



# Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

---

Ausgabe: [GV. NRW. 2004 Nr. 9](#)  
Veröffentlichungsdatum: 16.03.2004  
Seite: 137

## **Zweites Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW)**

---

237

### **Zweites Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW)**

**Vom 16. März 2004**

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

### **Zweites Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW)**

#### Artikel 1

(1) Inhaber von

a) öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), mit Ausnahme der Wohnungen, die in § 50 Abs. 1 Nrn. 3 und 4 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3076, 3080), genannt sind,

b) mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen im Sinne der §§ 87a und 111 Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), solange die bei der Bewilligung begründete Mietpreisbindung besteht,

c) Ersatzwohnungen, auf die Belegungs- und Mietbindungen gemäß § 31 WoFG übergegangen sind,

d) geförderten Wohnungen im Sinne des WoFG mit Ausnahme von

- selbstnutzenden Eigentümern in Eigenheimen, Eigensiedlungen oder Eigentumswohnungen,
- selbstnutzenden Eigentümern in Mietwohngebäuden, welche durch die Schaffung einer weiteren Wohnung die Eigenschaft als Eigenheim verloren haben,
- selbstnutzenden Eigentümern, die mindestens vier geförderte Wohnungen geschaffen haben,
- selbstnutzenden Eigentümern in Mietwohngebäuden, wenn der auf die selbst genutzte Wohnung entfallende Anteil der als Darlehen gewährten Fördermittel zurückgezahlt worden ist,
- Bergarbeiter in Bergarbeiterwohnungen, sofern sie wohnberechtigt im Sinne des § 4 Abs. 1 Buchstaben a, b, oder c des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 1997 (BGBl. I S. 1942) sind,
- Inhabern von Wohnungen, deren Belegungs- und/oder Mietpreisbindungen ausschließlich auf einer Modernisierungsförderung beruhen,

haben nach Maßgabe des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022, 3062), sowie der §§ 34 bis 37 WoFG und dieses Gesetzes als Subventionsabschöpfungsabgabe eine Ausgleichszahlung zu leisten. Den in Satz 1 Buchstabe d genannten Eigentümern stehen Erbbauberechtigte im Sinne

der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (BGBl. III 403-6) sowie Erwerber gleich, zu deren Gunsten eine Auflassungsvormerkung (§ 883 BGB) eingetragen ist.

(2) Für Inhaber von Wohnungen nach Absatz 1 Buchstaben c und d gilt Artikel 2 dieses Gesetzes mit folgenden Maßgaben:

1. Anstelle des zulässigen Entgelts gilt die gemäß Förderzusage (§ 28 Abs. 1 WoFG) höchstens zulässige Miete.
2. Die Nummer 2 ist nicht anwendbar.
3. Liegt einer der in Nummer 2 Abs. 1 Ziffer 6 Buchstabe c, Ziffern 9 bis 12 (analog) oder Absatz 3 als Ausnahme von der Leistungspflicht genannten Tatbestände vor, so begründet dies abweichend von § 37 Abs. 2 Satz 1 WoFG auf der Grundlage des § 37 Abs. 2 Satz 4 WoFG innerhalb des in Nummer 4 Buchstabe b Satz 4 genannten Zeitraums einen Herabsetzungstatbestand von Amts wegen. Liegt einer der Tatbestände nach Artikel 2 Nr. 7 Abs. 2 vor, so begründet dies abweichend von § 37 Abs. 2 Satz 1 WoFG auf der Grundlage des § 37 Abs. 2 Satz 4 WoFG innerhalb des in Nummer 4 Buchstabe b Satz 4 genannten Zeitraums einen Herabsetzungstatbestand analog Artikel 2 Nr. 7 im Rahmen eines Antragsverfahrens. Die Leistungspflicht entfällt in den Fällen der Sätze 1 und 2 ab Vorliegen des Tatbestandes, frühestens vom Beginn des Leistungszeitraums an. Für den Wegfall und die Minderung der Ausgleichszahlung gilt im Übrigen anstelle des § 37 Abs. 2 Satz 1 WoFG die Regelung des Artikels 2 Nr. 7 Abs. 2 in Verbindung mit Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe b Ziffer 2 sinngemäß entsprechend.
4. Wenn aus der Sicht des Stichtages nach der Lebenserfahrung ein konkreter Anlass zu der Annahme berechtigt, dass sich die Einkommensverhältnisse im Verlaufe des Leistungszeitraums erheblich verändern werden, so kann die zuständige Stelle abweichend von Artikel 2 Nr. 4 Buchstabe c den Leistungsbescheid gemäß § 36 Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) mit einem Widerrufsvorbehalt versehen und gemäß § 49 Abs. 1 VwVfG NRW widerrufen. Nach einem Aufforderungsverfahren nach Artikel 2 Nr. 5 Abs. 1 kann an seiner Stelle ein neuer Leistungsbescheid erlassen werden, dem die Verhältnisse im Zeitpunkt der Aufforderung zugrunde liegen.

(3) Die Landesregierung wird ermächtigt, die Gemeinden zu bestimmen, in denen die Voraussetzungen für die Erhebung der Ausgleichszahlung nach § 1 Abs. 4 AFWoG und § 34 Abs. 2 WoFG gegeben sind. Gebietsbestimmungen nach Absatz 4 gelten bis zu einer Neuregelung auch für Wohnungen im Sinne von Artikel 1 Abs. 1 Buchstabe c und d.

(4) Soweit Gemeinden aufgrund des § 1 Abs. 4 AFWoG in der bis zum 16. Juni 1989 geltenden Fassung bestimmt sind, gelten sie nach Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juni 1989 (BGBl. I S. 1058) als nach § 1 Abs. 4 AFWoG bestimmt. Die aufgrund der Artikel 1 und 2 Nr. 5 Buchstabe b AFWoG

NRW vom 31. Oktober 1989 ([GV. NRW. S. 530](#)) getroffenen Gebietsbestimmungen gelten bis zu einer Neuregelung nach Absatz 3 fort.

(5) Inhaber einer öffentlich geförderten oder nach dem WoFG geförderten Wohnung ist jeder, der die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzt.

(6) Dieses Gesetz gilt gemäß §§ 17 und 34 Abs. 1 in Verbindung mit § 32 Abs. 6 WoFG entsprechend für einzelne Wohnräume. Es gilt nicht für Wohnheime.

## Artikel 2

Anstelle von Vorschriften des AFWoG und Regelungen der §§ 34 bis 37 WoFG wird bestimmt:

1. Abweichend von § 1 Abs. 3 AFWoG und aufgrund des § 36 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 3 Satz 1 WoFG gilt:

(1) Die Ausgleichszahlung wird in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem für die Wohnung zulässigen Entgelt und dem für sie geltenden Höchstbetrag erhoben. Sie beträgt jedoch höchstens monatlich je Quadratmeter Wohnfläche

1. 0,35 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 20 v. H., jedoch nicht mehr als 30 v. H. überschritten wird,

2. 0,75 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 30 v. H., jedoch nicht mehr als 40 v. H. überschritten wird,

3. 1,50 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 40 v. H., jedoch nicht mehr als 50 v. H. überschritten wird,

4. 2,00 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 50 v. H., jedoch nicht mehr als 60 v. H. überschritten wird,

5. 2,50 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 60 v. H., jedoch nicht mehr als 70 v. H. überschritten wird,

6. 3,00 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 70 v. H., jedoch nicht mehr als 80 v. H. überschritten wird,

7. 3,50 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 80 v. H. überschritten wird.

Maßgebend sind das zulässige Entgelt und der Höchstbetrag zu Beginn des Leistungszeitraums.

(2) Als zulässiges Entgelt gilt das zu Beginn des Leistungszeitraums zu zahlende Entgelt ohne Betriebskosten, Vergütungen und Zuschläge, mit Ausnahme

- 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 Zubehörräumen preisgebundene Wohnungen oder einzelne Räume gemäß § 7 Abs. 2, 3 oder 5 NMV 1970 geschaffen worden sind und durch den Ausbau die bisherigen Zubehörräume öffentlich geförderter Wohnungen ganz oder teilweise weggefallen sind und hierfür kein gleichwertiger Ersatz geschaffen worden ist (§ 26 Abs. 1 Nr. 6 NMV 1970).

Übersteigt das zu zahlende Entgelt das preisrechtlich zulässige Entgelt um mehr als 5 v.H. oder unterschreitet es das preisrechtlich zulässige Entgelt, so gilt jeweils das preisrechtlich zulässige Entgelt. Nutzt der Eigentümer oder der sonstige Verfügungsberechtigte die Wohnung selbst, so ist als zulässiges Entgelt das preisrechtlich zulässige Entgelt zugrunde zu legen.

Enthält das zu zahlende Entgelt keine oder verringerte Kostenanteile für Anlagen oder Einrichtungen (z.B. Heizung), so gilt als zulässiges Entgelt das Entgelt, das unter Einbeziehung der Kosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen der Anlagen oder Einrichtungen zu erheben wäre.

(3) Als Höchstbetrag ist grundsätzlich die Obergrenze der in dem örtlich geltenden Mietspiegel gemäß §§ 558c oder 558d in Verbindung mit § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs enthaltenen Mietspanne für vergleichbaren Wohnraum ohne Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen zugrunde zu legen. Ist ein Mietspiegel nicht vorhanden oder ein vorhandener Mietspiegel nicht anwendbar oder entspricht die Obergrenze der in dem Mietspiegel enthaltenen Mietspanne nicht der bei Neuvermietung einer Vergleichswohnung tatsächlich rechtmäßig erzielbaren ortsüblichen Vergleichsmiete, so ist an seiner Stelle die erzielbare ortsübliche Vergleichsmiete als Höchstbetrag zugrunde zu legen.

(4) Die nach Absatz 1 ermittelte monatliche Ausgleichszahlung ist zu verringern im Fall von

- a) Ziffer 1 auf den zwölften Teil des Betrages, um den das Gesamteinkommen die um 20 v.H. erhöhte Einkommensgrenze übersteigt,
- b) Ziffer 2 auf 0,35 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, zuzüglich des zwölften Teils des Betrages, um den das Gesamteinkommen die um 30 v. H. erhöhte Einkommensgrenze übersteigt,
- c) Ziffer 3 auf 0,75 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, zuzüglich des zwölften Teils des Betrages, um den das Gesamteinkommen die um 40 v. H. erhöhte Einkommensgrenze übersteigt,
- d) Ziffer 4 auf 1,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, zuzüglich des zwölften Teils des Betrages, um den das Gesamteinkommen die um 50 v. H. erhöhte Einkommensgrenze übersteigt,
- e) Ziffer 5 auf 2,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, zuzüglich des zwölften Teils des Betrages, um den das Gesamteinkommen die um 60 v. H. erhöhte Einkommensgrenze übersteigt,
- f) Ziffer 6 auf 2,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, zuzüglich des zwölften Teils des Betrages, um den das Gesamteinkommen die um 70 v. H. erhöhte Einkommensgrenze übersteigt,
- g) Ziffer 7 auf 3,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, zuzüglich des zwölften Teils des Betrages, um den das Gesamteinkommen die um 80 v. H. erhöhte Einkommensgrenze übersteigt.

Erst auf diese verringerte Ausgleichszahlung ist die Beschränkungsregelung des Absatzes 1 anzuwenden.

## 2. Anstelle von § 2 AFWoG gilt:

(1) Eine Ausgleichszahlung ist nicht zu leisten, wenn

1. es sich um

- a) eine Wohnung in einem Eigenheim (§ 9 II. WoBauG in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung)
- b) eine Wohnung in einer Eigensiedlung (§ 10 II. WoBauG in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung),
- c) eine Eigentumswohnung (§ 12 II. WoBauG in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung)

handelt, die vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten selbstgenutzt wird.

§ 1 Abs. 2 Satz 3 AFWoG bleibt unberührt. Dem Eigentümer stehen der Erbbauberechtigte im Sinne der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (BGBl. III 403-6) sowie der Erwerber gleich, zu dessen Gunsten eine Auflassungsvormerkung (§ 883 BGB) eingetragen ist;

2. es sich um eine vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnung in einem Wohngebäude handelt und die Eigenschaft als Eigenheim nach § 9 II. WoBauG in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung durch die Schaffung einer weiteren Wohnung (z. B. Dachgeschossausbau) entfallen ist. Ziffer 1 Satz 3 gilt entsprechend;

3. es sich um eine andere Wohnung handelt, die vom Eigentümer selbstgenutzt wird, der auf diese Wohnung entfallende Anteil der als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel zurückgezahlt worden ist und der anteilige Zuschussbetrag nicht mehr gezahlt wird; das gleiche gilt, wenn die Wohnung ausschließlich mit nichtöffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 2 II. WoBauG in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung oder sowohl mit öffentlichen als auch nichtöffentlichen Mitteln gefördert worden ist. Ziffer 1 Satz 3 gilt entsprechend;

4. es sich um eine Wohnung handelt, die vom Eigentümer, der mindestens vier geförderte Wohnungen geschaffen hat, selbst genutzt wird. Ziffer 1 Satz 3 gilt entsprechend;

5. ein Wohnungsinhaber Wohngeld erhält;

6. ein Wohnungsinhaber

a) laufende Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz oder Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) oder

b) ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27a des Bundesversorgungsgesetzes oder

c) Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Gesetz über eine bedarfsorientierte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (GSiG) vom 26. Juni 2001 (BGBl. I S. 1310, 1335), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2954, 2982), oder dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) oder

d) Arbeitslosenhilfe nach §§ 190 bis 195 des Dritten Buches Sozialgesetzbuch (SGB III) oder Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II)

erhält und daneben keine Einkünfte erzielt werden, bei deren Berücksichtigung eine Ausgleichszahlung zu leisten wäre;

7. ein Wohnungsinhaber einer nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 1997 (BGBl. I S. 1942), zuletzt geändert durch die Achte Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304), oder einer vor dem 15. Februar 1952 mit Landesmitteln für Bergarbeiter geförderten Wohnung wohnberechtigt im Sinne des § 4 Abs. 1 Buchstaben a, b oder c des genannten Gesetzes ist;

8. die Nutzung der mit Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne der §§ 87a und 111 II. WoBauG in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung geförderten Wohnung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einstellung in den öffentlichen Dienst oder der Versetzung an den Dienstort steht; in diesem Fall wird der Wohnungsinhaber von der Ausgleichszahlung für die Dauer von 3 Jahren seit dem Bezug der Wohnung befreit;

9. ein Wohnungsinhaber die Wohnung aufgrund eines Wohnberechtigungsscheins (§ 5 WoBindG in Verbindung mit § 27 Abs. 3 Sätze 1 bis 3 WoFG) nutzt, der innerhalb der letzten zwei Jahre vor Beginn des Leistungszeitraums erteilt worden ist. Entsprechendes gilt für die Mieterbenennung nach § 4 Abs. 4 WoBindG und die Ausübung des Besetzungsrechts nach § 4 Abs. 5 WoBindG;

10. ein Wohnungsinhaber die Wohnung aufgrund eines nach § 5 WoBindG in Verbindung mit § 27 Abs. 3 Satz 4 WoFG innerhalb der letzten zwei Jahre vor Beginn des Leistungszeitraums erteilten Ausnahme-Wohnberechtigungsscheins nutzt;

11. ein Wohnungsinhaber die Wohnung aufgrund einer innerhalb der letzten zwei Jahre vor Beginn des Leistungszeitraums erteilten Freistellung nach § 7 WoBindG in Verbindung mit § 30 WoFG oder einer Vereinbarung nach § 7 Abs. 2 WoBindG nutzt und

a) das anrechenbare Gesamteinkommen die maßgebende Einkommensgrenze nach § 9 WoFG im Zeitpunkt der Antragstellung nicht überschritt,

b) die Freistellung zur Förderung des Zusammenlebens mehrerer Generationen oder wegen Pflegebedürftigkeit eines Wohnungsinhabers oder eines Angehörigen in einer benachbarten Wohnung erteilt worden ist

oder

c) eine Wohnung gemäß § 16 Abs. 1 WoFG durch Verwendung öffentlicher Mittel ausgebaut oder erweitert wurde und der bisherige Wohnungsinhaber seine jetzige Wohnung innerhalb dieser Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahme bezogen hat.

Die Wohnfläche muss angemessen im Sinne des § 27 Abs. 4 WoFG sein;



## 12. eine Freistellung nach

- a) § 7 Abs. 1 WoBindG in Verbindung mit § 30 Abs. 1 Nr. 1 WoFG wegen des nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen entfallenen überwiegenden öffentlichen Interesses an den Bindungen erteilt worden ist,
- b) § 7 Abs. 1 Nr. 2 WoBindG in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung oder nach § 7 Abs. 1 WoBindG in Verbindung mit § 30 Abs. 1 Nr. 2 WoFG aus ausschließlichem oder überwiegendem öffentlichen Interesse erteilt worden ist,
- c) § 7 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 WoBindG in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung oder § 7 Abs. 1 WoBindG in Verbindung mit § 30 Abs. 1 Nr. 4 WoFG erteilt worden ist und zu Beginn des Leistungszeitraums die zugrunde liegende Pflegebedürftigkeit eines Wohnungsinhabers oder eines Angehörigen in einer benachbarten Wohnung noch besteht

oder

- d) § 7 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a WoBindG in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung, nach § 7 Abs. 1 WoBindG in Verbindung mit § 30 Abs. 1 Nr. 3 WoFG zur Verhinderung oder Beseitigung einseitiger Strukturen oder zur Schaffung oder zum Erhalt sozial stabiler Strukturen in der Wohnungsbelegung erteilt worden ist.

Freistellungen nach Buchstaben a bis d steht eine Vereinbarung nach § 7 Abs. 2 WoBindG in Verbindung mit § 31 WoFG gleich.

(2) Die Ausnahmen sind ab Beginn des Monats, in dem sie eingetreten sind, zu berücksichtigen.

(3) Von einer Festsetzung der Ausgleichszahlung kann abgesehen werden, wenn in den letzten drei Jahren die Ausgleichszahlung nicht beigetrieben werden konnte und sich die Vermögensverhältnisse offensichtlich nicht geändert haben.

(4) Von der Ausgleichszahlung kann für einzelne Wohnungen, Wohngebäude oder Wirtschaftseinheiten ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Vermietbarkeit sonst während des Leistungszeitraums nicht gesichert wäre oder wenn der vollständige oder teilweise Verzicht auf die Ausgleichszahlung dem Erhalt oder der Förderung sozial gemischter Belegungsstrukturen dient.

## 3. Abweichend von § 3 AFWoG gilt:

- a) Anstelle von Absatz 1 und aufgrund des § 35 Abs. 1 Satz 2 WoFG wird bestimmt:

Das Einkommen und die Einkommensgrenze (Einkommensverhältnisse) bestimmen sich gemäß §§ 9 und 20 bis 24 WoFG und nach Maßgabe dieses Gesetzes. Alle Personen, die die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzen, sind zu berücksichtigen, soweit sich nicht aus § 1 Abs. 2 AFWoG etwas anderes ergibt.

A. Außer Ansatz bleiben

- das Jahreseinkommen einer zu betreuenden Person, die hilflos im Sinne des § 33b Abs. 6 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes ist;
- die Ausbildungsvergütung eines zum Haushalt rechnenden Kindes im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, das noch nicht das 27. Lebensjahr vollendet hat.

Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens werden folgende Freibeträge abgesetzt:

1. 1.640 Euro für jedes haushaltsangehörige Kind unter zwölf Jahren, für das Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz oder dem Einkommensteuergesetz oder eine Leistung im Sinne des § 4 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes oder des § 65 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes gewährt wird, wenn die Eltern oder Lebenspartner wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend sind; § 24 Abs. 1 Nr. 4 WoFG ist nicht anzuwenden.
2. 665 Euro 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 (SGB XI) ist,
3. 1.330 Euro 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 (SGB XI) ist,
4. 665 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe I, die nicht zugleich schwerbehindert nach dem Neunten Buch Sozialgesetzbuch (SGB IX) ist,
5. 1.330 Euro für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe II oder III, die nicht zugleich schwerbehindert nach dem Neunten Buch Sozialgesetzbuch (SGB IX) ist.

b) Anstelle von Absatz 2 gilt:

Maßgebend sind die Verhältnisse am 1. April des dem Leistungszeitraum (§ 4 AFWoG in Verbindung mit Nummer 4 vorausgehenden Jahres. Abweichend hiervon sind

1. in den Fällen der Nummer 4 Buchstabe c der Zeitpunkt der Aufforderung nach Nummer 5 Abs. 1

und

2. in den Fällen der Nummer 7 Abs. 2 der Zeitpunkt der Änderung der Verhältnisse maßgebend. Wird die Wohnung nach dem Stichtag lt. Satz 1 und vor Beginn des folgenden Leistungszeitraums bezogen, so bestimmen sich die Einkommensverhältnisse ebenfalls nach den Verhältnissen an diesem Stichtag.

c) Liegen die Voraussetzungen für die Leistung einer Ausgleichszahlung bereits bei Bezug der Wohnung vor, so ist die Ausgleichszahlung ab dem auf den Bezug folgenden Monatsersten zu leisten. In diesen Fällen sind

- abweichend von Nummer 1 Abs. 1 Satz 2 das zulässige Entgelt und der Höchstbetrag bei Bezug der Wohnung zugrunde zu legen

und

- abweichend von Nummer 3 Buchstabe b Satz 1 die Verhältnisse neun Monate vor Beginn der Leistungspflicht maßgebend. Sind die Einkommensverhältnisse innerhalb dieses Zeitraumes entsprechend Buchstabe a überprüft worden, so ist das Ergebnis dieser Prüfung zugrunde zu legen.

Für die Berücksichtigung von Ausnahmetatbeständen gemäß Nummer 2 wird anstelle des Beginns des Leistungszeitraums der Zeitpunkt des Bezugs zugrunde gelegt.

4. Abweichend von § 4 AFWoG und aufgrund des § 36 Abs. 1 Nr. 3 WoFG wird bestimmt:

a) Absatz 1 wird wie folgt ergänzt:

Der Sozialwohnungsbestand ist in folgende Jahrgangsgruppen aufgeteilt:

a) Wohnungen, für die öffentliche Mittel vor dem 1. Januar 1955, nach dem 31. Dezember 1973 oder Fördermittel nach dem WoFG seit dem 1. Januar 2003 bewilligt, gewährt oder übertragen worden sind (Jahrgangsgruppe I),

b) Wohnungen, für die öffentliche Mittel nach dem 31. Dezember 1954 bis vor dem 1. Januar 1963 bewilligt worden sind (Jahrgangsgruppe II),

c) Wohnungen, für die öffentliche Mittel nach dem 31. Dezember 1962 bis vor dem 1. Januar 1974 bewilligt worden sind (Jahrgangsgruppe III).

Die Leistungszeiträume beginnen:

a) für Inhaber von Wohnungen der Jahrgangsgruppe II am 1. Januar 2005,

b) für Inhaber von Wohnungen der Jahrgangsgruppe III am 1. Januar 2006,

c) für Inhaber von Wohnungen der Jahrgangsgruppe I am 1. Januar 2007.

Abweichend von den Sätzen 1 und 2 können die zuständigen Stellen den Sozialwohnungsbestand und die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen jeweils in drei etwa gleich große neue Jahrgangsgruppen 1 bis 3 einteilen und für jede neue Jahrgangsgruppe als jeweili-

gen Beginn des Leistungszeitraums den 1. Januar eines von drei aufeinander folgenden Kalenderjahren bestimmen. Die Leistungszeiträume für Inhaber von Wohnungen, die einer neuen Jahrgangsgruppe zugeordnet werden, verkürzen oder verlängern sich entsprechend.

Entsprechendes gilt für die nach dem WoFG geförderten Wohnungen ab dem 1. Januar 2008.

Alle Haushalte, die von einer Neueinteilung der Jahrgangsgruppen betroffen sind, sind schriftlich über die Neueinteilung des Wohnungsbestandes und den jeweiligen Beginn des Leistungszeitraums zu informieren; erteilte Leistungsbescheide sind entsprechend abzuändern.

b) Anstelle von § 4 Abs. 2 AFWoG und aufgrund des § 36 Abs. 1 Nr. 3 WoFG gilt:

Die Leistungspflicht beginnt mit dem Beginn des Leistungszeitraums, auch wenn der Leistungsbescheid später erlassen wird. In diesem Fall ist die Ausgleichszahlung rückwirkend frühestens vom ersten Tag des sechsten Monats vor Bekanntgabe des Leistungsbescheides festzusetzen. Satz 2 gilt entsprechend bei verspätet erlassenen Leistungsbescheid in den Fällen der Nummer 3 Buchstabe c Satz 1.

Der Leistungsbescheid kann regelmäßig nur innerhalb des Leistungszeitraums erteilt werden; ist die Wohnung in den letzten sechs Monaten eines Leistungszeitraums bezogen worden, so kann die Ausgleichszahlung für den vorhergehenden Leistungszeitraum auch noch im ersten Halbjahr des neuen Leistungszeitraums rückwirkend festgesetzt und beschränkt werden. Nummer 7 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 bleibt unberührt.

c) Anstelle von § 4 Abs. 4 Satz 3 AFWoG gilt:

Die zuständige Stelle kann sich vorbehalten, die Einkommensverhältnisse innerhalb des Leistungszeitraums erneut zu überprüfen. Wird eine erstmalige, niedrigere oder höhere Leistungspflicht festgestellt, so beginnt sie am Monatsersten nach Änderung der Einkommensverhältnisse, frühestens am ersten Tag des Kalendermonats, der auf den Zeitpunkt der Aufforderung (Nummer 3 Buchstabe b Nr. 1) folgt.

d) Anstelle von § 4 Abs. 5 AFWoG gilt:

Die monatliche Ausgleichszahlung ist auf einen vollen Euro-Betrag abzurunden. Beträge bis zu 10 Euro monatlich sind vierteljährlich, höhere Beträge monatlich im Voraus zu entrichten.

5. Abweichend von § 5 AFWoG wird bestimmt:

(1) Jeder Wohnungsinhaber hat auf Aufforderung

1. die Personen zu benennen, die die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzen sowie

2. deren Einkommen,
3. das gezahlte Entgelt und
4. das Vorliegen der Ausnahmen nach Nummer 2 Abs. 1 nachzuweisen.

Ihm ist hierzu eine angemessene Frist einzuräumen, die erforderlichenfalls verlängert werden soll. Gegenüber dem Wohnungsinhaber, der die Aufforderung nach Satz 1 erhalten hat, ist jeder andere Wohnungsinhaber verpflichtet, die erforderlichen Auskünfte zu geben und die entsprechenden Unterlagen auszuhändigen. Die Auskunfts- und Nachweispflicht ist auch erfüllt, wenn Wohnungsinhaber die Auskünfte und Unterlagen der zuständigen Stelle direkt übermitteln.

(2) Werden innerhalb der Frist nach Absatz 1 Satz 2 der zuständigen Stelle entgegen Absatz 1 Satz 1 Ziffern 1 und 2 die Auskünfte nicht erteilt oder die Nachweise nicht vorgelegt, so wird vermutet, dass eine Ausnahme von der Leistungspflicht (Nummer 2 Abs. 1) nicht vorliegt und die Einkommensgrenze um mehr als 80 v.H. überschritten wird. Wird die Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 Ziffern 1 und 2 nachträglich erfüllt, so ist vom ersten Tag des nächsten Kalendermonats an nur der Betrag zu entrichten, der sich nach Nummer 1 ergibt. Wird das gezahlte Entgelt im Sinne von Absatz 1 Satz 1 Ziffer 3 nachträglich bekannt gegeben, so ist die Ausgleichszahlung rückwirkend ab Beginn der Leistungspflicht auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem für die Wohnung gezahlten Entgelt und dem für sie geltenden Höchstbetrag zu beschränken.

Nummer 2 Abs. 2 und Artikel 1 Abs. 2 Nr. 3 bleiben unberührt.

(3) Alle Behörden, insbesondere die Finanzbehörden, sowie die Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse zu erteilen, soweit dies für die Festsetzung der Ausgleichszahlung erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der hierzu vorgelegten Nachweise bestehen. Vor einem Auskunftersuchen an den Arbeitgeber soll dem Wohnungsinhaber oder der zur Angabe des Einkommens verpflichteten Person Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Die zuständige Stelle darf die Auskünfte einholen, wenn eine Überprüfung der vorgelegten Nachweise erforderlich ist oder der Betroffene eingewilligt hat (§ 4 Datenschutzgesetz NRW).

6. § 6 Abs. 1 bis 4 AFWoG sind nicht anzuwenden.

7. Anstelle von § 7 AFWoG gilt:

(1) Die Leistungspflicht erlischt für alle Wohnungsinhaber mit dem Beginn des Monats, in dem

a) die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert im Sinne des WoBindG gilt oder

- b) die geförderte Wohnung nicht mehr der Mietbindung unterliegt,
- c) keiner der Inhaber einer Wohnung diese mehr nutzt.

Für den Adressaten des Leistungsbescheides erlischt die Leistungspflicht mit Beginn des Monats, in dem er die Wohnung nicht mehr nutzt.

(2) Ändern sich die für die Leistungspflicht maßgebenden Verhältnisse zugunsten des Wohnungsinhabers nach den in Nummer 3 Buchstaben b und c bestimmten Zeitpunkten, so ist die Leistungspflicht auf den Betrag herabzusetzen, der den geänderten Verhältnissen entspricht, wenn

- a) die Änderung der Einkommensverhältnisse für mindestens sechs Monate andauert und zu einer geringeren Leistungspflicht oder zu ihrem Wegfall führt oder
- b) sich im Verlaufe des Leistungszeitraums entweder das zulässige Entgelt nach Nummer 1 Abs. 2 erhöht oder der Höchstbetrag verringert, so dass das zulässige Entgelt zusammen mit der Ausgleichszahlung den Höchstbetrag überschreitet.

Die Herabsetzung erfolgt auf Antrag mit Beginn des Monats, in dem sich die Verhältnisse geändert haben. Der Antrag kann regelmäßig nur innerhalb des Leistungszeitraums gestellt werden; ist die Wohnung in den letzten sechs Monaten eines Leistungszeitraums bezogen worden, so kann der Antrag auch noch im ersten Halbjahr des neuen Leistungszeitraums gestellt und unverzüglich beschieden werden.

(3) Bei einer Änderung der Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG in Verbindung mit § 1 Abs. 2 der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz (VO WoFG NRW) vom 17. Dezember 2002 (GV. NRW. S.648) erfolgt die Herabsetzung von Amts wegen nur für Inhaber von Wohnungen der Jahrgangsgruppe, die zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der geänderten Einkommensgrenzen neu veranlagt werden. Hierbei ist das aus der Sicht des maßgebenden Stichtages festgestellte Gesamteinkommen oder das Ergebnis einer danach durchgeführten Einkommensprüfung der neuen Einkommensgrenze gegenüberzustellen.

Für Leistungspflichtige der übrigen Jahrgangsgruppen verringert sich die Ausgleichszahlung um 0,25 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich; Anträge auf Herabsetzung sind nicht zulässig, soweit sie sich ausschließlich auf die Erhöhung der Einkommensgrenzen beziehen. Die zuständige Stelle teilt den Leistungspflichtigen die sich aus Satz 3 ergebende neue Leistungspflicht mit.

8. Anstelle von § 10 Abs. 1 AFWoG und ergänzend zu § 34 Abs. 6 WoFG wird bestimmt:

(1) Die zuständige Stelle hat die eingezogene Ausgleichszahlung an das Land abzuführen. Das Aufkommen ist laufend für die soziale Wohnraumförderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz sowie zur Finanzierung der auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewillig-

ten Förderungen zu verwenden. Abweichend von Satz 1 steht das Aufkommen der Ausgleichszahlung für Wohnungen, die ausschließlich mit öffentlichen Mitteln oder mit Wohnungsfürsorgemitteln der Gemeinden oder Gemeindeverbände gefördert worden sind, unmittelbar den Darlehens- oder Zuschussgebern zu. Das Aufkommen ist laufend für die soziale Wohnraumförderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz zu verwenden, soweit hierfür ein Bedarf besteht.

Das Aufkommen darf nur in den Erhebungsgebieten eingesetzt werden.

(2) Für die Durchführung des AFWoG und dieses Gesetzes nach Maßgabe der Nummer 4 Buchstabe a erhalten die Gemeinden und Kreise als zuständige Stellen je Leistungszeitraum Verwaltungs-kostenbeiträge aus der Summe der abgeführten Ausgleichszahlungen. Die Verwaltungs-kostenbeiträge betragen

1. 31,- Euro je öffentlich geförderte oder nach dem WoFG geförderte Miet- und Genossenschaftswohnung einer Jahrgangsguppe, für die öffentliche Mittel des Landes oder Bundes bewilligt worden sind, zuzüglich

2. 36,- Euro je Wohnung, für die entweder öffentliche Mittel des Landes oder des Bundes oder Fördermittel des Landes oder des Bundes nach dem WoFG bewilligt worden sind und für deren Inhaber die zuständige Stelle eine Ausgleichszahlung festgesetzt hat.

Die Sätze 1 und 2 gelten auch für Wohnungen im Sinne des Artikel 1 Abs. 1 Buchstabe c.

Die Gemeinden und Kreise als zuständige Stellen erhalten einen Verwaltungskostenbeitrag von 2,50 Euro je Mitteilung einer geänderten Leistungspflicht nach Artikel 2 Nr. 7 Abs. 3 Sätze 3 und 4 AFWoG NRW.

9. § 11 AFWoG ist mit folgender Maßgabe anzuwenden:

Die Landesregierung ist befugt, einer Stelle außerhalb der Landesverwaltung die Wahrnehmung der sich aus § 9 AFWoG ergebenden Aufgaben zu übertragen; dasselbe gilt für Wohnungen, die überwiegend mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind.

10. § 14 Abs. 2 AFWoG ist nicht anzuwenden.

### Artikel 3

(1) Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (AFWoG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. März 2000 ([GV. NRW. S. 356](#)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2001 ([GV. NRW. S. 857](#)), wird mit Wirkung vom 1. Januar 2005 aufgehoben; Absatz 2 bleibt unberührt.

(2) Auf Entscheidungen, die einen Zeitraum vor dem 1. Januar 2005 betreffen, ist das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (AFWoG NRW) in der bis zum 31. Dezember 2004 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

#### Artikel 4

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2005 in Kraft und am 31. Dezember 2010 außer Kraft.

Düsseldorf, den 16. März 2004

Die Landesregierung  
Nordrhein-Westfalen

Der Ministerpräsident

Peer S t e i n b r ü c k

**(L. S.)**

Der Minister  
für Städtebau und Wohnen,  
Kultur und Sport

Dr. Michael V e s p e r

**GV. NRW. 2004 S. 137**