



# Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

---

Ausgabe: [GV. NRW. 1999 Nr. 50](#)  
Veröffentlichungsdatum: 14.12.1999  
Seite: 657

## **Viertes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (4. AFWoÄndG NRW)**

---

237

### **Viertes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (4. AFWoÄndG NRW)**

**Vom 14. Dezember 1999**

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

#### **§ 1**

Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen vom 31. Oktober 1989 ([GV. NRW. S. 530](#)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1996 ([GV. NRW. S. 568](#)), wird wie folgt geändert:

1. Artikel 1 wird wie folgt geändert:

a) In Artikel 1 Abs. 1 werden die Wörter „18. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1959)“ durch die Wörter „16. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2970)“ ersetzt sowie nach dem Klammerzusatz „(BGBl. I S. 2180)“ die Wörter „, geändert durch Gesetz vom 24. März 1997 (BGBl. I S. 594),“ eingefügt. Der Klammerzusatz „(Fehlbelegungsabgabe)“ entfällt.

b) In Absatz 2 wird das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.

2. Artikel 2 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

1. Abweichend von § 1 Abs. 3 AFWoG wird bestimmt:

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

1. 0,75 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 20 v. H., jedoch nicht mehr als 30 v. H. überschritten wird,

2. 1,50 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 30 v. H., jedoch nicht mehr als 40 v. H. überschritten wird,

3. 3,00 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 40 v. H., jedoch nicht mehr als 50 v. H. überschritten wird,

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

5. 5,00 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 60 v. H., jedoch nicht mehr als 70 v. H. überschritten wird,

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

7. 7,00 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 80 v. H. überschritten wird.

Maßgebend sind das zulässige Entgelt und der Höchstbetrag zu Beginn des Leistungszeitraums. Die Beschränkung der Ausgleichszahlung auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem zulässigen Entgelt und dem geltenden Höchstbetrag ist nur bis zum Ablauf des Leistungszeitraumes zulässig.

(2) Als zulässiges Entgelt gilt das tatsächlich gezahlte Entgelt ohne Betriebskosten, Vergütungen und Zuschläge, mit Ausnahme

- des Zuschlages wegen Ausgleichszahlung nach § 7 Abs. 3 WoBindG (§ 26 Abs. 1 Nr. 3 NMV 1970),

- des Modernisierungszuschlages nach § 6 Abs. 2 NMV 1970 (§ 26 Abs. 1 Nr. 4 NMV 1970),

- des Zuschlages nach § 4 Abs. 6 Satz 2 NMV 1970, wenn eine Erhöhung der laufenden Aufwendungen auf Umständen beruht, die nur in der Person einzelner Mieter begründet sind und nicht sämtliche Wohnungen betreffen (§ 26 Abs. 1 Nr. 4 NMV 1970),

- des Zuschlages nach § 8 Abs. 2 NMV 1970, wenn nur ein Teil der Wohnungen um weitere Wohnräume vergrößert worden ist (§ 26 Abs. 1 Nr. 4 NMV 1970),
- des Zuschlages nach § 26 Abs. 6 NMV 1970 für Nebenleistungen des Vermieters, die die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen (§ 26 Abs. 1 Nr. 5 NMV 1970),
- des Zuschlages nach § 26 Abs. 7 NMV 1970, wenn durch den Ausbau von Zubehörräumen preisgebundene Wohnungen oder einzelne Räume gemäß § 7 Abs. 2, 3 oder 5 NMV 1970 geschaffen worden sind und durch den Ausbau die bisherigen Zubehörräume öffentlich geförderter Wohnungen ganz oder teilweise weggefallen sind und hierfür kein gleichwertiger Ersatz geschaffen worden ist (§ 26 Abs. 1 Nr. 6 NMV 1970),

es sei denn, es übersteigt das preisrechtlich zulässige Entgelt um mehr als 5 v. H.; in diesem Fall gilt das preisrechtlich zulässige Entgelt. Nutzt der Eigentümer oder der sonstige Verfügungsberechtigte die Wohnung selbst, so ist als zulässiges Entgelt das preisrechtlich zulässige Entgelt zugrunde zu legen.

(3) Als Höchstbetrag ist grundsätzlich die Obergrenze der in dem örtlich geltenden Mietspiegel laut Miethöhegesetz (MHG) enthaltenen Mietzinsspanne für vergleichbaren Wohnraum ohne Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen zugrunde zu legen. Ist ein Mietspiegel nicht vorhanden oder ein vorhandener Mietspiegel nicht anwendbar oder entspricht die Obergrenze der in dem Mietspiegel enthaltenen Mietzinsspanne nicht der bei Neuvermietung einer Vergleichswohnung tatsächlich erzielbaren ortsüblichen Vergleichsmiete, so ist die erzielbare ortsübliche Vergleichsmiete als Höchstbetrag zugrunde zu legen.

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

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

f) Ziffer 6 auf 5,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, zuzüglich des zwölf-ten Teils des Betrages, um den das Gesamteinkommen die um 70 v. H. erhöhte Einkommensgrenze übersteigt,

g) Ziffer 7 auf 6,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, zuzüglich des zwölf-ten Teils des Betrages, um den das Gesamteinkommen die um 80 v. H. erhöhte Einkommensgrenze übersteigt.

3. Artikel 2 Nr. 2 wird wie folgt geändert:

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

b) In Absatz 1 Nr. 5 wird das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt und in Buchstabe c) werden die Wörter „§ 134 des Arbeitsförderungsgesetzes“ durch die Wörter „§ 190 des Dritten Buches Sozialgesetzbuch“ ersetzt.

c) In Absatz 1 wird Nummer 10 wie folgt neu gefasst:

10. ein Wohnungsinhaber die Wohnung aufgrund einer Freistellung nach § 7 WoBindG nutzt und

- das anrechenbare Gesamteinkommen die maßgebende Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 2 II. WoBauG im Zeitpunkt der Antragstellung um nicht mehr als fünf v.H. überschritt und die Freistellung innerhalb der letzten zwei Jahre vor Beginn des Leistungszeitraums erteilt worden ist oder

- die Freistellung zur Förderung des Zusammenlebens mehrerer Generationen erteilt worden ist und Pflegebedürftigkeit eines der Wohnungsinhaber oder eines Angehörigen in einer benachbarten Wohnung besteht oder

- eine nichtpreisgebundene Wohnung gemäß § 17 II. WoBauG durch Verwendung öffentlicher Mittel ausgebaut oder erweitert wurde und der bisherige Wohnungsinhaber seine jetzige Wohnung innerhalb dieser Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahme bezogen hat. Die Wohnfläche muss angemessen im Sinne des § 5 Abs. 2 WoBindG sein;

d) In Absatz 1 wird folgende Nummer 11 angefügt:

11. eine Freistellung nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 WoBindG aus überwiegendem öffentlichen Interesse erteilt worden ist.

e) Absatz 2 entfällt, der bisherige Absatz 3 wird Absatz 2, der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3, der bisherige Absatz 5 wird Absatz 4, der bisherige Absatz 6 wird Absatz 5.

f) In Absatz 3 wird jeweils das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.

g) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

(4) Von der Ausgleichszahlung kann für einzelne Wohnungen, Wohngebäude oder Wirtschaftseinheiten ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen,

dass die Vermietbarkeit sonst während des Leistungszeitraumes nicht gesichert wäre oder wenn der vollständige oder teilweise Verzicht auf die Ausgleichszahlung dem Erhalt oder der Förderung sozial gemischter Belegungsstrukturen dient.

4. Artikel 2 Nr. 3 wird wie folgt geändert:

a) Buchstabe a) erhält folgende Fassung:

a) Anstelle von Absatz 1 gilt:

Das Einkommen und die Einkommensgrenze (Einkommensverhältnisse) bestimmen sich gemäß §§ 25 bis 25 d II. WoBauG und nach Maßgabe dieses Gesetzes. Alle Personen, die die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzen, sind zu berücksichtigen, soweit sich nicht aus § 1 Abs. 2 AF-WoG etwas anderes ergibt.

Außer Ansatz bleiben

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

Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens werden folgende Freibeträge abgesetzt:

1. 3.200 Deutsche Mark für jedes haushaltsangehörige Kind unter zwölf Jahren, für das Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz oder dem Einkommensteuergesetz oder eine Leistung im Sinne des § 4 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes oder des § 65 Abs. 1 Einkommensteuergesetzes gewährt wird, wenn die Eltern wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend sind; § 25 d Abs. 1 Nr. 1 II. WoBauG ist nicht anzuwenden.
2. 1.300 Deutsche Mark für jede schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 50 bis unter 80, die nicht häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist,
3. 2.600 Deutsche Mark für jede schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 80 bis unter 100, die nicht häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist,
4. 1.300 Deutsche Mark für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe I, die nicht zugleich schwerbehindert nach dem Schwerbehindertengesetz ist,
5. 2.600 Deutsche Mark für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe II oder III, die nicht zugleich schwerbehindert nach dem Schwerbehindertengesetz ist.

b) Es wird folgender Buchstabe c) angefügt:

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

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

- abweichend von Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe b) Satz 1 die Verhältnisse sechs Monate vor Beginn der Leistungspflicht maßgebend. Sind die

Einkommensverhältnisse innerhalb dieses Zeitraumes überprüft worden, so ist das Ergebnis dieser Prüfung zugrunde zu legen.

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

5. Artikel 2 Nr. 4 Buchstabe b) wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 Halbsatz 2 wird das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.

- b) Es wird folgender Satz 2 angefügt:

„In den Fällen des Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe c) Satz 1 gilt bei verspätet erlassenen Leistungsbescheid Satz 1 Halbsatz 2 entsprechend.“

6. Artikel 2 Nr. 5 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Jeder Wohnungsinhaber hat auf Aufforderung

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

2. deren Einkommen,

3. das gezahlte Entgelt und

4. das Vorliegen der Ausnahmen nach Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1 nachzuweisen.“

- b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

(2) Werden innerhalb der Frist nach Absatz 1 Satz 2 der zuständigen Stelle entgegen Absatz 1 Satz 1 Ziffern 1 und 2 die Auskünfte nicht erteilt oder die Nachweise nicht vorgelegt, so wird vermutet, dass eine Ausnahme von der

Leistungspflicht (Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1) nicht vorliegt und die Einkommensgrenze um mehr als 80 v.H. überschritten wird. Wird die Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 Ziffern 1 und 2 nachträglich erfüllt, so ist ab Beginn dieses Monats der Betrag zu entrichten, der sich nach Artikel 2 Nr. 1 ergibt. Wird das gezahlte Entgelt im Sinne von Absatz 1 Satz 1 Ziffer 3 nachträglich bekanntgege-

ben, so ist die Ausgleichszahlung rückwirkend ab Beginn der Leistungspflicht auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem für die Wohnung gezahlten Entgelt und dem für sie geltenden Höchstbetrag zu beschränken.

Wurde die Ausgleichszahlung rückwirkend festgesetzt (Nummer 4 Buchstaben b und c) und wird die Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 Ziffern 1 und 2 unverzüglich nach Bekanntgabe des Leistungsbescheides erfüllt, so ist ab Beginn der Leistungspflicht nur der Betrag zu entrichten, der sich nach Artikel 2 Nr. 1 ergibt.

Artikel 2 Nr. 2 Abs. 2 bleibt unberührt.

7. Artikel 2 Nr. 6 wird wie folgt gefasst:

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

8. Artikel 2 Nr. 7 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

In Satz 1 werden die Wörter „Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe b)“ durch die Wörter „Artikel 2 Nr. 3 Buchstaben b) und c)“ sowie die Wörter „Artikel 2 Nr. 6 Buchstabe b)“ durch die Wörter „Artikel 2 Nr. 1 Abs. 2“ ersetzt; das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ wird durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.

9. Artikel 2 Nr. 8 wird wie folgt geändert:

a) In der Überschrift werden die Wörter „§ 9 Absätze 1 und 2 AFWoG“ durch die Wörter „§ 9 Absätze 1, 2 und 4 AFWoG“ ersetzt.

b) In Absatz 1 entfällt der Klammerzusatz „(1)“.

c) Absatz 2 entfällt.

10. Artikel 2 Nr. 9 wird wie folgt geändert:

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

b) Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt neu gefasst:

„Das Aufkommen der Ausgleichszahlung ist laufend zur Förderung des Neubaus von Sozialwohnungen, zur Schaffung von Sozialwohnungen durch Um- und Ausbau sowie zur Modernisierung von Sozialwohnungen zu verwenden.“

c) In Absatz 2 werden das Wort „Fehlbelegungsabgaben“ durch das Wort „Ausgleichszahlungen“ und das Wort „Fehlbelegungsabgabe“ durch das Wort „Ausgleichszahlung“ ersetzt.

11. Artikel 2 Nr. 11 wird wie folgt geändert:

a) Ziffer 5 wird wie folgt neu gefasst:

5. Mit Ablauf des 31.12.1999 werden Leistungsbescheide unwirksam, die bisher zum 31. Dezember 2000 oder bis zum 31. Dezember 2001 befristet sind und die eine Leistungspflicht gemäß Ar-

tikel 2 Nr. 1 Satz 1 Nr. 1 oder Satz 2 Buchstabe a) der bis zum 31.12.1999 geltenden Fassung des Gesetzes bis zu 1,- DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich begründen.

b) Es werden folgende Ziffern 6 und 7 angefügt:

6. Für Leistungspflichtige der übrigen Erhebungsstufen, deren Leistungszeiträume derzeit am 31. Dezember 2000 oder 31. Dezember 2001 enden, verringert sich die Ausgleichszahlung um 1,- DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Anträge auf Herabsetzung (Artikel 2 Nr. 7) sind nicht zulässig, soweit sie sich auf die Rechtsänderungen ab 1. Januar 2000 beziehen. Artikel 2 Nr. 4 Buchstabe c) ist auf diese Leistungsbescheide nicht anwendbar.

7. Die zuständige Stelle teilt den Leistungspflichtigen die sich aus den Ziff. 5 und 6 ergebende geänderte Leistungspflicht mit.

12. Es wird folgende Nummer 12 angefügt:

12. Ist dem Wohnungsinhaber die Wohnung aufgrund einer Freistellung nach § 7 WoBindG noch unter der Auflage einer Ausgleichszahlung nach § 7 Abs. 3 WoBindG überlassen worden, so ist diese Ausgleichszahlung auf die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe anzurechnen.

## § 2

### Verwaltungskostenbeitrag

Die Gemeinden und Kreise als zuständige Stellen erhalten

- einen Verwaltungskostenbeitrag von 10,- DM je Mitteilung einer geänderten Leistungspflicht nach Artikel 2 Nr. 11 Ziffer 7 AFWoG NRW sowie

- einen einmaligen Verwaltungskostenbeitrag von 10,- DM pro Aufforderungsschreiben nach Art. 2 Nr. 5 Abs. 1 AFWoG NRW, sofern das Aufforderungsschreiben bis spätestens 20.7.1999 versandt worden ist.

## § 3

### Neubekanntmachungsbefugnis

Das Ministerium für Bauen und Wohnen wird ermächtigt, das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (AFWoG NRW) vom 31. Oktober 1989, in der sich aus diesem Gesetz ergebenden Fassung neu bekannt zu machen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlautes und der Rechtschreibung zu beseitigen.

## § 4

### Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2000 in Kraft.

Düsseldorf, den 14. Dezember 1999

Der Ministerpräsident  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Wolfgang C l e m e n t

(L. S.)

Der Minister  
für Bauen und Wohnen  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Michael V e s p e r

[GV. NRW. 1999 S. 657](#)