



## Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

---

Ausgabe: [MBI. NRW. 2004 Nr. 27](#)  
Veröffentlichungsdatum: 07.07.2004  
Seite: 654

### I

## **Verwaltungsvorschriften zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (VV-AFWoG) RdErl des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 7.7.2004 - IV B 3. 6320-665/04 -**

---

238

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

RdErl des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 7.7.2004 - IV B 3.  
6320-665/04 -

Der RdErl des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 2.4.1993 (SMBl. NRW. 238) wird wie folgt geändert:

#### **1**

Die Präambel wird wie folgt neu gefasst: Zum Vollzug des Zweiten Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW) vom 16. März 2004 (GV. NRW. S. 137/SGV. NRW. 237) in Verbindung mit dem Gesetz 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. De-

zember 2003 (BGBl. I S. 3022, 3062), werden folgende Verwaltungsvorschriften erlassen:

**2**

Nummer 1 wird wie folgt neu gefasst:

**1**

**Zu Artikel 12. AFWoG NRW und § 1 AFWoG: Anwendungsbereich**

**3**

Die bisherigen Nummern 1.1 und 1.2 werden Nummern 1.2 und 1.3.

**4**

Nummer 1.1 wird wie folgt neu gefasst:

**1.1**

**Nach dem WoFG geförderte Wohnungen**

Die VV-AFWoG gelten mit den Maßgaben nach den Nummern 1.11 bis 1.13 entsprechend für Inhaber der nach dem WoFG geförderten oder als gefördert geltenden Wohnungen, die nach §§ 34 bis 37 WoFG in Verbindung mit Artikel 1 Abs. 1 2. AFWoG NRW zu einer Ausgleichszahlung herangezogen werden; nicht anwendbar sind die Nummern 3.1 bis 3.2 und 5.4 bis 5.44.

**5**

Nach Nummer 1.1 werden folgende Nummern 1.11 bis 1.15 eingefügt:

**1.11**

An die Stelle des Zeitpunkts der Bewilligung tritt der Zeitpunkt der Förderzusage.

**1.12**

An die Stelle des zulässigen Entgelts (Nr. 2.2) tritt die gemäß Förderzusage höchstens zulässige Miete.

**1.13**

Anstelle des Überprüfungsvorbehalts (Nr. 5.4) ist ein Widerrufsvorbehalt nach § 49 Abs. 1 VwVfG NRW zulässig.

**1.14**

Ein **Herabsetzungsgrund von Amts wegen** (ohne vorangehendes Antragsverfahren) liegt nach Artikel 1 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 1 2. AFWoG NRW vor, wenn

- ein Wohnungsinhaber Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Gesetz über eine bedarfsorientierte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (GSiG) oder dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) erhält und daneben keine Ein-

künfte erzielt werden, bei deren Berücksichtigung eine Ausgleichszahlung zu leisten wäre (vgl. Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1 Ziffer 6 Buchstabe c 2. AFWoG NRW),

- eine Wohnung aufgrund eines Wohnberechtigungsscheins genutzt wird, der zu Beginn des Leistungszeitraumes nicht älter als 2 Jahre ist (Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1 Ziffern 9 und 10 2. AFWoG NRW),

- eine Wohnung aufgrund einer mit den Einschränkungen der Ziffer 11 Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1 2. AFWoG NRW erteilten Freistellung nach § 7 WoBindG in Verbindung mit § 30 WoFG/einer Vereinbarung nach § 7 Abs. 2 WoBindG genutzt wird, die zu Beginn des Leistungszeitraums nicht älter als zwei Jahre ist,

- unabhängig vom Zeitpunkt der Erteilung (vgl. Ziffer 12 Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1 2. AFWoG NRW)

a) eine Freistellung nach § 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) eine Freistellung nach § 7 Abs. 1 WoBindG in Verbindung mit § 30 Abs. 1 Nr. 2 WoFG aus ausschließlichem oder überwiegendem öffentlichen Interesse erteilt worden ist,

c) eine Freistellung nach § 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,

d) eine Freistellung nach § 7 Abs. 1 WoBindG in Verbindung mit § 30 Abs. 1 Nr. 3 WoFG zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Strukturen in der Wohnungsbelegung erteilt worden ist,

- in den letzten drei Jahren die Ausgleichszahlung nicht beigetrieben werden konnte und sich die Vermögensverhältnisse offensichtlich nicht geändert haben (Artikel 2 Nr. 2 Abs. 3).

Diese Tatbestände führen im Verlaufe eines Leistungszeitraums zur sofortigen Beendigung der Leistungspflicht ab Eintritt des Herabsetzungsgrundes; im Übrigen wird eine Leistungspflicht von vornherein nicht begründet.

#### 1.15

Die in Artikel 1 Abs. 1 Buchstabe d), Spiegelstriche 1 bis 5 2. AFWoG NRW genannten **Ausnahmen von der Leistungspflicht** entsprechen sinngemäß den Ausnahmen in Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1 Ziffern 1 bis 4 und 7 2. AFWoG NRW; die in § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 WoFG benannten Ausnahmen von der Leistungspflicht entsprechen sinngemäß den Ausnahmen in Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1 Ziffern 5, 6a, 6b und 6d 2. AFWoG NRW.

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

## 6

In der neuen Nummer 1.3 wird der Klammerzusatz „(Artikel 1 Abs. 4 AFWoG NRW)“ durch den Klammerzusatz „(Artikel 1 Abs. 5 2. AFWoG NRW)“ ersetzt.

## 7

Nummer 2 wird wie folgt neu gefasst:

### 2

#### **Zu Artikel 2 Nr. 12. AFWoG NRW und § 1 AFWoG: Erhebungssystem**

## 8

Nummer 2.1 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 3 werden nach dem Wort „überschreitet“ die Wörter „und keine Ausnahme von der Leistungspflicht vorliegt (vgl. Nummer 3)“ eingefügt.

b) Der letzte Satz des Absatzes 2 wird wie folgt neu gefasst:

Nach Ablauf des Leistungszeitraumes ist eine Beschränkung vorbehaltlich des Artikels 2 Nr. 4 Buchstabe b Abs. 2 2. AFWoG NRW nur noch unter den Voraussetzungen der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (§ 32 VwVfG NRW) zulässig.

## 9

Nummer 2.2 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

b) In Absatz 3 Satz 2 werden nach den Wörtern „Artikel 2 Nr. 1 Abs. 1 Satz 2“ die Wörter „2. AFWoG NRW“ eingefügt.

## 10

Nummer 2.3 wird wie folgt neu gefasst:

### **2.3**

#### **Höchstbetrag**

Die bei der Neuvermietung einer freifinanzierten Vergleichswohnung rechtmäßig erzielbare Miete bildet von Verfassung 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 Mietspanne des örtlichen Mietspiegels gemäß §§ 558c oder 558d BGB zugrunde zu legen; Betriebskosten, Zuschläge (gegebenenfalls mit Ausnahme der in Artikel 2 Nr. 1 Abs. 2 2. AFWoG NRW aufgeführten) sowie Vergütungen bleiben unberücksichtigt.

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

- a) den Anforderungen der §§ 558c oder 558d BGB 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.

Mit der Bezugnahme des Artikel 2 Nr. 1 Abs. 3 2. AFWoG NRW auf die §§ 558c oder 558d in Verbindung mit § 558 Abs. 2 BGB wird zugelassen, mangels örtlichen Mietspiegels auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde zurückzugreifen.

Ist ein für Zwecke der Erhebung der Ausgleichszahlung anwendbarer Mietspiegel nicht vorhanden (z. B. weil die Obergrenze der Mietspanne 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) 2. 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 Abs. 2 2. AFWoG NRW) eröffnet wird.

## **11**

In Nummer 2.4 werden die Wörter „im sozialen Wohnungsbau“ durch die Wörter „in der sozialen Wohnraumförderung“ ersetzt.

## **12**

In Nummer 2.5 Sätze 1 und 2 werden jeweils die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

## **13**

Nummer 2.6 wird wie folgt geändert:

- a) Satz 1 wird wie folgt neu gefasst:

Soweit die Wohnfläche nach der II. BV ermittelt worden ist, verbleibt es bei dieser Berechnung (§ 42 II. BV).

b) Es wird folgender Satz 6 angefügt:

Soweit nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Veränderungen an dem Wohnraum vorgenommen wurden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) anzuwenden.

## **14**

Nummer 3 wird wie folgt neu gefasst:

### **3**

**Zu Artikel 2 Nr. 2 2. AFWoG NRW: Ausnahmen von der Leistungspflicht**

## **15**

Die Nummer 3.1 wird wie folgt neu gefasst:

### **3.1**

#### **Mietwohnungen**

## **16**

Nummer 3.12 wird wie folgt neu gefasst:

### **3.12**

Zahlt die Eigentümerin oder der Eigentümer den Darlehensbetrag der öffentlichen Mittel/Wohnungsfürsorgemittel vorzeitig zurück, der auf die von ihr/ihm genutzte Mietwohnung entfällt, so wird sie/er abgabefrei. Eine Ausnahme von der Leistungspflicht gem. Art. 2 Nr. 2 Abs. 1 Nr. 3 2. AFWoG NRW liegt erst vor, wenn der noch valutierende Anteil der als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel zurückgezahlt worden ist, der auf die von der Eigentümerin/vom Eigentümer selbstgenutzte Mietwohnung entfällt, und der anteilige Zuschuss nicht mehr gezahlt wird.

Der Anteilsbetrag errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen zueinander, sofern nicht der Bewilligung ein anderer Maßstab zugrunde gelegen hat. Bei anteiliger Mittelrückzahlung ist der Zeitpunkt der Gutschrift der anteiligen öffentlichen Mittel auf dem Konto der Darlehensgläubigerin/des Darlehensgläubigers maßgebend. Der Ausnahmetatbestand ist dagegen noch nicht verwirklicht, wenn die Eigentümerin/der Eigentümer der selbstgenutzten Mietwohnung den Anteilsbetrag lediglich bereits überwiesen hat.

Der Ausnahmetatbestand betrifft nur natürliche Personen, die die Mietwohnung als Eigentümerin oder Eigentümer nutzen; ein Miteigentumsanteil reicht zur Verwirklichung des Ausnahmetatbestandes aus. Auf Nießbrauchberechtigte ist der Ausnahmetatbestand nicht anwendbar.

## **17**

Nach der Nummer 3.12 werden folgende neue Nummern 3.13 und 3.14 eingefügt:

### **3.13**

Wohnungsberechtigte Wohnungsinhaberinnen oder Wohnungsinhaber nach § 4 Abs. 1 Buchsta-

ben a), b) oder c) des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes, die eine nach diesem Gesetz geförderte Wohnung bewohnen, sind von der Ausgleichszahlung befreit. Diese Regelung ist durch das AFWoG NRW vom 31.10.1989 auch auf solche Bergbauangehörige ausgedehnt worden, die eine vor dem 15. 2. 1952 mit Landesmitteln für Bergarbeiter geförderte Wohnung bewohnen. Die Ausnahmeregelung ist in den Ausnahmekatalog des Artikels 2 Nr. 2 2. AFWoG NRW aufgenommen worden.

3.14

Ab 1.1.2005 treten an die Stelle

- der Arbeitslosenhilfe nach den §§ 190 bis 195 SGB III:  
die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach SGB II (sog. Arbeitslosengeld II, Sozialgeld),
- der laufenden Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem BSHG:  
die Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII,
- der Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem GSiG:  
die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach den §§ 41 bis 46 SGB XII.

**18**

Nummer 3.2 wird wie folgt geändert:

a) Die bisherigen Absätze 1 und 3 entfallen.

b) Im Klammerzusatz des verbliebenen Absatzes werden die Ziffern „9.3“ durch die Ziffern „8.3“ ersetzt.

**19**

Nummer 3.3 wird wie folgt neu gefasst:

**3.3**

**Erhebung der Ausgleichszahlung bei Bezug der Wohnung innerhalb des Leistungszeitraumes**

Wurde eine geförderte Wohnung innerhalb des Leistungszeitraumes neu bezogen, so sind die Wohnungsinhaberinnen/Wohnungsinhaber daraufhin zu überprüfen, ob eine Leistungspflicht nach Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe c) 2. AFWoG NRW besteht. Überschritt das anrechenbare Gesamteinkommen neun Monate vor Wohnungsbezug die maßgebende Einkommensgrenze des § 9 WoFG um mehr als 20 v. H., liegt keiner der Ausnahmetatbestände des Artikel 2 Nr. 2 2. AFWoG NRW vor und lässt der Mietpreisunterschied zwischen zulässigem Entgelt und Höchstbetrag im Zeitpunkt des Bezuges eine Ausgleichszahlung zu, so wird die Abschöpfung des Subventionsvorteils durch Festsetzung der Ausgleichszahlung nach dem 2. AFWoG NRW vorgenommen. Satz 2 gilt entsprechend, wenn keiner der Ausnahmetatbestände nach § 34 Abs. 4 WoFG oder Artikel 1 Abs. 1 Buchstabe d), Spiegelstriche 1 bis 5 2. AFWoG NRW und keiner der Herabsetzungsgründe nach Artikel 1 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 1 2. AFWoG NRW vorliegt.

## 20

In Nummer 3.4 werden die Wörter „Nummer 11.2“ durch die Wörter „Nummer 10.1“ sowie „Nummer 9.3“ durch die Wörter „Nummer 8.3“ ersetzt.

## 21

In Nummer 3.5 Satz 1 werden die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

## 22

In Nummer 3.6 Abs. 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 werden jeweils die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

## 23

Nummer 4 wird wie folgt neu gefasst:

### 4

#### **Zu Artikel 2 Nr. 3 2. AFWoG NRW: Einkommensprüfung**

## 24

Nummer 4.1 wird wie folgt neu gefasst:

### 4.1

#### **Anwendung des Einkommensprüfungserlasses**

Für die Einkommensprüfung nach §§ 9 und 20 bis 24 WoFG sind die Einkommensverhältnisse (Einkommen und Einkommensgrenze) am Stichtag maßgebend. Dies sind

- in der Regel:

der 1. April vor Beginn eines Leistungszeitraumes (Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe b) Satz 1 2. AFWoG NRW),

- bei der Ausübung des Überprüfungsvorbehalts:

der Zeitpunkt der Änderung der Einkommensverhältnisse, frühestens der Zeitpunkt der Aufforderung (Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe b) Satz 2 Ziffer 1 i.V.m. Nr. 5 Abs. 1 2. AFWoG NRW),

- bei Wohnungsbezug im Verlauf eines Leistungszeitraumes:

die Einkommensverhältnisse neun Monate vor Beginn des Leistungszeitraumes, es sei denn, die Einkommensverhältnisse sind bereits innerhalb dieses Zeitraumes überprüft worden (Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe c) Satz 2, 2. Spiegelstrich 2. AFWoG NRW),

- bei der Herabsetzung:

der Zeitpunkt der Änderung der Verhältnisse (Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe b) Satz 2 Ziffer 2 i.V.m. Nr. 7 Abs. 2 2. AFWoG NRW),

- bei Bezug einer mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnung:  
die Einkommensverhältnisse sechs Monate vor Beginn des Leistungszeitraumes (§ 9 Abs. 4 AFWoG).

Die Einkommensermittlung wird nach dem Einkommensprüfungserlass vom 16.11.2001 (SMBl. 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.

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 Monateinkommen 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. 2004) in der Elternzeit, die noch bis zum 1. 3. 2005 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. 2004 das auf 12 Monateinkünfte umgerechnete (fiktive) Einkommen zugerechnet, das jedoch erst ab 1. 3. 2005 tatsächlich erzielt wird. Dies würde in der Zeit vom 1. 1. 2005 bis 28. 2. 2005 zu einer erhöhten Leistungspflicht führen, obgleich die hierfür maßgeblichen Einkünfte dem/der Wohnungsinhaber/in im Januar und Februar 2005 noch nicht zufließen.

Ein solches Ergebnis der fiktiven Einkunftsermittlung 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' Euro entspricht. Dieses Ergebnis der Einkommensprüfung legt die zuständige Stelle ihrer Entscheidung über die Abgabepflicht zum 1. 1. 2005 zugrunde.

Die aus der Sicht des Stichtages sichere Erkenntnis über die im Leistungszeitraum sich ändernde Einkommenssituation der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers führt zur Anwendung des Überprüfungs vorbehaltes nach Artikel 2 Nr. 4 Buchstabe c) 2. AFWoG NRW.

## 25

Nummer 4.2 wird wie folgt gefasst:

### 4.2

**Soziale Komponenten (Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe a Satz 3 und 4 Ziffern 1 bis 5 2. AFWoG NRW)**

## **26**

Nummer 4.21 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

b) In Absatz 3 wird das Wort „Bundessozialhilfegesetz“ durch die Wörter „Zwölften Buch Sozialgesetzbuch“ ersetzt.

## **27**

Nummer 4.22 wird wie folgt neu gefasst:

### **4.22**

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 (hinsichtlich des einkommensteuerrechtlichen Kindschaftsbegriffs vgl. Nr. 3.5 des Einkommensprüfungserlasses).

Werden von Kindern neben der Ausbildungsvergütung keine weiteren Einkünfte erzielt, so ist mangels anrechenbaren Einkommens der Freibetrag nach § 24 Abs. 1 Nr. 5 WoFG 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 bei haushaltsangehörigen Kindern zwischen 16 und 24 Jahren ein Freibetrag von bis zu 600 Euro gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 5 WoFG von dem Gesamtbetrag der Jahreseinkommen abgesetzt (§ 20 Satz 2 WoFG).

## **28**

In Nummer 4.23 Abs. 2 werden die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

## **29**

Nummer 5 wird wie folgt neu gefasst:

### **5**

**Zu Artikel 2 Nr. 4 2. AFWoG NRW und § 4 AFWoG: Verwaltungsverfahren**

## **30**

Nummer 5.1 Abs. 1 wird unterhalb der Überschrift wie folgt neu gefasst:

Für die Zuordnung der Wohnungen zu den Jahrgangsgruppen ist die erstmalige Bewilligung der öffentlichen Mittel maßgebend. Bei Gebäuden mit Wohnungen, die nachträglich zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst worden sind, ist der Zeitpunkt der Bewilligung für die einzelnen

Wohnungen zugrunde zu legen. Wohnungen, für die Fördermittel nach dem 1.1.2003 bewilligt, gewährt oder übertragen worden sind, sind der Jahrgangsguppe I zuzuordnen; eine Neuaufteilung dieses Wohnungsbestandes ist erstmals ab 1.1.2008 zugelassen.

### **31**

Nummer 5.2 Satz 3 wird wie folgt neu gefasst:

Nach Ablauf des Leistungszeitraumes darf ein Leistungsbescheid nur unter den Voraussetzungen des Artikels 2 Nr. 4 Buchstabe b Abs. 2 sowie Nr. 7 Abs. 2 Satz 3 2. AFWoG NRW erlassen werden.

### **32**

In Nummer 5.41 Abs. 1 Sätze 1 und 3 werden (2-fach) jeweils die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

### **33**

In Nummer 5.42 Satz 2 werden die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

### **34**

In Nummer 5.44 Satz 2 werden die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

### **35**

In Nummer 5.6 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 2 werden die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ sowie die Wörter „eine Unterbrechung“ durch die Wörter „ein Neubeginn“ ersetzt.

b) Satz 4 entfällt.

### **36**

Nach Nummer 5.6 wird folgende Nummer 5.7 eingefügt:

#### **5.7**

##### **Kleinbetragsregelung**

Nach Nr. 1.1 der Kleinbetragsregelung der Anlage zu Nr. 2.6 der Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung zu § 59 LHO vom 30.9.2003 (SMBl. NRW. 631) soll von der Anforderung von weniger als zehn Euro abgesehen werden; diese Regelung ist bei der Festsetzung der Ausgleichszahlung nicht anwendbar, weil nach Nr. 4 Satz 1 dieser Verwaltungsvorschrift bei wie-

derkehrenden Einnahmen und Teilbeträgen die Kleinbetragsgrenze für den Jahresbetrag des Anspruchs gilt.

### **37**

Die bisherige Nummer 5.7 wird Nummer 5.8.

### **38**

Nummer 6 wird wie folgt neu gefasst:

#### **6**

#### **Zu Artikel 2 Nr. 5 2. AFWoG NRW: Mitwirkungspflicht und Säumnisfolgen**

### **39**

In Nummer 6.21 werden die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

### **40**

Nummer 6.22 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Sätze 2 und 3 werden jeweils die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

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

### **41**

Nummer 6.23 entfällt.

### **42**

Die bisherige Nummer 6.24 wird Nummer 6.23; in Satz 1 und 3 der neuen Nummer 6.23 werden jeweils die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

### **43**

In Nummer 6.3, 6. Spiegelstrich, werden die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

### **44**

Nummer 7 wird wie folgt neu gefasst:

#### **7**

#### **Zu Artikel 2 Nr. 7 2. AFWoG NRW: Herabsetzung**

### **45**

Nummer 7.1 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Die Sätze 1 und 2 werden wie folgt neu gefasst:

Ein begründeter Herabsetzungsantrag kann innerhalb des laufenden Leistungszeitraums gestellt werden, wenn die Änderung der Einkommensverhältnisse seit oder für mindestens 6 Monate andauert und im Leistungszeitraum zu einer geringeren Leistungspflicht oder zu ihrem Wegfall führt. Dies gilt auch, wenn der 6-Monats-Zeitraum mindestens einen Monat in den laufenden Leistungszeitraum hineinreicht oder über das Ende des laufenden Leistungszeitraums hinausreicht.

b) In Satz 3 werden die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

### **46**

In Nummer 7.2 Abs. 4 sowie dem 2. Absatz von Beispiel 2 werden jeweils die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

### **47**

In Nummer 7.3 wird die Angabe „3“ durch die Angabe „3.3“ ersetzt.

### **48**

Die bisherige Nummer 8 entfällt.

### **49**

Die bisherige Nummer 9 wird Nummer 8 und wie folgt neu gefasst:

#### **8**

#### **Zu Artikel 1 Abs. 1 Buchstabe b 2. AFWoG NRW und § 9 AFWoG: Wohnungsfürsorge**

## **50**

Die bisherige Nummer 9.1 wird Nummer 8.1.

## **51**

In der neuen Nummer 8.1 Abs. 1 Satz 1 wird nach dem Wort „WoBauG“ der Klammerzusatz „(in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung)“ eingefügt.

## **52**

Die bisherigen Nummer 9.2 und 9.3 werden Nummern 8.2 und 8.3.

## **53**

In der neuen Nummer 8.3 Satz 2 werden die Wörter „AFWoG NRW“ durch die Wörter „2. AFWoG NRW“ ersetzt.

## **54**

Die bisherigen Nummern 10 bis 10.42 entfallen.

## **55**

Nach Nummer 8.3 werden folgende Nummern 9 bis 9.42 eingefügt:

### **9**

#### **Zu Artikel 2 Nr. 8 2. AFWoG NRW und § 10 AFWoG: Zweckbestimmung der Ausgleichszahlung**

### **9.1**

#### **Abführung des Aufkommens der Ausgleichszahlung**

#### 9.11

Das Aufkommen der von den zuständigen Stellen (§ 11 Satz 1 AFWoG in Verbindung mit Art. 2 Nr. 8 2. AFWoG NRW) festgesetzten Ausgleichszahlung bei öffentlich geförderten Wohnungen zählt zu den durchlaufenden Geldern, die nicht im kommunalen Haushalt zu veranschlagen sind (§ 13 Gemeindehaushaltsverordnung). Das Aufkommen ist wie folgt abzuführen:

#### 9.111

bei öffentlich geförderten Wohnungen, die nicht mit Bundestreuhandmitteln und nicht überwiegend mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert sind:

an das Land (Art. 2 Nr. 8 Abs. 1 Satz 1 2. AFWoG NRW) gemäß den geltenden AFWoG-Kassenvorschriften.

#### 9.112

bei Bergarbeiterwohnungen, die mit Treuhandmitteln des Bundes gefördert sind:  
an die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW - Bundestreuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbaubau in Münster (§ 10 Abs. 2 AFWoG) - und zwar durch Überweisung bis zum 10. jeden Monats auf das Konto 188821 bei der WestLB Münster (BLZ 400 500 00) mit dem Vermerk „Ausgleichszahlungen AFWoG-Konto 6320190952“,

#### 9.113

bei öffentlich geförderten Wohnungen, die zusätzlich mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind (sog. gemischt-geförderte Sozialwohnungen), wenn von den für die Wohnung gewährten Baudarlehen dem Betrage nach die Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln überwiegen und zwar die Darlehen

a) des Landes

an das Land gemäß den geltenden AFWoG-Kassenvorschriften,

b) der Gemeinde

an die Gemeinde; sie sind im kommunalen Haushalt zu veranschlagen,

c) sonstiger Darlehens- oder Zuschussgeber

an den jeweiligen Darlehens- oder Zuschussgeber.

Die Wohnungsfürsorgebehörden übermitteln den zuständigen Stellen eine Liste der gemischt geförderten Wohnungen zur Abstimmung. Sie kennzeichnen hierbei diejenigen Wohnungen mit der überwiegenden Förderung durch Wohnungsfürsorgemittel und geben hierbei den empfangsberechtigten Darlehens- oder Zuschussgeber an, an den die Ausgleichszahlungen bis zum 10. jeden Monats abzuführen sind.

#### 9.114

bei öffentlich geförderten Wohnungen, die zusätzlich mit Wohnungsfürsorgemitteln (z.B. der Gemeinde, des Landes oder des Bundes) gefördert worden sind, bei denen aber der Anteil der öffentlichen Mittel überwiegt:

an das Land gemäß den geltenden AFWoG-Kassenvorschriften.

#### 9.12

Das Aufkommen der Ausgleichszahlung für Wohnungen, die ausschließlich mit öffentlichen Mitteln oder mit Wohnungsfürsorgemitteln der Gemeinde oder Gemeindeverbände gefördert worden sind, steht unmittelbar den Darlehens- oder Zuschussgebern zu. Dieses Aufkommen der Ausgleichszahlung darf daher nicht mehr in den Landeshaushalt gebucht werden; die Einnahmen sind unmittelbar im kommunalen Haushalt auszuweisen.

## 9.2

### **Verwaltungskostenbeträge**

Die Gemeinden und Kreise legen der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW über die Bezirksregierungen bis spätestens zum 1. Juni eines jeden Jahres

- die Abrechnung der Verwaltungskostenbeiträge,

- die Statistik für das vorangegangene Jahr gemäß Nummer 9.4 und

- eine Übersicht über den im Vorjahr zum Soll gestellten Betrag der Ausgleichszahlung nach Nummer 6 AFWoG-Kassenvorschriften

nach Vordrucken vor, die die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW bekannt gibt.

### **9.3**

#### **Verwendung des Aufkommens**

Die Verwendung des Aufkommens richtet sich nach Artikel 2 Nr. 8 Abs. 1 Sätze 2, 4 und 5 2. AFWoG NRW und § 34 Abs. 6 WoFG in Verbindung mit der Anlage 2 zu den WFB und der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum vom 27.03.2001 (SMBl. NRW. 2375) in den jeweils geltenden Fassungen.

### **9.4**

#### **Statistik**

##### **9.41**

Zur Kontrolle sowie zur Berechnung der Verwaltungskostenbeiträge haben die zuständigen Stellen in einer Statistik festzuhalten:

1. Zahl der Miet- und Genossenschaftswohnungen der einzelnen Jahrgangsguppen, Angaben über die Zusammensetzung von neuen Jahrgangsguppen 1, 2 oder 3 (Artikel 2 Nr. 4 Buchstabe a) Sätze 3 und 4 2. AFWoG NRW),

2. Zahl der Wohnungen der einzelnen Jahrgangsguppen, deren Inhaber/innen zur Ausgleichszahlung herangezogen worden sind, unterschieden nach den Beträgen der Abgabenstaffelung gemäß Artikel 2 Nr. 1 2. AFWoG NRW, sowie gesondert diejenigen ohne Einkommensnachweis nach Artikel 2 Nr. 5 Abs. 2 2. AFWoG NRW,

3. Zahl der Fälle - unterschieden nach Jahrgangsguppen -,

3.1 Beschränkungen der Ausgleichszahlung wegen der Miethöhe,

3.2 Wegfall der Leistungspflicht wegen Beendigung der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nach Artikel 2 Nr. 7 Abs. 1 2. AFWoG NRW,

3.3 Wegfall der Leistungspflicht wegen Aufgabe der Wohnung nach Artikel 2 Nr. 7 2. AFWoG NRW,

3.4 Herabsetzung der Ausgleichszahlung wegen veränderter Verhältnisse nach Artikel 2 Nr. 7 Abs. 2 2. AFWoG NRW,

4. Jahresbetrag der festgesetzten Ausgleichszahlungen, unterschieden nach Jahrgangsguppen,

5. Summe der eingezogenen Ausgleichszahlungen eines Jahres, unterschieden nach den in Nummer 9.1 aufgeführten Empfängern der Ausgleichszahlungen.

Die Kreise erfassen als zuständige Stellen diese Daten gesondert für jede kreisangehörige Gemeinde.

9.42

Die Bezirksregierungen und Oberfinanzdirektionen erfassen die Daten entsprechend für die steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln des Landes gefördert worden sind.

**56**

Die bisherige Nummer 11 wird Nummer 10.

**57**

Die neue Nummer 10 wird wie folgt neu gefasst:

**10**

**Zu Artikel 2 Nr. 9 2. AFWoG NRW und § 11 AFWoG: Zuständige Stellen**

**58**

Die Nummer 11.1 wird wie folgt geändert:

a) Die Randnummer „11.1“ sowie die Überschrift „**Öffentlich geförderte Wohnungen**“ entfallen. Der Text der bisherigen Nummer 11.1 wird unterhalb der Überschrift zu Nummer 10 angefügt.

b) Es wird folgender Satz 2 angefügt:

Macht eine Gemeinde oder ein Kreis Gebrauch von Artikel II Nr. 1 Buchstabe b) oder Nr. 2 oder Artikel III Nr. 2 des Gesetzes zur Stärkung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit der Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen vom 3. Februar 2004 ([GV. NRW. S. 96](#)), sind über die gemeinsame Wahrnehmung der Erhebung der Ausgleichszahlung unverzüglich das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport auf dem Dienstweg sowie die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW und die Wohnungsfürsorgestellen zu unterrichten.

**59**

Die bisherige Nummer 11.2 wird Nummer 10.1.

**60**

In der neuen Nummer 10.1 werden in Satz 2 nach den Wörtern „AFWoG NRW“ die Wörter „/2. AFWoG NRW“ eingefügt sowie in Satz 3, dritter Spiegelstrich nach den Wörtern „des Bundeseisenbahnvermögens,“ die Wörter „und dem Land Nordrhein-Westfalen“ eingefügt.

**61**

Die bisherige Nummer 11.3 wird Nummer 10.2.

**62**

Die bisherige Nummer 12 wird Nummer 11; in der neuen Nummer 11 wird das Datum „31.12.2006“ durch das Datum „31.12.2009“ ersetzt.

Die Nummer 58 Buchstabe b) dieses Änderungserlasses tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen in Kraft; im Übrigen tritt der Änderungserlass am 1.1.2005 in Kraft.

- [MBI. NRW. 2004 S. 654](#)