



## Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

---

---

Ausgabe: [MBI. NRW. 2002 Nr. 5](#)

Veröffentlichungsdatum: 19.12.2001

Seite: 78

### I

## Verwaltungsvorschriften zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (VV-AFWoG)

---

---

238

### I.

#### **Verwaltungsvorschriften zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (VV-AFWoG)**

RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport  
vom 19. 12. 2001  
- IV B 3. 6320-2783/01 -

Der RdErl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 02.04.1993 (SMBI. NRW. 238) wird wie folgt geändert:

1.

Die Präambel wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Wörter "(AFWoG NRW) vom 31. Oktober 1989 ([GV. NRW. S. 530](#)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 1999 ([GV. NRW. S. 657](#))" werden durch die Wörter "(AFWoG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. März 2000 (GV. NRW. S. 356/SGV. NRW. 237), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2001 ([GV. NRW. S. 857](#))" ersetzt.

bb) Die Wörter "vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2534, 2535)" werden durch die Wörter "vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2414)" ersetzt.

b) In Absatz 2 der Präambel werden die Wörter "§ 16 Abs. 1 AFWoG" durch die Wörter "§ 14 Abs. 1 AFWoG" ersetzt.

2.

In Nummer 1.2 wird das Wort "Wohnungsinhaberin" durch das Wort "Wohnungsnutzerin" ersetzt.

3.

In Nummer 2.1 Absatz 1 werden in Satz 3 die Wörter "§ 25 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugetzes (II. WoBauG)" durch die Wörter "§ 9 des Wohnungsbauförderungsgesetzes (WoFG)" ersetzt.

4.

In Nummer 2.2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 2 wird werden die Wörter "dem Vermieter" durch die Wörter "der Vermieterin/dem Vermieter" ersetzt.

b) Es wird folgender Satz 3 eingefügt:

"Ist das gezahlte Entgelt verringert, weil es (z.B. bei einer eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme) keine oder verringerte Kostenanteile für Anlagen oder Einrichtungen (z.B. Heizungsanlage) enthält, so ist zum Ausschluss einer überhöhten Subventionsabschöpfung anstelle des gezahlten Entgelts das fiktive Entgelt zugrunde zu legen, welches sich unter Einbeziehung der Kosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen der Anlagen oder Einrichtungen ergäbe."

5.

Nummer 2.3 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 werden das Wort "Mietzinsspanne" durch das Wort "Mietspanne" sowie die Wörter "laut Miethöhegesetz (MHG)" durch die Wörter "gemäß §§ 558c oder 558d BGB" ersetzt.

b) Absatz 3 wird wie folgt neu gefasst:

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

a) den Anforderungen der §§ 558c oder 558d BGB oder § 2 Miethöhegesetz (MHG) in der bis zum 31.08.2001 geltenden Fassung entspricht.

b) eine Mietspanne ausweist oder wenn der Mietspiegel Kriterien enthält, die die Berechnung einer Mietspanne ermöglichen. Mietspiegel, die lediglich Mietrichtwerte (Durchschnittswerte) enthalten, sind zur Beschränkung der Ausgleichszahlung nicht anwendbar.

- c) zu Beginn des Leistungszeitraumes/bei Bezug der Wohnung gültig ist. Ein Mietspiegel der älter als zwei Jahre ist, kann herangezogen werden, wenn er beim Mieterhöhungsverlangen üblicherweise weiterhin verwendet wird."
- c) In Absatz 4 werden die Wörter "auf das MHG" durch die Wörter "auf die §§ 558c oder 558d in Verbindung mit § 558 Abs. 2 BGB" ersetzt sowie der Klammerzusatz "(§ 2 Abs. 2 Satz 2 MHG)" gestrichen.
- d) In Absatz 5 Satz 1 wird das Wort "Mietzinsspanne" durch das Wort "Mietspanne" ersetzt

6.

In Nummer 2.5 werden die Wörter "gem. § 4 Abs. 5 AFWoG" durch die Wörter " gemäß Artikel 2 Nr. 4 Buchstabe d) AFWoG NRW" sowie die Wörter "DM-Beträge" durch die Wörter "Euro-Beträge" ersetzt.

7.

Nummer 3.11 wird wie folgt neu gefasst:

"3.11

Von der Leistungspflicht ausgenommen sind neben den Eigentümerinnen und Eigentümern von Eigentumsmaßnahmen auch Erwerberinnen und Erwerber, auf die zwar noch kein Eigentum übergegangen ist, zu deren Gunsten jedoch schon eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist, so dass demnächst die Eigentumsumschreibung vorgenommen wird."

8.

Nummer 3.12 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 werden die Wörter "vom Eigentümer" durch die Wörter "von der Eigentümerin/vom Eigentümer" ersetzt.
- b) In Absatz 4 wird nach Wort "Darlehensgläuberin" die Alternative "/des Darlehensgläubigers" eingefügt.

9.

Nummer 3.2 Absatz 1 wird wie folgt neu gefasst:

"Die leistungsbefreiende Wirkung von Wohnberechtigungsbescheinigungen und Mieterbenennungen (Nrn. 7 bis 9 des Ausnahmekatalogs) sowie von Freistellungen (Nrn. 10 bis 13 des Ausnahmekatalogs) erstreckt sich mehrheitlich auf solche Genehmigungsakte, die innerhalb der letzten zwei Jahre vor Beginn des Leistungszeitraumes erteilt worden sind. Zeitlich unbefristet führen nur die in Nrn. 11 und 13 des Ausnahmekatalogs bezeichneten auflagenfreien Freistellungen nach § 7 WoBindG in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung bzw. nach § 7 WoBindG in Verbindung mit § 30 WoFG zur Befreiung von der Leistungspflicht. Datensammlungen sind entsprechend differenziert zu organisieren."

10.

Nummer 3.3 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 2 werden die Wörter "§ 25 Abs. 2 II. WoBauG" durch die Wörter "§ 9 WoFG" ersetzt.

b) In Satz 3 werden die Wörter "§ 7 Abs. 3 WoBindG" durch die Wörter "§ 7 Abs. 3 WoBindG in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung" ersetzt.

11.

Nummer 4.1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Wörter "§§ 25 bis 25d II. WoBauG" durch die Wörter "§ 9 und 20 bis 24 WoFG" ersetzt.

b) In Absatz 1, zweiter Spiegelstrich wird das Wort "Nachprüfvorbehalt" durch das Wort "Überprüfungsvorbehalt" ersetzt.

c) Die Absätze 2 bis 5 werden durch folgende Absätze ersetzt:

"Die Einkommensermittlung wird nach dem Einkommensprüfungserlass vom 16.11.2001 (SMBI. NRW. 2370) in entsprechender Anwendung der Verwaltungsvorschriften zu §§ 10 bis 13 des Wohngeldgesetzes vorgenommen. Zur Ermittlung der Leistungspflicht werden die Einkommensgrenze und das Gesamteinkommen aller Wohnungsinhaber/innen zugrundegelegt (vgl. § 18 WoFG).

Bei der Einkommensprüfung muss die verfassungsrechtlich unzulässige Abschöpfung eines lediglich fiktiv ermittelten, jedoch (noch) nicht vorhandenen Subventionsvorteils ausgeschlossen werden. Nach der Besonderheit des Einzelfalles kann es daher erforderlich sein, von der Einkommensermittlungsmethode des § 22 WoFG abzuweichen und als Basis für die Ermittlung des fiktiven Jahreseinkommens von weniger als 12 angetroffenen Monatseinkommen auszugehen, die auf ein Jahreseinkommen hochgerechnet und der maßgebenden Einkommensgrenze gegenübergestellt werden. Hierzu folgendes

**Beispiel:**

Ein/e Wohnungsinhaber/in befindet sich am Stichtag (1. 4. 2002) im Erziehungsurlaub (jetzt: Elternzeit), der noch bis zum 1. 3. 2003 andauert. Danach wird sie/er ins Erwerbsleben zurückkehren und monatliche Einkünfte aus nichtselbstständiger Tätigkeit erzielen.

Bei strikter Anwendung des § 22 Abs. 1 Satz 3 WoFG würde dem/der Wohnungsinhaber/in bereits am 1. 4. 2002 das auf 12 Monatseinkünfte umgerechnete (fiktive) Einkommen zugerechnet, das jedoch erst ab 1. 3. 2003 tatsächlich erzielt wird. Dies würde in der Zeit vom 1. 1. 2003 bis 28. 2. 2003 zu einer erhöhten Leistungspflicht führen, obgleich die hierfür maßgeblichen Einkünfte der Wohnungsinhaberin im Januar und Februar 2003 noch nicht zufließen.

Ein solches Ergebnis der fiktiven Einkunftsvermittlung widerspricht den Grundsätzen einer zulässigen Subventionsabschöpfung. Bei der Einkommensprüfung ist deshalb zur Feststellung des Jahreseinkommens der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers nur auf die addierten Einkünfte der (neun) Kalendermonate bis zum Beginn des Leistungszeitraumes abzustellen. Während dieser Zeit werden keine anrechenbaren Einkünfte erzielt, so dass ein auf dieser Basis ermitteltes fiktives 12-Monats-Einkommen einem Jahreseinkommen von ,0' DM entspricht. Dieses Ergebnis der Einkommensprüfung legt die zuständige Stelle ihrer Entscheidung über die Abgabenpflicht zum 1. 1. 2003 zugrunde."

12.

Nummer 4.21 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden die Wörter "§ 25 Abs. 3 II. WoBauG" durch die Wörter "§ 20 Satz 2 WoFG" sowie die Wörter "§ 25d Abs. 1 Nr. 3 II. WoBauG" durch die Wörter "§ 24 Abs. 1 Nr. 1 WoFG" ersetzt.
- b) In Absatz 2 wird der Klammerzusatz "(§ 25 Abs. 1 und 2 II. WoBauG)" durch den Klammerzusatz "(§ 9 WoFG)" ersetzt.

13.

Nummer 4.22 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird durch folgende neue Absätze 1 und 2 ersetzt:

"Bei einem Kind, das noch nicht 18 Jahre alt ist (vgl. § 32 Abs. 1 und 3 EStG), ist die Ausbildungsvergütung grundsätzlich anrechnungsfrei, und zwar unabhängig von der Höhe der übrigen Einkünfte und Bezüge.

Für ein Kind, das das 18. Lebensjahr bereits vollendet hat, ist die Nichtanrechnung der Ausbildungsvergütung nur möglich, wenn seine Einkünfte (im Sinne des § 2 Abs. 2 EStG) und Bezüge, die zur Bestreitung des Unterhalts oder der Berufsausbildung bestimmt oder geeignet sind, die Beträge des § 32 Abs. 4 Satz 2 EStG i.V.m. § 52 Abs. 40 EStG nicht übersteigen. Zu den Bezügen gehören auch steuerfreie Gewinne nach §§ 14, 16 Abs. 4, § 17 Abs. 3 und § 18 Abs. 3 EStG, die nach § 19 Abs. 2 und § 20 Abs. 4 EStG steuerfrei bleibenden Einkünfte sowie Sonderabschreibungen und erhöhe Absetzungen, soweit sie die höchstmöglichen Absetzungen für Abnutzung nach § 7 EStG übersteigen (§ 32 Abs. 4 Satz 4 EStG).

Einkünfte und Bezüge, die für besondere Ausbildungszwecke bestimmt sind (z.B. Büchergeld bei Begabtenförderung, Studiengebühren bei Auslandsstudium, Reisekosten und Zuschläge zum Wechselkursausgleich und zur Auslandskrankenversicherung), bleiben bei der Berechnung des Betrages nach § 32 Abs. 4 Satz 2 EStG außer Ansatz (vgl. § 32 Abs. 4 Satz 5 EStG)."

- b) Der bisherige Absatz 1 wird Absatz 3, der bisherige Absatz 2 wird Absatz 4.

c) Im neuen Absatz 3 werden die Wörter "§ 25d Abs. 1 Nr. 2 II. WoBauG" durch die Wörter "§ 24 Abs. 1 Nr. 5 WoFG" ersetzt.

d) Im neuen Absatz 4 werden die Wörter "1 200 DM gemäß § 25d Abs. 1 Nr. 2 II. WoBauG" durch die Wörter "600 Euro gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 5 WoFG" und der Klammerzusatz "(§ 25 Abs. 3 II. WoBauG)" durch den Klammerzusatz "(§ 20 Satz 2 WoFG)" ersetzt.

14.

Nummer 4.23 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Angabe "3 200 DM" wird durch die Angabe "1 640 Euro" und die Angabe "1 800 DM" durch die Angabe "600 Euro" ersetzt.

bb) Die Wörter "§ 25d Abs. 1 Nr. 1 II. WoBauG" werden durch die Wörter "§ 24 Abs. 1 Nr. 4 WoFG" ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach dem Wort "Elternpaaren" die Wörter "und Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz" eingefügt.

bb) In Satz 2 werden nach dem Wort "Elternteile" die Wörter "oder Lebenspartner" eingefügt.

15.

Nummer 5.1 wird wie folgt geändert:

a) Es wird folgender Satz 3 angefügt:

"Für Wohnungen, die nach § 31 WoFG in Verbindung mit § 7 Abs. 2 WoBindG als öffentlich gefördert gelten (Ersatzwohnungen), ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit zugrunde zu legen."

b) Es wird folgender Absatz 2 angefügt:

"Einen Neuzuschnitt von Jahrgangsgruppen berichten die Gemeinden und Kreisen unverzüglich über die Bezirksregierungen der Wohnungsbauförderungsanstalt. Die Bezirksregierungen unterrichten ihrerseits unverzüglich die Wohnungsfürsorgestellen ihres Bezirks über die vorgenommenen Änderungen.

Ändern Wohnungsfürsorgestellen die Einteilung der mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen ihres Zuständigkeitsbereichs, so unterrichten sie die örtlich für Sozialwohnungen zuständigen Stellen unverzüglich über die Bezirksregierungen."

16.

Nummer 5.41 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter "§ 25d II. WoBauG" durch die Wörter "§ 24 WoFG" sowie die Wörter "§ 26 Abs. 2 II. WoBauG oder der Eigenschaft eines Kindes im Sinne des § 25d Abs. 1 Nr. 2 II. WoBauG" durch die Wörter "§ 24 Abs. 1 Nr. 3 WoFG oder der Eigenschaft eines Kindes im Sinne des § 24 Abs. 1 Nr. 5 WoFG" ersetzt.

b) In Absatz 3 werden die Wörter "§ 25c II. WoBauG in Verbindung mit dem Einkommensprüfungserlass" durch die Wörter "§ 22 WoFG" ersetzt.

17.

Nummer 5.6 wird wie folgt neu gefasst:

"Der Anspruch auf Zahlung der Ausgleichszahlung aufgrund eines unanfechtbaren Leistungsbescheides verjährt nach drei Jahren.

In den Fällen einer rückwirkenden Festsetzung fälliger Ausgleichszahlungen durch Leistungsbescheid für maximal 6 Monate (Artikel 2 Nr. 4 Buchstabe b) AFWoG NRW) wie auch in den Fällen späterer Vollstreckungshandlungen zur Durchsetzung von bestandskräftig festgestellten und

fälligen Ausgleichszahlungen tritt eine Unterbrechung der 3-jährigen Verjährungsfrist ein. Nach Bestandskraft dieser Verwaltungsakte beginnt eine neue 30-jährige Verjährungsfrist.

Nach Ablauf des Leistungszeitraumes ist eine Festsetzung nicht mehr zulässig (vgl. Nr. 5.2)."

18.

In Nummer 6.22 Absatz 2 wird die Angabe "7,- DM" durch die Angabe "3,50 Euro" ersetzt.

19.

Nummer 6.3 Abs. 3 Satz 1 wird wie folgt neu gefasst:

"Zur Prüfung der Einkommensverhältnisse soll die Vorlage einer vollständig ausgefüllten Einkommenserklärung angeregt werden; hierzu kann die zuständige Stelle eigene Vordrucke oder die Vordrucke des Wohngeldrechts (vgl. RdErl. vom 03.08.2001 - IV A 1-4082-245/01; MBI. NRW. S. 1086/SMBI. NRW. 2374) in abgewandelter Form verwenden."

20.

Nummer 7.2 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 werden die Wörter "§ 25c II. WoBauG" durch die Wörter "§ 22 WoFG" ersetzt.
- b) In **Beispiel 1** werden in Ziffer 1 die Wörter "§ 25a II. WoBauG" durch die Wörter "§ 21 WoFG" sowie die Wörter "§ 25 Abs. 3 II. WoBauG" durch die Wörter "§ 20 Satz 2 WoFG" ersetzt.
- c) Im **Beispiel 1**, Ziffer 2 werden die Wörter "vgl. § 25a Abs. 2 Nr. 8 II. WoBauG" durch die Wörter "vgl. § 21 Abs. 2 Nr. 1.6 WoFG", die Wörter "§ 25a Abs. 1 II. WoBauG" durch die Wörter "§ 21 Abs. 1 WoFG" sowie die Wörter "§ 25 Abs. 3 II. WoBauG" durch die Wörter "§ 20 Satz 2 WoFG" ersetzt.
- d) In **Beispiel 2** werden in Absatz 2 Satz 4 die Wörter "§ 25a Abs. 1 II. WoBauG" durch die Wörter "§ 21 Abs. 1 WoFG" ersetzt.

21.

In Nummer 7.3 werden die Wörter "Nummer 2" durch "Nummer 3" ersetzt.

22.

In Nummer 7.4 entfällt der letzte Satz.

23.

Nummer 10.3 wird wie folgt geändert:

- a) Die bisherige Überschrift "**Förderung von Sozialwohnungen**" wird durch die Überschrift "**Verwendung des Aufkommens**" ersetzt.
- b) Die Wörter "Wohnungen vom 26.1.1996" werden durch die Wörter "Wohnraum vom 27.03.2001" ersetzt.

24.

In Nummer 10.41, Ziffer 1. werden folgende Wörter angefügt:

"Angaben über die Zusammensetzung von neuen Jahrgangsgruppen 1, 2 oder 3 (Artikel 2 Nr. 4 Buchstabe a) Sätze 4 und 5 AFWoG NRW),"

25.

In Nummer 11.2 Satz 2 werden die Wörter "POSTDIENST Wohnbau GmbH" durch die Wörter "Deutsche Post Wohnen GmbH (vormals POSTDIENST Wohnbau GmbH)" ersetzt.

26.

In Nummer 12 wird das Datum "31.12.2005" durch das Datum "31.12.2006" ersetzt.

27.

Die **Anlage** "Einkommenserklärung" entfällt.

Dieser Änderungserlass tritt am 01.01.2002 in Kraft.

**MBI. NRW 2002 S. 78**