



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 02.04.1993

Verwaltungsvorschriften zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (VV-AFWoG) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen v. 2.4.1993 – IV B 3-6320-230/93 (am 01.01.2003: MSWKS)

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

**RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen
v. 2.4.1993 – IV B 3-6320-230/93
(am 01.01.2003: MSWKS)**

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 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 2003 (BGBI. I S. 3022, 3062), werden folgende Verwaltungsvorschriften erlassen:

1

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

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.

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 Wohnungsnehmer 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 Einkünfte 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 Wohnungsnehmers 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

1.2

Erhebungsgebiete

Die Erhebungsgebiete der Ausgleichszahlung sind in § 1 der DVO-AFWoG vom 22. September 1982 ([GV. NRW. S. 612](#)), zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. Oktober 1988 (GV. NRW. S. 432/SGV. NRW. 237), und in der DVO-AFWoG NRW vom 15. November 1989 (GV. NRW. S. 586/SGV. NRW. 237) bestimmt.

1.3

Wohnungsinhaber

Eine nicht nur vorübergehende Nutzung der Wohnung (Artikel 1 Abs. 5 2. AFWoG NRW) liegt vor, wenn der Wohnungsnutzer seinen/die Wohnungsnutzerin ihren Lebensmittelpunkt in der Wohnung hat. Indiz hierfür kann insbesondere die Anmeldung sein, wenn der Wohnungsnutzer/die Wohnungsnutzerin keinen anderen Wohnsitz hat.

2

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

2.1

Erhebung der Ausgleichszahlung

Die einkommensabhängig gestaffelte Ausgleichszahlung darf von Verfassung wegen den Unterschiedsbetrag zwischen dem für die Wohnung zulässigen Entgelt (vgl. Nummer 2.2) und dem für sie geltenden Höchstbetrag (vgl. Nummer 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 § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) am Stichtag (vgl. Nummer 4) um mehr als 20 v. H. überschreitet und keine Ausnahme von der Leistungspflicht vorliegt (vgl. Nummer 3).

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 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.

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 2. AFWoG NRW aufgeführten besonderen Zuschläge, die der Vermieterin/dem Vermieter durch zusätzliche Aufwendungen für einzelne Wohnungen oder Wohnungsinhaberinnen/ Wohnungsinhaber entstehen, und die neben der Einzelmiete zu entrichten sind. 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. Die Summe dieser Gesamtbelastung ist dem geltenden Höchstbetrag gegenüber zu stellen.

Da eine korrekte Bestimmung der Mietdifferenz 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 Leistungszeitraumes eintreten, sind bei späterem bekannt werden noch bis zum Ablauf des Leistungszeitraumes berücksichtigungsfähig. Unterschreitet das gezahlte/zu zahlende Entgelt das preisrechtlich zulässige Entgelt, so beruht dieser Mietvorteil nicht auf der Subventionswirkung der Förderungsmittel. Da von Verfassungs wegen keine über den Fördervorteil hinausgehende Subventionsabschöpfung zulässig ist, muss in einem solchen Falle entsprechend Artikel 2 Nr. 1 Abs. 1 Satz 2 2. AFWoG NRW zur Ermittlung des Unterschiedsbetrages zum geltenden Höchstbetrag an Stelle des gezahlten das (höhere) preisrechtlich zulässige Entgelt zugrunde gelegt werden. Eine mietpreisrechtliche Nachprüfung des gezahlten Entgelts ist nur geboten, wenn Erkenntnisse oder Plausibilitätserwägungen 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. Nummer 2.1) können die erforderlichen „Null-Bescheide“ (vgl. Nummer 5.2) ohne vorangegangene Einkommensprüfung erteilt werden.

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 anzuregen 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.

2.4

Amtshilfe

Die im Gemeindegebiet geltenden Höchstbeträge und die Kriterien für deren Ableitung teilen die in der sozialen Wohnraumförderung zuständigen Stellen den örtlich zuständigen Stellen für die mit Wohnungsfürsorgemitteln 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

Zwölftel-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 2. AFWoG NRW), ist bei den jeweiligen Zwischenrechnungen noch nicht auf- oder abzurunden. Der Betrag ist gemäß Artikel 2 Nr. 4 Buchstabe d) 2. AFWoG NRW erst nach Ermittlung

der monatlichen Ausgleichszahlung im Endergebnis auf volle Euro-Beträge abzurunden.

2.6

Wohnflächenberechnung

Soweit die Wohnfläche nach der II. BV ermittelt worden ist, verbleibt es bei dieser Berechnung (§ 42 II. BV). Bei Wohnungen, die im Geltungsbereich des I. WoBauG gefördert worden sind, bleiben die nach der I. BVO ermittelten Wohnflächen maßgebend (§ 46 II. BV). Auf- und Abrundungen sind nicht zulässig. Daher ist nur diejenige Wohnfläche zugrunde zu legen, die zuletzt bei der Bewilligung oder der Anerkennung der Schlussabrechnung oder bei späteren baulichen Maßnahmen wie Modernisierung, Wohnungserweiterung oder Wohnungsteilung oder Ausbau von Zubehörräumen zutreffend festgestellt worden ist. Sie ist nur dann zu überprüfen und ggf. neu zu ermitteln, wenn sie sich danach durch weitere bauliche Maßnahmen verändert hat. 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 (BGBI. I S. 2346) anzuwenden

3

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

3.1

Mietwohnungen

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.

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 abgabenfrei. 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

3.13

Wohnungsberechtigte Wohnungsinhaberinnen oder Wohnungsinhaber nach § 4 Abs. 1 Buchstaben a), b) oder c) des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes, die eine nach diesem Gesetz geför-

derte 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.

3.2

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 Nummern 2.4 und 8.3).

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.

3.4

Datenübermittlung

Die für den Gesetzesvollzug notwendigen Daten übermitteln die zuständigen Stellen nach § 3 WoBindG den für den Vollzug des AFWoG zuständigen Stellen, insbesondere den unter Nummer 10.1 genannten zuständigen Stellen (vgl. Nummer 8.3).

3.5

Berücksichtigung der Ausnahmen

Nach Artikel 2 Nr.2 Abs. 2 in Verbindung mit Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe c) 2. AFWoG NRW sind die Ausnahmen von der Leistungspflicht ab Beginn des Monats, in dem sie eingetreten sind oder ab Bezug der Wohnung zu berücksichtigen. Die Befreiung von der Leistungspflicht gilt nur für den betreffenden Leistungszeitraum. Beendet ein Ausnahmetatbestand die schon festgestellte Leistungspflicht, so soll ein Änderungsbescheid erlassen werden, mit dem die Leistungspflicht ab Beginn des Monats aufgehoben wird, in dem der Ausnahmetatbestand eingetreten ist. Die zuviel gezahlte Ausgleichszahlung ist zu erstatten.

3.6

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

Der Ausnahmetatbestand des Artikel 2 Nr. 2 Abs. 4 2. 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 Leistungszeitraumes 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 (§ 25 a 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 2. 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.

4

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

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 Überprüfungs vorbehalts:

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 2Nr. 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 AF-WoG).

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.

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. 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 Monatseinkünfte 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 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' Euro entspricht. Dieses Ergebnis der Einkommensprüfung legt die zuständige Stelle ihrer Entscheidung über die Abgabenpflicht 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.

4.2

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

4.21

Das Jahreseinkommen einer zu betreuenden hilflosen Person ist abweichend von § 20 Satz 2 WoFG 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 § 24 Abs. 1 Nr. 1 WoFG oder Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe a) Ziffer 5 2. AFWoG NRW abgezogen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür im Einzelfall vorliegen.

Bei der Ermittlung der maßgebenden Einkommensgrenze (§ 9 WoFG) werden zu betreuende hilflose Personen berücksichtigt.

Das Merkmal „hilflos“ ist durch einen Ausweis nach dem Schwerbehindertengesetz oder dem Neunten Buch Sozialgesetzbuch, 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 Zwölften Buch Sozialgesetzbuch oder diesen entsprechenden gesetzlichen Be-

stimmungen gleich; dies ist durch Vorlage eines entsprechenden Bescheides nachzuweisen.

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).

4.23

Der Freibetrag von 1640,- Euro für haushaltsangehörige Kinder unter 12 Jahren gilt anstelle der Freibetragsregelung des § 24 Abs. 1 Nr. 4 WoFG; der dort nur im Verhältnis zu Alleinerziehenden zugelassene Abzug eines Freibetrages von 600,- Euro ist deshalb nicht zusätzlich zu gewähren. Der Freibetrag steht neben Alleinerziehenden auch Elternpaaren und Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz zu. Voraussetzung ist, dass beide Elternteile oder Lebenspartner 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 2. AFWoG NRW ist umfassend zu verstehen, insbesondere im Sinne der beruflichen Bildung (Ausbildung, Fortbildung, Umschulung), der schulischen, beruflichen und gesellschaftlichen Eingliederung, z. B. 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.

5

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

5.1

Einteilung in Jahrgangsgruppen

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 Jahrgangsgruppe I zuzuordnen; eine Neuaufteilung dieses Wohnungsbestandes ist erstmals ab 1.1.2008 zugelassen. Einen Neuzuschnitt von Jahrgangsgruppen berichten die Gemeinden und Kreisen unverzüglich über die Bezirksregierungen.

gen der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW. 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.

5.2

Leistungsbescheid

Der Leistungsbescheid ist regelmäßig vor Beginn des Leistungszeitraumes/Bezuges bekannt zu geben. Bewohnte eine Wohnungsinhaberin/ein Wohnungsinhaber die Wohnung bereits am 1. 4. vor Beginn des Leistungszeitraumes, so soll der Leistungsbescheid nur ausnahmsweise erst im Verlaufe des Leistungszeitraumes erteilt werden. 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. Ergibt die Prüfung der Unterlagen, dass eine Leistungspflicht nicht besteht, soll dieses Ergebnis der Wohnungsinhaberin/dem Wohnungsinhaber mitgeteilt werden („Null-Bescheid“). Dabei handelt es sich um einen rechtsfeststellenden Verwaltungsakt.

5.3

Gesamtschuldnerische Haftung

Wird die Wohnung von mehreren Personen bewohnt, so haften sie gesamtschuldnerisch für die Ausgleichszahlung. Leistungspflichtig ist diejenige Person, der gegenüber der Leistungsbescheid bekannt gegeben und die als zahlungspflichtig benannt worden ist. Soweit keine Empfangsvollmacht erteilt wurde, soll der Leistungsbescheid zur Sicherung des Leistungsanspruches jeder Person mit Wohnungsinhabereigenschaft bekannt gegeben werden. Dazu ist eine entsprechende Anzahl von Bescheiden zu versenden und dies - zur Erleichterung des Nachweises - in der Akte zu vermerken.

5.4

Vorbehalt einer erneuten Überprüfung

5.41

Eine erneute Überprüfung der Einkommensverhältnisse gem. Artikel 2 Nr. 4 Buchstabe c) 2. AFWoG NRW soll vorbehalten werden, wenn aus der Sicht des Stichtages nach der Lebenserfahrung ein konkreter Anlass zu der Annahme berechtigt, dass sich die Einkommensverhältnisse im Verlaufe des Leistungszeitraumes erheblich verändern werden (z. B. Eintritt ins Berufsleben, unabhängig von einer noch zu absolvierenden Lehrabschlussprüfung, einem Examen oder einem Schulabschluss, oder weil eine frühere Tätigkeit wegen Mutterschaft, Arbeitslosigkeit, Wehrpflicht oder Krankheit nur vorübergehend aufgegeben wurde), so dass eine erstmalige oder wesentlich erhöhte Leistungspflicht sicher oder mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann. Ein Vorbehalt soll nicht ausgesprochen werden, wenn das Gesamteinkommen sich voraussichtlich infolge normaler Einkommensentwicklung erhöhen wird (z. B. Tarifanhebungen). 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 § 24 WoFG oder Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe a) 2. AFWoG NRW berücksichtigt werden, die sich auf das anrechenbare Gesamteinkommen auswirkt (z. B. Wegfall der Eigenschaft „junges Ehepaar“ im Sinne des § 24 Abs. 1 Nr. 3 WoFG oder der Eigenschaft eines Kindes im Sinne des § 24 Abs. 1 Nr. 5 WoFG oder des Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe a) 2. AFWoG NRW).

Der Überprüfungsvorbehalt darf nur innerhalb des Leistungszeitraumes angewandt werden. Ver-

änderungen der Einkommensverhältnisse, die innerhalb der Zeitspanne vom 1.4. bis 31.12. des Kalenderjahres vor Beginn des Leistungszeitraumes eintreten, sind analog § 22 WoFG zu beurteilen. Aus der Sicht des Stichtages sicher oder mit hinreichender Sicherheit feststehende wesentliche Einkommensveränderungen während des Leistungszeitraumes erfordern dagegen den Überprüfungsvorbehalt.

5.42

Wird aufgrund des Überprüfungsvorbehaltes eine Leistungspflicht erstmals begründet oder eine bestehende Leistungspflicht abgeändert, so ist eine rückwirkende Begründung oder Änderung der Leistungspflicht vom Monatsersten nach Änderung der Einkommensverhältnisse an zulässig, frühestens jedoch ab dem Monatsersten, der auf den Tag der Bekanntgabe der Aufforderung zum Nachweis der Einkommensverhältnisse folgt. Liegt also die Veränderung der Einkommensverhältnisse vor der Aufforderung nach Artikel 2 Nr. 5 Abs. I 2. AFWoG NRW, so darf die Ausgleichszahlung erst ab dem Monatsersten nach der Aufforderung festgesetzt werden. Treten die Veränderungen nach der Aufforderung ein, so darf die veränderte Ausgleichszahlung ab dem Monatsersten, der dem Tag der Veränderung der Einkommensverhältnisse folgt, erhoben werden.

5.43

Der Überprüfungsvorbehalt ist ein belastender Verwaltungsakt, der nur in Verbindung mit einem Leistungsbescheid, Änderungsbescheid oder „Null-Bescheid“ erlassen werden soll. Der schriftliche Verwaltungsakt muss inhaltlich hinreichend bestimmt und schriftlich begründet sein (§§ 37 und 39 VwVfG NRW); er ist mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. Widerspruch und Anfechtungsklage gegen ihn haben aufschiebende Wirkung. Die sofortige Vollziehung kann angeordnet werden.

Der Überprüfungsvorbehalt soll auf einen Termin befristet werden (§ 36 Abs. 2 Nr. 1 VwVfG NRW), der im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Ereignis steht, mit dem der Überprüfungsvorbehalt begründet wurde. Die Überprüfungs- und Änderungsbefugnis reicht über den Inhalt des Überprüfungsvorbehaltes nicht hinaus (OVG NRW, Beschluss vom 21. 5. 1991 - 14 A 2034/89).

Erneute Überprüfungsvorhalte sind innerhalb des Leistungszeitraumes zulässig.

5.44

Von dem Überprüfungsvorbehalt wird durch Bekanntgabe der Aufforderung zum Nachweis der Einkommensverhältnisse Gebrauch gemacht. Dieser Zeitpunkt der Aufforderung ist als Stichtag für die Beurteilung der Einkommensverhältnisse zugrunde zu legen (Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe b) Ziffer I 2. AFWoG NRW). Aufgrund der Aufforderung sind alle Personen mit Wohnungsinhabereigenschaft erklärungspflichtig.

Das Verwaltungsverfahren zur Anwendung des Überprüfungsvorbehaltes ist auch in den Fällen förmlich abzuschließen, in denen eine niedrigere oder entfallende Leistungspflicht festgestellt wird. Es wird durch Leistungsbescheid, Änderungsbescheid oder Mitteilung über die Nichtabgabepflicht beendet (vgl. Nummer 5.2).

5.5

Rechtsmittelverfahren bei Leistungsbescheiden

Bei der Ausgleichszahlung handelt es sich nach Feststellung des Bundesverfassungsgerichts (Beschluss vom 8. 6. 1988, NJW 1988 S. 2599) um eine Abschöpfungsabgabe. Gemäß § 80 Abs. 2 VwGO haben Widerspruch und Anfechtungsklage keine aufschiebende Wirkung. In die Rechtsmittelbelehrung des Leistungsbescheides und des Widerspruchsbescheides ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen. Bei Widerspruchsbescheiden gilt dies auch, wenn in der Rechtsbe-

helfsbelehrung des zugrunde liegenden Leistungsbescheides noch auf die aufschiebende Wirkung des Widerspruchsbescheides hingewiesen wurde.

Bei nicht fristgerecht eingelegten Widersprüchen ist den Bürgerinnen oder Bürgern ein beratendes Schreiben nach § 25 VwVfG NRW zu übermitteln, in dem sie auf die Unzulässigkeit des Widerspruchs hingewiesen werden. Besteht sie auf einer Entscheidung, so ist der Widerspruch der Widerspruchsbehörde zur Entscheidung vorzulegen und von ihr zu bescheiden.

5.6

Verjährung

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) 2. 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.

5.7

Kleinbetragsregelung

Nach Nr. 1.1 der Kleinbetragsregelung der Anlage zu Nr. 2.6 der Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsoordnung zu § 59 LHO vom 30.9.2003 (SMBI. 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 wiederkehrenden Einnahmen und Teilbeträgen die Kleinbetragsgrenze für den Jahresbetrag des Anspruchs gilt.

5.8

Aufbewahrungsfrist

Die Unterlagen über die Erhebung der Ausgleichszahlung sind für die Dauer von 5 Jahren nach Ablauf des Leistungszeitraumes oder nach Beendigung eines Rechtsmittelverfahrens aufzubewahren.

6

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

6.1

Nicht-Leistungspflichtige

Von der schriftlichen Aufforderung der Wohnungsinhaberinnen/Wohnungsinhaber zum Nachweis der persönlichen und Einkommensverhältnisse sind diejenigen auszunehmen, die nach Kenntnis der zuständigen Stelle von der Leistungspflicht befreit sind, weil ein Ausnahmetatbestand vorliegt (vgl. Nummer 3); der Ausnahmetatbestand ist im Übrigen vor jedem Leistungszeitraum erneut zu überprüfen.

Zur maschinellen Aussonderung der Wohngeldempfängerinnen/Wohngeldempfänger stellt das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik den zuständigen Stellen, die zugleich Bewilligungsbehörden für Wohngeld sind, auf Wunsch Magnetbänder mit dem gespeicherten Bestand der Wohngeldempfänger jeweils nach dem Stand vom 1. April zur Verfügung.

6.2

Aufforderungsverfahren

6.21

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 2. AFWoG NRW ist den Wohnungsinhaberinnen/Wohnungsinhabern eine angemessene Frist einzuräumen, die erforderlichenfalls verlängert werden soll. Die angemessene Frist beträgt regelmäßig einen Monat. Nach Verstreichen dieser Frist ist sie regelmäßig schriftlich unter Hinweis auf die Rechtslage zu verlängern. Die Nachfrist kann vierzehn Tage oder mehr betragen; eine weitere Verlängerung der behördlich gesetzten Frist ist gemäß § 31 Abs. 7 VwVfG NRW zulässig.

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 2. AFWoG NRW aus, wenn jedoch stattdessen fristgemäß die haushaltsangehörigen Personen benannt und deren Einkommen nachgewiesen worden sind. Vielmehr wird die gestaffelte Ausgleichszahlung in solchen Fällen gemäß Artikel 2 Nr. 1 2. 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 3,50 Euro/m² Wohnfläche monatlich zu erheben.

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.

6.23

Mit Bekanntgabe des Aufforderungsschreibens wird die einmonatige „angemessene“ Frist im Sinne des Artikels 2 Nr. 5 Abs. 1 Satz 2 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 2. AFWoG NRW ist kein Verwaltungsakt im Sinne des § 35 Abs. 1 VwVfG NRW; es trifft keine abschließende Regelung zur Leistungspflicht und unterliegt somit nicht der Anfechtbarkeit. Dem Aufforderungsschreiben sind Formulare entsprechend Nummer 6.3 beizufügen, mit denen die entscheidungserheblichen Daten und Nachweise abgefragt werden.

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 Wohnungsinnenhabern/ den Wohnungsinnenhabern,
- 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 Leistungszeitraumes voraussichtlich zu zahlende Entgelt im Sinn des Artikel 2 Nr. I Abs. 2 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.

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; MBl. NRW. S. 1086/SMBI. NRW. 2374) in abgewandelter Form verwenden. 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 Wohnungsinnenhaberinnen oder Wohnungsinnenhaber, 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, Wohnungsinnenhaberinnen/Wohnungsinnenhaber auf noch fehlende Auskünfte/Nachweise hinzuweisen und eine angemessene Frist zur Vervollständigung einzuräumen (vgl. Nummer 6.1).

7

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

7.1

Antragszeitraum

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. Eine „geringere Leistungspflicht“ liegt auch vor, wenn aufgrund der Zwölftelung des Überschreitungsbetrages (Artikel 2 Nr. 1 Abs. 4 2. AFWoG NRW) nur noch ein verringelter Betrag zu leisten ist.

Nach Ablauf des Leistungszeitraumes ist eine Herabsetzung nur noch unter den Voraussetzungen der Einsetzung in den vorigen Stand (§ 32 VwVfG NRW) zulässig.

Die Ausgleichszahlung kann auf Antrag bereits bei der Festsetzung herabgesetzt werden (vor-gezogener Herabsetzungsantrag).

7.2

Dauer der Veränderung

Ist im Antragszeitpunkt die für eine berücksichtigungsfähige Änderung der Einkommensverhältnisse geforderte Mindestdauer (6 Monate) noch nicht verstrichen und auch nicht absehbar, so empfiehlt sich anstelle einer Ablehnung des Antrages die vorübergehende Aussetzung der Vollstreckung des Leistungsbescheides und eine Entscheidung über den Antrag nach Ablauf von 6 Monaten seit Eintritt des antragsbegründenden Ereignisses. Der Änderungsbescheid kann mit einem Überprüfungs vorbehalt versehen werden. Eine separate Höherfestsetzung der geänderten Abgabepflicht darf jedoch nicht über die ursprüngliche Höhe der Leistungspflicht laut erstmaligem Leistungsbescheid hinausgehen.

Da durch die Ausgleichszahlung nur der nicht mehr berechtigte Subventionsvorteil abgeschöpft werden darf, muss bei einer mindestens sechsmonatigen Veränderung der Einkommensverhältnisse, während der tatsächlich keine oder nur eine geringere Leistungspflicht fortbesteht, dieses Ergebnis bei der Einkommensermittlung auch zum Ausdruck kommen. Bei Anwendung des Einkommensprüfungserlasses ist es deshalb erforderlich, von der Einkommensermittlungsmethode des § 22 WoFG abzuweichen und als Basis für die Ermittlung eines verringerten, fiktiven Jahreseinkommens nur von den jeweils verringerten Monatseinkommen auszugehen, die dem Herabsetzungsantrag zugrunde liegen. Hierzu folgendes

Beispiel 1:

Ein 60-jähriger nichtselbstständig tätiger Wohnungsinhaber macht glaubhaft, dass sein Arbeitgeber für die nächsten vier Monate Kurzarbeit angeordnet hat. Für den anschließenden Zeitpunkt ist ihm das Beschäftigungsverhältnis aufgekündigt worden. Aufgrund seines Lebensalters geht der Wohnungsinhaber von anschließender Dauerarbeitslosigkeit aus. Er beantragt die Herabsetzung der Ausgleichszahlung wegen der mindestens sechs Monate andauernden Änderung seiner Einkommensverhältnisse.

Der innerhalb des Leistungszeitraumes gestellte Herabsetzungsantrag ist begründet. Ihm ist in der Weise zu entsprechen, dass der Wohnungsinhaber während der verschiedenen Phasen der Einkommensminderung jeweils nur in der Höhe abgabepflichtig bleibt, die dem jeweiligen - auf ein fiktives Jahreseinkommen hochgerechneten - Gesamteinkommen gemäß Artikel 2 Nr. 12. AFWoG NRW entspricht. Die Herabsetzung vollzieht sich im Beispielsfall in zwei Schritten:

1. Die in der Phase der Kurzarbeit erzielten 4-Monats-Einkommen sind Basis für die Ermittlung eines fiktiven Jahreseinkommens im Sinne des § 21 WoFG. Das hieraus folgende anrechenbare Gesamteinkommen gemäß § 20 Satz 2 WoFG wird in dem erforderlichen Änderungsbescheid zur Bemessung der für vier Monate geminderten Leistungspflicht zugrunde gelegt.
2. Die ab fünftem Kalendermonat nach Antragstellung einsetzende Dauerarbeitslosigkeit führt zu Einkünften aus anrechenbaren Entgeltersatzleistungen (Arbeitslosengeld, vgl. § 21 Abs. 2 Nr. 1.6 WoFG). Auf der Basis der Entgeltersatzleistungen ist wiederum ein fiktives Jahreseinkommen im Sinne des § 21 Abs. 1 WoFG zu ermitteln. Das hieraus ableitbare anrechenbare Gesamteinkommen im Sinne des § 20 Satz 2 WoFG ist für die erneute Herabsetzung der Leistungspflicht nach Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses zugrunde zu legen.

Liegt im Antragszeitpunkt das antragsbegründende Ereignis bereits schon nicht mehr vor, so ist die für mindestens 6 Monate angetroffene Änderung der Einkommensverhältnisse rückwirkend durch Änderung des Leistungsbescheides zu berücksichtigen.

Hierzu folgendes

Beispiel 2:

Ein 60-jähriger arbeitsloser Wohnungsinhaber macht geltend, dass sich seine Einkommensver-

hältnisse in den letzten sechs Monaten geändert und zu einer geringeren Leistungspflicht geführt haben. Sein früheres Erwerbseinkommen minderte sich zunächst während eines 4-Monats-Zeitraumes in Folge angeordneter Kurzarbeit. Seitdem ist er arbeitslos und erhält Arbeitslosengeld. Er beantragt die Herabsetzung der Ausgleichszahlung auf den Betrag, der den geänderten Verhältnissen entspricht.

Dem innerhalb des Leistungszeitraumes gestellten begründeten Herabsetzungsantrag ist durch Erlass eines rückwirkenden Änderungsbescheides zu entsprechen. Während des 4-Monats-Zeitraumes der Kurzarbeit dient das erzielte Einkommen zur Ermittlung eines fiktiven Jahreseinkommens. Dieses ist Bestandteil des Gesamteinkommens, das zur Bemessung der verringerten Leistungspflicht in dem betreffenden 4-Monats-Zeitraum den Schwellenwerten der Ausgleichszahlung (Artikel 2 Nr. 1 Abs. 1 und 4 2. AFWoG NRW) gegenübergestellt wird. Für die weiteren beiden Kalendermonate des verstrichenen 6-Monats-Zeitraumes bildet das erzielte Arbeitslosengeld die Basis zur Ermittlung des fiktiven Jahreseinkommens im Sinne des § 21 Abs. 1 WoFG. Das hiernach ableitbare Gesamteinkommen ist Grundlage für die weitergehende Herabsetzung der Ausgleichszahlung nach Maßgabe der aktuellen Einkommensverhältnisse.

7.3

Geburt

Wird der Herabsetzungsantrag mit der zu erwartenden Geburt eines Kindes begründet, so kann die Leistungspflicht rückwirkend ab drittem Schwangerschaftsmonat herabgesetzt werden.

Denn nach Nummer 3.3 des Einkommensprüfungserlasses ist auch bereits ein Kind haushaltsgehörig, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten erwartet wird.

7.4

Mieterhöhung

Erhöht sich im Verlaufe des Leistungszeitraumes das zulässige Entgelt (vgl. Nummer 2.2), so ist auf Antrag die Ausgleichszahlung herabzusetzen auf den Differenzbetrag zwischen dem Entgelt und dem geltenden Höchstbetrag. Zugrunde zu legen ist der Höchstbetrag, der im Zeitpunkt der geänderten Verhältnisse maßgebend ist.

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.

8

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

8.1

Begriff der Wohnungsfürsorgemittel

Als Wohnungsfürsorgemittel im Sinne von §§ 87 a und 111 II. WoBauG (in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung) sind Mittel aus öffentlichen Haushalten anzusehen, die mittelbar oder unmittelbar mit der Zweckbestimmung zur Verfügung gestellt worden sind, Wohnraum durch Neubau, Wiederaufbau und Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung oder Erwerb zugunsten von Angehörigen des öffentlichen Dienstes oder diesen durch bundes-, landes- oder kommunalrechtliche Regelung gleichgestellten Personengruppen zu schaffen.

Für die Zweckbestimmung der Wohnungsfürsorgemittel ist grundsätzlich die Ausweisung im Haushaltsplan maßgebend. Sofern die Zweckbestimmung im Haushaltsplan nicht oder nicht eindeutig angegeben ist, ist auf die der Bewilligung zugrunde liegenden Förderungsbestimmungen oder allgemeinen Richtlinien abzustellen. Wenn auch diese die Zweckbestimmung nicht hinrei-

chend erkennen lassen, ist auf die im Bewilligungsbescheid oder im Vertrag zum Ausdruck gekommene Zweckbestimmung abzustellen. Der Begriff „Wohnungsfürsorgemittel“ setzt nicht voraus, dass die Mittel für den Bau einer steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnung und/ oder unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechts gewährt worden sind. Zu den Wohnungsfürsorgemitteln zählen daher auch sogenannte „Arbeitgeberdarlehen“ oder „persönliche Darlehen“, sofern sie mit der vorgenannten Zweckbestimmung gewährt wurden.

Als mittelbar zur Verfügung gestellte Wohnungsfürsorgemittel sind solche Mittel anzusehen, die mit der vorgenannten Zweckbestimmung durch institutionelle Zuwendungsempfänger, Sondervermögen, Kreditanstalten und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts, die keinen öffentlichen Haushalt haben, eingesetzt worden sind, z. B. gemäß dem Wirtschaftsplan der Darlehensgläubigerin oder des Darlehensgläubigers. Entscheidend ist, dass der Darlehensgläubigerin/ dem Darlehensgläubiger Mittel (Zuschüsse) aus einem öffentlichen Haushalt des Bundes, des Landes, der Gemeinden oder Gemeindeverbände zur Verfügung gestellt worden sind, und zwar auch allgemein für Zwecke der Darlehensgläubigerin/ des Darlehensgläubigers, nicht notwendig bestimmt zur Wohnungsbauförderung.

8.2

Mietpreisbindung

Bei Wohnungsfürsorgewohnungen ist die Ausgleichszahlung zu erheben, solange die bei der Bewilligung begründete Mietpreisbindung besteht. Eine solche Mietpreisbindung kann auch im Darlehensvertrag vereinbart worden sein.

Die bei Bewilligung vereinbarten vertraglichen Mietpreisbindungen gelten nach Ablauf des 20-jährigen Besetzungsrechts weiter bis zum Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung oder vorzeitigen, vollständigen Rückzahlung des Darlehens. Mit der Beendigung der Mietpreisbindung erlischt die Leistungspflicht.

Weder eine zwischen den Mietparteien im Mietvertrag noch die bei Bewilligung von Modernisierungsmitteln vereinbarte Mietpreisbindung ist Grundlage für die Erhebung der Ausgleichszahlung.

8.3

Zusammenarbeit, Datenaustausch

Um wechselseitig zwischen den kommunalen zuständigen Stellen und den zuständigen Stellen im Wohnungsfürsorgebereich einen ordnungsgemäßen Gesetzesvollzug sicherzustellen, ist auf Dauer ein Informationsaustausch über bestimmte Eigenschaften der überwiegend mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen aller Jahrgangsgruppen erforderlich. Die für Sozialwohnungen zuständigen Stellen teilen deshalb den mit dem Vollzug des 2. AFWoG NRW befassten Wohnungsfürsorgebehörden bei gemischt geförderten Wohnungen mit, zu welchem Zeitpunkt im Einzelfall die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ aufgrund vorangegangener vorzeitiger freiwilliger und vollständiger Mittelrückzahlung enden wird oder das Bindungsende bereits eingetreten ist. Die Wohnungsfürsorgebehörden informieren die kommunalen zuständigen Stellen, wenn ihr Besetzungsrecht abgelaufen ist und die Bindung an die Kostenmiete nicht mehr besteht, weil die Wohnungsfürsorgedarlehen vorzeitig vollständig zurückgezahlt oder planmäßig getilgt worden sind. Die jeweils aktenführende Stelle, deren Zuständigkeit für die Erhebung der Ausgleichszahlung endet, übersendet jeweils die dort geführten Akten an die neue zuständige Stelle. Diese erlässt einen neuen Leistungsbescheid.

Sind gemischt geförderte Wohnungen im Übrigen sowohl mit öffentlichen Mitteln als auch mit Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes oder des Landes gefördert worden, so sind die kommu-

nalen zuständigen Stellen für den Gesetzesvollzug zuständig. Absatz 1 gilt entsprechend.

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-Kassen-
vorschriften.

9.112

bei Bergarbeiterwohnungen, die mit Treuhandmitteln des Bundes gefördert sind:
an die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW - Bundestreuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau 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-geforderte 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-Kassen-
vorschriften,

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 Ge-

meinde, 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. I 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 (SMBI. 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 Jahrgangsgruppen, Angaben über die Zusammensetzung von neuen Jahrgangsgruppen 1, 2 oder 3 (Artikel 2 Nr. 4 Buchstabe a) Sätze 3 und 4 2. AFWoG NRW),
2. Zahl der Wohnungen der einzelnen Jahrgangsgruppen, 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 Jahrgangsgruppen -,

- 3.1 Beschränkungen der Ausgleichszahlung wegen der Miethöhe,
 - 3.2 Wegfall der Leistungspflicht wegen Beendigung der Eigenschaft „öffentlicht 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 Jahrgangsgruppen,
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.

10

Zu Artikel 2 Nr. 9 2. AFWoG NRW und § 11 AFWoG: Zuständige Stellen Die Aufgaben der zuständigen Stellen obliegen den kreisfreien Städten, den Großen und Mittleren kreisangehörigen Städten sowie für die übrigen Gemeinden den Kreisen (§ 2 Nr. 6 der Verordnung für Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 2. Juni 1992 (GV. NRW. S. 190/SGV. NRW. 237).

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.

10.1

Wohnungsfürsorgewohnungen des Bundes

Für die Erhebung der Ausgleichszahlung bei Inhaberinnen/Inhabern von Wohnungen, die ausschließlich oder überwiegend mit Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes gefördert worden sind, haben das Bundesministerium der Finanzen und der Präsident des Bundesreisenbahnvermögens dem Land Nordrhein-Westfalen Behörden ihres Geschäftsbereichs im Wege der Organleihe zur Verfügung gestellt. Sofern es sich um ausschließlich oder überwiegend mit Wohnungsfürsorgemitteln der Deutschen Bundespost oder der Deutschen Bundespost POSTDIENST geförderte Wohnungen handelt, ist die Deutsche Post Wohnen GmbH (vormals POSTDIENST Wohnbau GmbH) als mit dem Vollzug des AFWoG NRW /2. AFWoG NRW Beliehene die zuständige Stelle. Rechtliche Grundlagen sind

- das Verwaltungsabkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Nordrhein-Westfalen vom 15. Januar/23. Februar 1990 (GV. NRW. S. 242/SGV. NRW. 237),
- die Beleihungsvereinbarung mit der POSTDIENST Wohnbau GmbH vom 15. Februar 1995 (GV. NRW. S. 471/SGV. NRW. 237) und
- das Verwaltungsabkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Präsidenten des Bundesfernsehvermögens und dem Land Nordrhein-Westfalen, vom 14. August 1996 (GV. NRW. S. 349/SGV. NRW. 237).

Die beliehene und die entliehenen Behörden sind damit zuständige Stellen im Sinne des § 11 AFWoG.

10.2

Steuerbegünstigte Wohnungsfürsorgewohnungen

Für die steuerbegünstigten oder freifinanzierten, mit Wohnungsfürsorgemitteln des Landes geförderten Wohnungen obliegen die Aufgaben der zuständigen Stelle derjenigen Stelle, die das Besetzungsrecht ausübt (Wohnungsfürsorgebehörde) oder die vom Darlehens- oder Zuschussgeber bestimmt ist (§ 11 Satz 2 AFWoG), also den Bezirksregierungen und den Oberfinanzdirektionen.

11

In-Kraft-Treten

Die Verwaltungsvorschriften treten am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Dieser Runderlass tritt mit Ablauf des 31.12.2009 außer Kraft.

MBI. NRW. 1993 S. 1016, geändert durch RdErl. v. 7.4.1995 (MBI. NRW 1995 S. 651), 12.3.1996 (MBI. NRW. 1996 S. 582), 6.1.1998 (MBI. NRW. 1998 S. 108), 17.3.1998 (MBI. NRW 1998 S. 556), 27.12.1999 (MBI. NRW. 2000 S. 90), ber. 24.09.2001, 19.12.2001 (MBI. NRW. 2002 S. 78), 7.7.2004 (MBI.NRW. 2004 S. 654).