entfällt Satz 2.
46. In Nummer 25.1 wird in Satz 2 „NW“ durch die Abkürzung „NRW“ ersetzt.
47. In der Nummer 25.15 wird der 4. Absatz wie folgt neu gefasst:
- Ist ein Verstoß gegen § 12 durch eine Zweckentfremdungs- oder Abbruchgenehmigung für die Zukunft ausgeräumt worden, so können die Geldleistungen für den vorangegangenen Zeitraum der ungenehmigten Wohnungsnutzung, währenddessen die Voraussetzungen für die Genehmigung vorlagen, auf den Betrag ermäßigt werden, der bei der Genehmigung als Ausgleichszahlung nach Nummer 12.15 festzusetzen wäre.
48. In der Nummer 25.31 entfallen die Wörter „eine Freistellung (§ 7) oder“.
49. Die Nummer 25.32 wird wie folgt neu gefasst:
- 25.32 wenn eine Ausnahme von der Pflicht zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach dem AFWoG NRW vorliegt oder das Gesamteinkommen des Haushalts die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um nicht mehr als 20 v.H. übersteigt.
50. Die Nummer 28 wird wie folgt geändert:
- a) Der Absatz 1 entfällt.
  - b) Im ersten Satz des neuen ersten Absatzes entfällt das Wort „dagegen“.
51. In der Nummer 34.2 wird die Jahreszahl „2003“ durch die Jahreszahl „2005“ ersetzt.
52. Die Anlage 1 wird wie folgt geändert:
- a) Unterhalb der Bezeichnung „Anlage 1“ entfällt in dem Zusatz „Zu Nr. 2.1 VV-WoBindG 1990“ die Jahreszahl „1990“.
  - b) In der Nummer 1.11 wird die Abkürzung „NW.“ durch die Abkürzung „NRW.“ ersetzt.
  - c) In der Nummer 1.33 entfällt im Klammerzusatz die Jahreszahl „1990“.
  - d) In der Nummer 2.22 entfällt im Klammerzusatz des Satzes 2 die Jahreszahl „1990“.
  - e) In der Nummer 3 entfällt im Klammerzusatz des Satzes 1 die Jahreszahl „1990“.
  - f) In der Nummer 5.4 werden die Wörter „den Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr“ durch die Wörter „das Ministerium für Bauen und Wohnen“ ersetzt.
- Dieser Änderungserlass tritt am 1. 1. 2000 in Kraft.

**Einzelpreis dieser Nummer 5,30 DM**  
zuzügl. Porto- und Versandkosten

Bestellungen, Anfragen usw. sind an den A. Bagel Verlag zu richten. Anschrift und Telefonnummer wie folgt für

**Abonnementsbestellungen:** Grafenberger Allee 100, Fax (02 11) 96 82/229, Tel. (02 11) 96 82/238 (8.00–12.30 Uhr), 40237 Düsseldorf  
Bezugspreis halbjährlich 98,- DM (Kalenderhalbjahr). Jahresbezug 196,- DM (Kalenderjahr), zahlbar im voraus. Abbestellungen für Kalenderhalbjahresbezug müssen bis zum 30. 4. bzw. 31. 10., für Kalenderjahresbezug bis zum 31. 10. eines jeden Jahres beim A. Bagel Verlag vorliegen.  
Reklamationen über nicht erfolgte Lieferungen aus dem Abonnement werden nur innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Erscheinen anerkannt.

**In den Bezugs- und Einzelpreisen ist keine Umsatzsteuer i. S. d. § 14 UStG enthalten.**

**Einzelbestellungen:** Grafenberger Allee 100, Tel. (02 11) 96 82/241. 40237 Düsseldorf

Von Vorabensendungen des Rechnungsbetrages – in welcher Form auch immer – bitten wir abzusehen. Die Lieferungen erfolgen nur aufgrund schriftlicher Bestellung gegen Rechnung. Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer beim A. Bagel Verlag vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Haroldstraße 5, 40213 Düsseldorf  
Herstellung und Vertrieb im Namen und für Rechnung des Herausgebers: A. Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 40237 Düsseldorf  
Druck: TSB Tiefdruck Schwann-Bagel, Düsseldorf und Mönchengladbach  
ISSN 0177-3569