



MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

46. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 21. Juni 1993

Nummer 36

Inhalt

I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBl. NW.) aufgenommen werden.

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
238	2. 4. 1993	RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen Verwaltungsvorschriften zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (VV-AFWoG 1993)	1016

II.

Veröffentlichungen, die **nicht** in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBl. NW.) aufgenommen werden.

Datum	Seite
Hinweise	
Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen	
Nr. 18 v. 10. 5. 1993	1030
Nr. 19 v. 27. 5. 1993	1030

I.

238

**Verwaltungsvorschriften
zum Abbau der Fehlsubventionierung
im Wohnungswesen (VV-AFWoG 1993)**

RdErl. d. Ministeriums für Bauen
und Wohnen v. 2. 4. 1993 -
IV B 3 6320-230/93

Zum Vollzug des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) vom 22. 12. 1981 (BGBl. I S. 1542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. 6. 1989 (BGBl. I S. 1058), in Verbindung mit dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (AFWoG NW) vom 31. Oktober 1989 (GV. NW. S. 530), geändert durch Gesetz vom 14. Juli 1992 (GV. NW. S. 315), ergehen folgende Verwaltungsvorschriften:

(Die Hauptnummern beziehen sich auf die jeweiligen Paragraphen des AFWoG [Bund] und die an ihrer Stelle nach § 16 AFWoG erlassenen landesrechtlichen Vorschriften im AFWoG NW)

- 1 **Zu Artikel 1 AFWoG NW und § 1 AFWoG in Verbindung mit Artikel 2 Nr. 1 AFWoG NW: Anwendungsbereich**
 - 1.1 **Erhebungsgebiete**
Die Erhebungsgebiete der Fehlbelegungsabgabe sind in § 1 der DVO-AFWoG vom 22. September 1982 (GV. NW. S. 612), zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. Oktober 1988 (GV. NW. S. 432/SGV. NW. 237), und in der DVO-AFWoG NW vom 15. November 1989 (GV. NW. S. 586/SGV. NW. 237) bestimmt.
 - 1.2 **Wohnungsinhaber**
Eine nicht nur vorübergehende Nutzung der Wohnung (Artikel 1 Abs. 4) liegt vor, wenn der Wohnungsnutzer seinen Lebensmittelpunkt in der Wohnung hat. Indiz hierfür kann insbesondere die Anmeldung sein, wenn der Wohnungsnutzer keinen anderen Wohnsitz hat.
 - 1.3 **Wohnflächenberechnung**
Die Wohnfläche ist nach der II. BV zu ermitteln (vgl. § 1 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.
 - 1.4 **Zwölfstel-Regelung**
Zur Verringerung der monatlichen Fehlbelegungsabgabe auf den 12. Teil des Betrages, um den das Gesamteinkommen die erhöhte Einkommensgrenze (Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe a) AFWoG NW) übersteigt, ist der Berechnungsmodus laut „Wohnungsinhaber/-innen-Erklärung“ (vgl. Nr. 5.3) zugrunde zu legen. Bei den jeweiligen Zwischenrechnungen wird noch nicht auf- oder abgerundet. Der Betrag ist erst nach Ermittlung der monatlichen Fehlbelegungsabgabe - bei einer nur geringen Einkommensüberschreitung eines Schwellenwertes - im Endergebnis gem. § 4 Abs. 5 AFWoG auf volle DM-Beträge abzurunden.
- 2 **Zu § 2 AFWoG, Artikel 2 AFWoG NW: Ausnahmen von der Leistungspflicht**
 - 2.1 **Selbstgenutzte Mietwohnungen**
 - 2.1.1 Von der Leistungspflicht ausgenommen sind Eigentümer selbstgenutzter Wohnungen in einem

Wohngebäude, das die Eigenschaft als Eigenheim durch Schaffung einer weiteren Wohnung verloren hat (§ 9 II. WoBauG), z. B. wenn durch Dachgeschosßausbau eine dritte Wohnung entsteht.

- 2.1.2 Zahlt der Eigentümer den Darlehensbetrag der öffentlichen Mittel/Wohnungsfürsorgemittel vorzeitig zurück, der auf die von ihm genutzte Mietwohnung entfällt, so wird er abgabenfrei.

Eine Ausnahme von der Leistungspflicht gem. Artikel 2 Nr. 3 AFWoG NW liegt erst vor, wenn der noch valutierende Anteil der als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel zurückgezahlt worden ist, der auf die 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 gelegt hat.

Bei anteiliger Mittelrückzahlung ist der Zeitpunkt der Gutschrift der anteiligen öffentlichen Mittel auf dem Konto der Darlehensgläubigerin maßgebend. Der Ausnahmetatbestand ist dagegen noch nicht verwirklicht, wenn der Eigentümer der selbstgenutzten Mietwohnung den Anteilsbetrag lediglich bereits überwiesen hat.

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

2.2 **Genehmigte Wohnungsnutzung**

Die leistungsbefreiende Wirkung von Wohnberechtigungsbescheinigungen und Mieterbenennungen (Nrn. 7 bis 9 des Ausnahmekatalogs) sowie von Freistellungen ohne Ausgleichszahlung (Nr. 10 des Ausnahmekatalogs) erstreckt sich einheitlich auf solche Genehmigungsakte, die innerhalb der letzten zwei Jahre vor Beginn des Leistungszeitraums erteilt worden sind. Datensammlungen sind entsprechend zu organisieren. Soweit Behörden des Bundes bei den sowohl mit öffentlichen als auch mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen als zuständige Stellen die Fehlbelegungsabgabe erheben, haben ihnen die Städte und Kreise als zuständige Stellen nach dem WoBindG die Ausnahmetatbestände unter Angabe der Datenlage und der Entscheidungsgründe (Nrn. 8 und 9 des Ausnahmekatalogs) mitzuteilen.

Abweichend vom bisherigen Recht wird bei dem gem. § 5 Abs. 1 S. 2 Buchst. b) aa) WoBindG innerhalb der letzten zwei Jahre vor Beginn des Leistungszeitraums erteilten Ausnahme-Wohnberechtigungsbescheinigungen differenziert, ob sie im öffentlichen Interesse aus wohnungswirtschaftlichen Gründen erteilt wurden. Begünstigt sind nur solche Wohnungswechsel, bei denen die Durchschnittsmiete der freigemachten Wohnung bezogen auf die Quadratmeterwohnfläche niedriger ist als die Durchschnittsmiete der Wohnung, die inzwischen bewohnt wird. Die Ausnahmeregelung greift auch, wenn die freigemachte Wohnung größer ist als die bezogene Wohnung, wobei keine besondere Vorgabe hinsichtlich der Quadratmeterwohnfläche oder der Raumzahl besteht.

2.3 **Freistellungen mit Ausgleichszahlungen**

Die Regelung in Artikel 2 Nr. 2 Abs. 2 AFWoG NW erfordert eine Differenzierung des von einer Freistellung nach § 7 WoBindG begünstigten Personenkreises nach solchen Begünstigten, für die innerhalb der letzten zwei Jahre vor Beginn des Leistungszeitraums eine Freistellung auflagenfrei erteilt wurde und solchen Personen, die - ohne zeitliche Beschränkung - ihre Wohnung aufgrund einer Freistellung unter der Auflage einer Ausgleichszahlung bezogen. Bei letzteren ist die Freistellungs-Ausgleichszahlung nach § 7 Abs. 3 WoBindG auf die Fehlbelegungsabgabe anzurechnen. Aus

Vereinfachungsgründen sieht das neue Recht davon ab zu ermitteln, ob der Verfügungsberechtigte Vermieter in Höhe der Freistellungs-Ausgleichszahlung einen Zuschlag zur Einzelmiete erhebt (§ 26 Abs. 1 Nr. 3 Neubaumietenverordnung 1970).

2.4 Datenübermittlung

Die für den Gesetzesvollzug notwendigen Daten übermitteln die zuständigen Stellen nach § 3 WoBindG den für den Vollzug des AFWoG zuständigen Stellen, insbesondere den entliehenen Behörden des Bundes, in den sie betreffenden Fällen (vgl. Nrn. 6.5 und 9.3).

2.5 Berücksichtigung der Ausnahmen

Nach Artikel 2 Nr. 2 Abs. 3 AFWoG NW sind die Ausnahmen von der Leistungspflicht ab Beginn des Monats, in dem sie eingetreten sind, 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 Fehlbelegungsabgabe ist zu erstatten.

3 Zu § 3 AFWoG, Artikel 2 Nr. 3 AFWoG NW: Einkommensprüfung

3.1 Grundlagen

Für die Einkommensprüfung nach § 25 II. WoBauG sind die Einkommensverhältnisse (Einkommen und Einkommengrenze) am Stichtag (in der Regel der 1. 4. vor Beginn eines Leistungszeitraums; im Fall des Artikels 2 Nr. 4 Buchst. c) AFWoG NW - Ausübung des Überprüfungsvorbehalts - der Zeitpunkt der Aufforderung) maßgebend. Die Einkommensermittlung wird nach dem Einkommensprüfungserlaß v. 6. 4. 1990 (SMBl. NW. 2370) vorgenommen.

Zur Ermittlung der Leistungspflicht wird die Einkommensgrenze gemäß § 25 Abs. 1 II. WoBauG in Verbindung mit Artikel 2 Nrn. 1 und 3 Buchstabe a) Satz 2 AFWoG NW unter Berücksichtigung aller haushaltsangehörigen Personen (Wohnungsinhaber) festgelegt. Abweichend hiervon ist jedoch bei der Ermittlung der Summe der Einkünfte der Haushaltsmitglieder das Jahreseinkommen einer haushaltsangehörigen Person nicht anzurechnen, wenn sie wegen Hilflosigkeit im Sinne des § 33b Abs. 3 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes zu betreiben ist. Hilflös im Sinne dieser Vorschrift sind Personen, die aufgrund ihrer Behinderung für gewöhnliche und regelmäßig wiederkehrende Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens in erheblichem Umfang fremder Hilfe bedürfen. Der Nachweis ist durch Vorlage eines Schwerbehindertenausweises zu führen, der den Zusatz „H“ enthält; anzuerkennen sind auch Personen, die nach § 69 BSHG Pflegegeld erhalten.

3.2 Abzugsbeträge

Als soziale Komponenten zur bundesgesetzlichen Einkommensermittlung sieht Artikel 3 Nr. 3 AFWoG NW abzugsfähige Pauschalbeträge ohne besonderen Kostennachweis vor. Die Pauschalbeträge werden nicht kumulativ gewährt. Im Falle der Kindesbetreuung wegen berufsbedingter Abwesenheit und gleichzeitiger Hilfsbedürftigkeit dieses Kindes wird daher nur der erhöhte Pauschalbetrag von 5400 DM gewährt, nicht jedoch etwa zusätzlich auch der Pauschalbetrag von 4000 DM wegen nicht nur vorübergehender Kindesbetreuung aus Anlaß berufsbedingter Abwesenheit. Nach Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe a) Satz 3 AFWoG NW werden die pauschalen Abzugsbeträge erst nach Ermittlung des Gesamteinkommens subtrahiert.

3.2.1 Für den Abzug des Pauschalbetrages wegen Kindesbetreuung aus Anlaß berufsbedingter Abwesenheit genügt regelmäßig eine Glaubhaftmachung

aufgrund der vorgebrachten Lebensumstände; insbesondere wird berufsbedingte Abwesenheit der sorgeberechtigten Personen durch Vorlage von Einkommenserklärungen belegt. Daneben ist lediglich die tatsächliche Kindesbetreuung durch außerhalb des Haushalts lebende Dritte für die Dauer von mindestens sechs Monaten glaubhaft zu machen.

3.2.2 Der Pauschalbetrag von 5400 DM jährlich wegen erforderlicher Betreuung einer haushaltsangehörigen Person bei dauernder Krankheit oder wegen Betreuung einer Person, deren Grad der Behinderung mindestens 50 beträgt, ist regelmäßig abzugsfähig, wenn ein ärztliches Attest ggf. in Verbindung mit einem Schwerbehindertenausweis für die Dauer von mindestens 6 Monaten das Erfordernis der Betreuung belegt. Die Betreuung kann von einer haushaltsangehörigen Person oder einem Dritten wahrgenommen werden. Der Pauschalbetrag wird auch gewährt, wenn es sich um einen Einpersonenhaushalt handelt.

3.2.3 Betragen die Einkünfte eines Kindes weniger als 4000 DM, so reduziert sich der Pauschalbetrag auf diese verringerte Summe des Jahresverdienstes des Kindes. Der Pauschalbetrag darf somit nur bis zur Höhe der Einnahmen des betreffenden Kindes abgezogen werden. Dies gilt auch, wenn andere haushaltsangehörige Kinder über höhere Einkünfte als 4000 DM jährlich verfügen. Es ist dann unzulässig, pauschale Abzugsbeträge für alle Kinder von der Summe aller Einkünfte der haushaltsangehörigen Kinder abzuziehen.

4 Zu § 4 AFWoG, Artikel 2 Nr. 4 AFWoG NW: Verwaltungsverfahren

4.1 Einteilung in Jahrganggruppen

Für die Zuordnung der Wohnungen zu den Jahrganggruppen 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.

4.2 Leistungsbescheid

Der Leistungsbescheid ist regelmäßig vor Beginn des Leistungszeitraumes bekanntzugeben. Während des Leistungszeitraumes soll der Leistungsbescheid nur in Ausnahmefällen erlassen werden. Nach Ablauf des Leistungszeitraumes darf ein Leistungsbescheid nicht mehr erlassen werden. Ergibt die Prüfung der Unterlagen, daß eine Leistungspflicht nicht besteht, soll dieses Ergebnis dem Wohnungsinhaber mitgeteilt werden („Null-Bescheid“). Dabei handelt es sich um einen rechtsfeststellenden Verwaltungsakt.

4.3 Gesamtschuldnerische Haftung

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

4.4 Vorbehalt einer erneuten Überprüfung

4.4.1 Eine erneute Überprüfung der Einkommensverhältnisse gem. Artikel 2 Nr. 4 Buchst. c) AFWoG NW soll vorbehalten werden, wenn aus der Sicht des Stichtages ein konkreter Anlaß zu der Annahme berechtigt, daß sich die Einkommensverhältnisse im Verlaufe des Leistungszeitraumes erheblich verändern werden, z. B. weil eine frühere Tätigkeit wegen Mutterschaft, Arbeitslosigkeit, Wehrpflicht oder Krankheit - nur vorübergehend aufge-

geben wurde), so daß eine erhöhte, wesentliche 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. Tarifierhebungen). Da der Überprüfungsvorbehalt bei jeder wesentlichen Änderung der Einkommensverhältnisse (Einkommen und Einkommensgrenzen) zulässig ist, kann auch eine sicher vorhersehbare Änderung der Einkommensgrenzen berücksichtigt werden (z. B. Wegfall der Eigenschaft „junges Ehepaar“ im Sinne des § 26 II. WoBauG oder Ablauf einer zeitlich befristeten Anerkennung einer Schwerbehinderung).

Der Überprüfungsvorbehalt darf nur innerhalb des Leistungszeitraumes angewandt werden. Veränderungen der Einkommensverhältnisse, die innerhalb der Zeitspanne vom 1. 4. bis zum 31. 12. des Kalenderjahres vor Beginn des Leistungszeitraums eintreten, sind gemäß § 25 Abs. 2 II. WoBauG in Verbindung mit dem Einkommensprüfungserlaß zu beurteilen. Aus der Sicht des Stichtages sicher oder mit hinreichender Sicherheit feststehende wesentliche Einkommensveränderungen während des Leistungszeitraumes erfordern dagegen den Überprüfungsvorbehalt. Hängt der Eintritt einer wesentlichen Einkommensveränderung im Leistungszeitraum vom zukünftigen Bestehen einer Prüfung ab (Lehrabschlußprüfung, Examen), so ist die zu erwartende Änderung der Einkommensverhältnisse noch keine hinreichend sichere Grundlage für einen Überprüfungsvorbehalt.

- 4.42 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. 1 AFWoG NW, so darf die Abgabe erst ab dem Monatsersten nach der Aufforderung festgesetzt werden. Treten die Veränderungen nach der Aufforderung ein, so darf die veränderte Abgabe ab dem Monatsersten, der dem Tag der Veränderung der Einkommensverhältnisse folgt, erhoben werden.

- 4.43 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 NW); 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 NW), der im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Ereignis steht, mit dem der Überprüfungsvorbehalt begründet wurde. Die Überprüfungsvorbehalt begründet wurde. Die Überprüfungsvorbehalt reicht über den Inhalt des Überprüfungsvorbehaltes nicht hinaus (OVG NW, Beschluß vom 21. 5. 1991 – 14 A 2034/89).

Erneute Überprüfungsvorbehalte sind innerhalb des Leistungszeitraums zulässig.

- 4.44 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 (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 AFWoG). Aufgrund der Aufforderung sind alle Personen mit Wohnungsinhabereigenschaft erklärungs-pflichtig. 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. Nr. 4.2).

4.5 Rechtsmittelverfahren bei Leistungsbescheiden

Bei der Fehlbelegungsabgabe 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 Widerspruchbescheides ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen. Bei Widerspruchsbescheiden gilt dies auch, wenn in der Rechtsbehelfsbelehrung des zugrundeliegenden Leistungsbescheides noch auf die aufschiebende Wirkung des Widerspruchbescheides hingewiesen wurde.

Bei bestehenden Leistungsbescheiden mit anders lautender Rechtsbehelfsbelehrung verbleibt es aus Gründen des Vertrauensschutzes bei der aufschiebenden Wirkung.

Bei nicht fristgerecht eingelegten Widersprüchen ist dem Bürger ein beratendes Schreiben nach § 25 VwVfG NW zu übermitteln, in dem er auf die Unzulässigkeit des Widerspruchs hingewiesen wird. Besteht er auf einer Entscheidung, so ist der Widerspruch der Widerspruchsbehörde zur Entscheidung vorzulegen und von ihr zu bescheiden.

4.6 Verjährung

Der Anspruch auf Zahlung der Fehlbelegungsabgabe aufgrund eines unanfechtbaren Leistungsbescheides verjährt nach vier Jahren.

Bei noch nicht festgestellten Fehlbelegungsabgaben stellt sich die Frage der Verjährung nicht. Während des Leistungszeitraumes kann die Fehlbelegungsabgabe nach Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe b) AFWoG NW für maximal 6 Monate rückwirkend festgesetzt werden. Nach Ablauf des Leistungszeitraumes ist eine Festsetzung nicht mehr zulässig (vgl. Nr. 4.2).

4.7 Aufbewahrungsfrist

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

5 Zu § 5 AFWoG, Art. 2 Nr. 5 AFWoG NW: Mitwirkungspflicht und Säumnisfolgen

5.1 Nicht-Leistungspflichtige

Von der schriftlichen Aufforderung der 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. Nr. 2); der Ausnahmetatbestand ist im übrigen vor jedem Leistungszeitraum erneut zu überprüfen.

Zur maschinellen Aussonderung der 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.

5.2 Aufforderungsverfahren

- 5.2.1 Für den Nachweis der Einkommensverhältnisse ist den 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 vier-

zehn Tage oder mehr betragen; eine weitere Verlängerung der behördlich gesetzten Frist ist gemäß § 31 Abs. 7 VwVfG NW zulässig.

5.22 Verstreicht die (verlängerte) Aufforderungsfrist ungenutzt, so können Wohnungsinhaber die Berücksichtigung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse nur ab laufendem Monat der nachträglich erbrachten Nachweise/Auskünfte erreichen, d. h. der zunächst ergangene Leistungsbescheid gilt bis zum Beginn des Monats, in dem die nachträglichen Nachweise/Auskünfte erbracht werden, fort. Im übrigen gilt die gesetzliche Vermutung, wonach eine Ausnahme von der Leistungspflicht nicht vorliegt und das anrechenbare Gesamteinkommen die für den Bezug einer Sozialwohnung maßgebende Einkommensgrenze um mehr als 100 v. H. überschreitet.

5.23 Begründete der Leistungsbescheid die Leistungspflicht rückwirkend, so können Wohnungsinhaber noch die rückwirkende Berücksichtigung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse erreichen, wenn sie unverzüglich, d. h. innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Leistungsbescheides, die fehlenden Auskünfte erteilen und die geforderten Nachweise vorlegen. Erweist sich nachträglich die Zugehörigkeit zum Personenkreis der von § 25 Abs. 3 II. WoBauG begünstigten Rentner, die ihren Lebensunterhalt ausschließlich aus Renten bestreiten, so sollen diese Personen als vermutete Nicht-Leistungspflichtige so behandelt werden, wie im übrigen die Ausnahmefälle nach Nummer 2: Die Leistungspflicht erlischt nach Art. 2 Nr. 2 Abs. 3 AFWoG rückwirkend. Dies gilt allerdings nicht für Rentner, deren konkrete Einkommensnachweise eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 1 II. WoBauG um mehr als 20 v. H. ergeben.

5.24 Die Aufforderung der zuständigen Stelle nach § 5 Abs. 1 Satz 1 AFWoG ist kein Verwaltungsakt im Sinne des § 35 Abs. 1 des VwVfG NW. Sie trifft keine abschließende Regelung zur Leistungspflicht. Die Aufforderung unterliegt somit nicht der Anfechtbarkeit.

5.3 Formulare

Anlage 1 Das Aufforderungsschreiben (Anlage 1) ist ein empfohlener Vordruck, von dem abgewichen werden kann. Mit Bekanntgabe dieses Schreibens samt Anlagen wird die einmonatige „angemessene“ Frist im Sinne des Artikel 2 Nr. 5 Abs. 1 Satz 2 AFWoG NW in Lauf gesetzt, innerhalb derer Wohnungsinhaber/-innen ihre Einkommensverhältnisse nachzuweisen haben. Eine qualifizierte Zustellung ist regelmäßig nicht erforderlich.

Anlage 2 Die Wohnungsinhaber/-innen-Erklärung (Anlage 2) ist im Interesse eines einheitlichen Erhebungsverfahrens zu verwenden. Eine rechtliche Verpflichtung der Wohnungsinhaber, die Auskunfts- und Nachweispflichten nur durch Verwendung vorgegebener Formulare zu erfüllen, besteht aber 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, Wohnungsinhaber auf noch fehlende Auskünfte/Nachweise hinzuweisen und eine angemessene Frist zur Vervollständigung einzuräumen.

6 Zu § 6 AFWoG, Art. 2 Nr. 6 AFWoG NW: Beschränkung

6.1 Wirkungsweise

Die Subventionsabschöpfung durch die Fehlbelegungsabgabe beschränkt sich auf den Subventionsvorteil, der in der Differenz zwischen der Kostermiete und der Marktmiete besteht. Die Fehlbelegungsabgabe ist daher auf Antrag zu beschränken auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem zulässigen Entgelt und dem jeweiligen Höchstbetrag. Bei der Ermittlung des zulässigen Entgeltes sind zwar

Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen unberücksichtigt zu lassen. Dies gilt jedoch nicht für die Freistellungs-Ausgleichszahlung nach § 7 Abs. 3 WoBindG. Sie wird dem zulässigen Entgelt zugeordnet, so daß für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages das zulässige Entgelt (regelmäßig das tatsächlich gezahlte Entgelt), zuzüglich Freistellungs-Ausgleichszahlung und der vorgesehenen Fehlbelegungsabgabe dem Höchstbetrag gegenüberzustellen ist. Wird danach der Höchstbetrag überschritten, so ist die Fehlbelegungsabgabe um den überschreitenden Betrag zu beschränken.

6.2 Höchstbetrag, Mietspiegel

Bei der Beschränkung der Fehlbelegungsabgabe ist in den Gemeinden, in denen ein Mietspiegel vorhanden ist, die Obergrenze der in dem Mietspiegel enthaltenen Mietzinsspanne für vergleichbaren Wohnraum ohne Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen zugrunde zu legen.

Für Zwecke der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe ist ein Mietspiegel nur geeignet, wenn

- a) er den Anforderungen des § 2 des Miethöhegesetzes entspricht. Danach soll der Mietspiegel alle zwei Jahre an die Mietenentwicklung angepaßt werden. Allerdings kann auch ein Mietspiegel, der älter als zwei Jahre ist, herangezogen werden, wenn er bei Mieterhöhungsverlangens üblicherweise weiterhin verwendet wird.
- b) er zum Zeitpunkt des Beginns der Leistungspflicht gültig ist. Zeitlich befristete Mietspiegel, deren Gültigkeit abgelaufen ist, oder Mietspiegel, die noch nicht oder rückwirkend in Kraft gesetzt worden sind, dürfen nicht angewendet werden, auch wenn der Zeitpunkt des Außerkrafttretens oder des Inkrafttretens des Mietspiegels nur eine geringe Zeitspanne vom Beginn der Leistungspflicht entfernt liegt. In diesem Fall gilt als Höchstbetrag der in der DVO-AFWoG NW ausgewiesene Betrag.
- c) er eine Mietzinsspanne ausweist, oder wenn der Mietspiegel Kriterien enthält, die die Berechnung einer Mietzinsspanne ermöglichen. Mietspiegel, die lediglich Mietrichtwerte (Durchschnittswerte) enthalten, sind für die Bearbeitung von Beschränkungsanträgen nicht geeignet.
- d) er mindestens die Lagekriterien „einfache Wohnlage“ und „mittlere Wohnlage“ aufweist oder weitere Kriterien enthält, nach denen Vergleichsmieten für einfache und mittlere Wohnlagen bestimmt werden können.

Enthält der Mietspiegel die erforderlichen Differenzierungen nicht für alle Jahrganggruppen, so ist insoweit der Höchstbetrag nach DVO-AFWoG NW zugrunde zulegen.

6.3 Gemeinden ohne Mietspiegel

In den Gemeinden, für die kein eigener Mietspiegel gilt, kann auf einen Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde (§ 2 Abs. 2 Miethöhegesetz) zurückgegriffen werden. Ist dies nicht möglich, so ist der Höchstbetrag der DVO-AFWoG NW zu entnehmen.

6.4 Entgelt

Zur Beschränkung der Fehlbelegungsabgabe ist vom tatsächlich gezahlten Entgelt ohne Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen einschließlich einer Freistellungs-Ausgleichszahlung auszugehen. Liegen Anhaltspunkte vor, wonach das tatsächliche Entgelt vom preisrechtlich zulässigen Entgelt wesentlich, d. h. mehr als 5 v. H., abweicht, ist das preisrechtlich zulässige Entgelt zugrunde zulegen.

6.41 Ist ein anwendbarer Mietspiegel vorhanden, so ist bei der Ermittlung der Mietdifferenz das Entgelt der in Betracht kommenden Obergrenze der im Mietspiegel enthaltenen Mietzinsspanne für vergleichbaren freifinanzierten Wohnraum ohne Nebenkosten, Zuschläge und Vergütungen gegenüberzustellen. Eine korrekte Bestimmung der Miet-

- differenz ist nur möglich, wenn das tatsächlich gezahlte Entgelt und der Mietspiegelwert die gleichen Kostenelemente enthalten. Das gezahlte Entgelt und die Mietspiegelwerte sind deshalb erforderlichenfalls vergleichbar zu machen: Enthält das gezahlte Entgelt einen Ansatz für Schönheitsreparaturen, so muß dieser Ansatz auch dem Mietspiegelwert hinzugefügt werden, sofern er ihn nicht enthält. Ob der Mietspiegelwert jeweils einen Ansatz für Schönheitsreparaturen aufweist, ist entweder den Erläuterungen des Mietspiegels zu entnehmen oder muß bei den Stellen, die den Mietspiegel herausgegeben haben, ermittelt werden.
- 6.42 Ist ein Mietspiegel nicht vorhanden und werden deshalb die Höchstbeträge der DVO-AFWoG NW herangezogen, so ist dem Entgelt der für die Gemeinde maßgebliche Höchstbetrag gegenüberzustellen. Die zur Zeit geltenden Höchstbeträge basieren auf Mieten sowohl mit als auch ohne Ansätze zur Schönheitsreparaturen. Sie stellen einen Pauschalbetrag dar. Ihnen darf deshalb der Ansatz für Schönheitsreparaturen nicht hinzugefügt werden, auch wenn beim Entgelt ein Betrag für Schönheitsreparaturen angesetzt worden ist.
- 6.43 Die Fehlbelegungsabgabe kann auf Antrag bereits bei der Festsetzung beschränkt werden (vorgezogener Beschränkungsantrag), wenn die Fehlbelegungsabgabe vor Beginn des regelmäßigen Leistungszeitraumes festgesetzt wird und das Entgelt vor Beginn der Leistungspflicht schon feststeht. Ist der zuständigen Stelle amtsbekannt, daß der vorgesehene Betrag der Fehlbelegungsabgabe bereits ohne das zulässige Entgelt den örtlich geltenden Höchstbetrag überschreitet (z. B. übersteigt der vorgesehene Betrag von 6,- DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich den örtlich geltenden Höchstbetrag von 5,50 DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich), so ist die Fehlbelegungsabgabe von vornherein nur in Höhe der Differenz zwischen dem Entgelt und dem örtlich geltenden Höchstbetrag (Mietspiegelwert oder Höchstbetrag der DVO-AFWoG NW) festzusetzen. Eine weitergehende Beschränkung der Fehlbelegungsabgabe ist nur auf Antrag möglich.
- 6.5 **Amtshilfe**
Im Zusammenhang mit der Beschränkung der Fehlbelegungsabgabe benötigen die für den Vollzug des AFWoG NW zuständigen Stellen (einschließlich der Wohnungsfürsorgebehörden des Bundes) Angaben der nach dem WoBindG zuständigen Stellen über die Festsetzung von Freistellungs-Ausgleichszahlungen nach § 7 Abs. 3 WoBindG. Diese notwendigen Angaben sind den nach dem AFWoG NW zuständigen Stellen jeweils kurzfristig zu übermitteln.
- 7 **Zu § 7 AFWoG, Art. 2 Nr. 7 AFWoG:**
Herabsetzung
- 7.1 **Antragszeitraum**
Ein begründeter Herabsetzungsantrag kann innerhalb des Leistungszeitraumes gestellt werden, wenn die Änderung der Einkommensverhältnisse für die Dauer von mindestens 6 Monaten zu einer geringeren Leistungspflicht oder zum Wegfall führt. Eine „geringere Leistungspflicht“ liegt auch vor, wenn aufgrund der Zwölfteilung des Überschreibungsbetrages (Artikel 2 Nr. 1 AFWoG NW) nur noch ein verringerter Betrag zu leisten ist.
Nach Ablauf des Leistungszeitraumes ist eine Herabsetzung nur noch unter den Voraussetzungen der Einsetzung in den vorigen Stand (§ 32 VwVfG NW) zulässig.
Die Fehlbelegungsabgabe kann auf Antrag bereits bei der Festsetzung herabgesetzt werden (vorgezogener 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 Überprüfungsvorbehalt versehen werden. Eine separate Höherfestsetzung der geänderten Abgabepflicht darf jedoch nicht über die ursprüngliche Höhe der Leistungspflicht laut erstmaligem Leistungsbescheid hinausgehen.
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.
- 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 2 des Einkommensprüfungserlasses ist auch bereits ein Kind haushaltsangehörig, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten erwartet wird.
- 7.4 **Mieterhöhung**
Erhöht sich im Verlaufe des Leistungszeitraumes das Entgelt (vgl. Nr. 6.4) und beträgt die Erhöhung insgesamt mehr als 5 v. H., so ist auf Antrag die Fehlbelegungsabgabe herabzusetzen auf den Differenzbetrag zwischen dem Entgelt (zuzüglich eventuell anfallender Freistellungs-Ausgleichszahlungen gemäß § 7 Abs. 3 WoBindG) und dem geltenden Höchstbetrag. Zugrunde zu legen ist der Höchstbetrag, der im Zeitpunkt der geänderten Verhältnisse maßgebend ist. Mieterhöhungen innerhalb des Leistungszeitraumes sind – auch wenn sie im einzelnen unter 5% liegen – zu berücksichtigen, wenn bei der Antragstellung die 5%-Grenze insgesamt überschritten wird.
Verringert sich der Höchstbetrag im Leistungszeitraum (z. B. Ersatz des Höchstbetrages nach DVO-AFWoG NW durch einen Mietspiegel mit niedrigerer Obergrenze der Mietzinsspanne) und entspricht die Wirkung der einer Mieterhöhung um mindestens 5%, so ist die Fehlbelegungsabgabe entsprechend herabzusetzen.
- 8 **Zu § 8 AFWoG:**
Leistungspflicht von Bergarbeitern
(Artikel 2 Nr. 2 Abs. 1 Ziff. 6 AFWoG NW)
Wohnungsberechtigte Wohnungsinhaber nach § 4 Abs. 1 Buchstabe a, b oder c des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes, die eine nach diesem Gesetz geförderte Wohnung bewohnen, sind von der Fehlbelegungsabgabe befreit. Diese Regelung ist durch das AFWoG NW 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 Artikel 2 Nr. 2 AFWoG NW aufgenommen worden.
- 9 **Zu § 9 AFWoG, Art. 2 Nr. 9 AFWoG NW:**
Wohnungsfürsorge
- 9.1 **Begriff der Wohnungsfürsorgemittel**
Als Wohnungsfürsorgemittel im Sinne von §§ 87 a und 111 II. WoBauG 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 hinreichend 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 des Darlehensgläubigers. Entscheidend ist, daß 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 des Darlehensgläubigers, nicht notwendig bestimmt zur Wohnungsbauförderung.

9.2 Mietpreisbindung

Bei Wohnungsfürsorgewohnungen ist die Fehlbelegungsabgabe 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 20jährigen 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 Fehlbelegungsabgabe.

9.3 Zusammenarbeit, Datenaustausch

Um wechselseitig zwischen den kommunalen zuständigen Stellen und den durch Verwaltungsabkommen bestimmten zuständigen Stellen des Bundes einen ordnungsgemäßen Gesetzesvollzug sicherzustellen, ist auf Dauer ein Informationsaustausch über bestimmte Eigenschaften der überwiegend mit Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes geförderten Wohnungen aller Jahrgangsguppen erforderlich. Die für Sozialwohnungen zuständigen Stellen teilen deshalb den mit dem Vollzug des AFWoG NW befaßten Bundesbehörden bei gemischt geförderten Wohnungen mit, zu welchem Zeitpunkt im Einzelfall die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ aufgrund vorangegangener vorzeitiger freiwilliger und vollständiger Mittelrückzahlungen erlischt oder die Bindungsende bereits eingetreten ist. Die Bundesbehörden 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 Fehlbelegungsabgabe 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 kommunalen zuständigen Stellen für den Gesetzesvollzug zuständig. Absatz 1 gilt entsprechend.

10 Zu § 10 AFWoG, Artikel 2 Nr. 10 AFWoG NW: Zweckbestimmung der Fehlbelegungsabgabe

10.1 Abführung der Fehlbelegungsabgaben

10.11 Die von den zuständigen Stellen (§ 11 Satz 1 AFWoG) festgesetzten Fehlbelegungsabgaben bei öffentlich geförderten Wohnungen sind als durchlaufende Gelder nicht im kommunalen Haushalt zu veranschlagen (§ 13 Gemeindehaushaltsverordnung) und wie folgt abzuführen:

10.111 bei öffentlich geförderten Wohnungen, die nicht mit Bundestreuhandmitteln und nicht überwiegend mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert sind:
an das Land (§ 10 Abs. 1 Satz 1 AFWoG) gemäß den geltenden AFWoG-Kassenvorschriften,

10.112 bei Bergarbeiterwohnungen, die mit Treuhandmitteln des Bundes gefördert sind:
an die Westdeutsche Landesbank, Girozentrale – 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 „Fehlbelegungsabgaben AFWoG-Konto 6954050057“;

10.113 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 Fehlbelegungsabgaben bis zum 10. jeden Monats abzuführen sind.

10.114 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.

10.12 Bundesdarlehenswohnungen

Das Bundesfinanzministerium, das Direktorium der Deutschen Bundespost und der Vorstand der Deutschen Bundesbahn bestimmen nach den mit dem Land abgeschlossenen Verwaltungsabkommen bei Wohnungen, die ausschließlich oder überwiegend mit ihren Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind, wohin die von ihnen erhobenen Fehlbelegungsabgaben abzuführen sind.

10.2 Verwaltungskostenbeiträge

10.21 Die Gemeinden und Kreise als zuständige Stellen erhalten Verwaltungskostenbeiträge nach Maßgabe der jeweiligen Regelung des Gemeindefinanzierungsgesetzes (GFG).

10.22 Die Gemeinden und Kreise legen der Wohnungsbauförderungsanstalt jeweils zum 1. Juni die Ab-

- rechnung der Verwaltungskostenbeiträge zusammen mit der Statistik für das vorangegangene Jahr gemäß Nummer 10.4 nach einem Vordruck vor, den die Wohnungsbauförderungsanstalt bekanntgibt. Die Zahlung richtet sich nach den AFWoG-Kassenvorschriften.
- 10.3 **Förderung von Sozialwohnungen**
Die Verwendung des Aufkommens richtet sich nach der Anlage 2 zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 vom 16. 3. 1984 in der jeweils geltenden Fassung (SMBl. NW. 2370).
- 10.4 **Statistik**
- 10.41 Zur Kontrolle sowie zur Berechnung der Verwaltungskostenbeiträge haben die zuständigen Stellen in einer Statistik festzuhalten:
1. Zahl der Miet- und Genossenschaftswohnungen der einzelnen Jahrganggruppen,
 2. Zahl der Wohnungen der einzelnen Jahrganggruppen, deren Inhaber zur Fehlbelegungsabgabe herangezogen sind und zwar unterschieden nach den Beträgen (0,50 DM, 1,25 DM, 2 DM, 3 DM, 4,50 DM und 6 DM und gesondert diejenigen ohne Leistungsnachweis nach Artikel 2 Nr. 5 Abs. 2 AFWoG NW,
 3. Zahl der Fälle - unterschieden nach Jahrganggruppen -
 - 3.1 Beschränkungen der Fehlbelegungsabgabe wegen der Miethöhe nach § 6 AFWoG, Artikel 2 Nr. 6 AFWoG NW,
 - 3.2 Wegfall der Leistungspflicht wegen Beendigung der Eigenschaft „öffentlich-gefördert“ nach § 7 AFWoG, Artikel 2 Nr. 7 AFWoG NW,
 - 3.3 Wegfall der Leistungspflicht wegen Aufgabe der Wohnung nach § 7 AFWoG, Art. 2 Nr. 7 AFWoG NW,
 - 3.4 Herabsetzung der Fehlbelegungsabgabe wegen veränderter Verhältnisse nach § 7 Abs. 2 AFWoG, Artikel 2 Nr. 7 AFWoG NW,
 4. Jahresbetrag der festgesetzten Fehlbelegungsabgaben, unterschieden nach Jahrganggruppen,
 5. Summe der eingezogenen Fehlbelegungsabgaben eines Jahres, unterschieden nach den in Nr. 10.1 aufgeführten Empfängern der Fehlbelegungsabgaben.
- Die Kreise erfassen als zuständige Stellen diese Daten gesondert für jede kreisangehörige Gemeinde.
- 10.42 Die Regierungspräsidenten und Oberfinanzdirektionen erfassen die Daten entsprechend für die steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln des Landes gefördert sind.
- 11 **Zu § 11 AFWoG, Artikel 2 Nr. 11 AFWoG NW: Zuständige Stellen**
- 11.1 **Öffentlich geförderte Wohnungen**
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. NW. S. 190/SGV. NW. 237).
- 11.2 **Wohnungsfürsorgewohnungen des Bundes**
Für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe bei Inhabern von Wohnungen, die ausschließlich oder überwiegend mit Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes gefördert worden sind, haben das Bundesministerium der Finanzen, das Direktorium der Deutschen Bundespost und der Vorstand der Deutschen Bundesbahn dem Land Nordrhein-Westfalen Behörden ihres Geschäftsbereichs im Wege der Organleihe zur Verfügung gestellt. Rechtliche Grundlagen sind die Verwaltungsabkommen, die der Ministerpräsident am 2. April 1990 verkündet hat (GV. NW. S. 242), geändert durch Verwaltungsabkommen vom 7. Februar 1991 (GV. NW. S. 40) - SGV. NW. 237. Die entliehenen Behörden sind damit zuständige Stellen im Sinne des § 11 AFWoG.
- 11.3 **Steuerbegünstigte Wohnungsfürsorgewohnungen**
Für die steuerbegünstigten oder freifinanzierten, mit Wohnungsfürsorgemitteln des Landes geförderten Wohnungen obliegen die Aufgaben derjenigen Stelle, die das Besetzungsrecht ausübt (Wohnungsfürsorgebehörde) oder die vom Darlehens- oder Zuschußgeber bestimmt ist (§ 11 Satz 2 AFWoG), also den Regierungspräsidenten und den Oberfinanzdirektionen.
- 12 **Inkrafttreten**
Die Verwaltungsvorschriften treten am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Mit Wirkung vom gleichen Tag wird der RdErl. v. 7. 6. 1983 (SMBl. NW. 238) aufgehoben.

(zuständige Stelle)

Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen

Fehlbelegungsabgabe

Information für Sie:

Sind Sie zu einer Zahlung verpflichtet?

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr!

Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen bestimmt: Wer in einer Sozialwohnung wohnt, muß eine Fehlbelegungsabgabe leisten, wenn das Einkommen die im sozialen Wohnungsbau maßgebende Einkommensgrenze um mehr als 20 % übersteigt. Mit diesem Geld werden neue Sozialwohnungen finanziert.

Ausnahmen

Aber nicht jeder muß bezahlen! Das Gesetz sieht eine ganze Reihe von Ausnahmen vor. Zum Beispiel: wenn jemand in Ihrer Wohnung Wohngeld bekommt, müssen Sie nichts bezahlen. Es gibt auch noch andere Ausnahmeregelungen. Wenn Sie das beiliegende Formular „Wohnungsinhaber/in-Erklärung“ ausfüllen, werden Sie auf Seite 2 leicht erkennen, ob für Sie eine Ausnahmeregelung gilt.

Einkommensgrenze

Die Ermittlung der Einkommensgrenze und die Feststellung Ihres anrechenbaren Einkommens erfolgen nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Am Ende dieses Schreibens ist eine Tabelle über die genauen Einkommensgrenzen zusammengestellt. An Hand dieser Tabelle können Sie überschlägig nachprüfen, ob Sie zahlungspflichtig sind oder nicht. Denken Sie dabei aber nicht nur an Ihr eigenes Einkommen! Sie müssen die Einkommen von allen Personen zusammenrechnen, die in Ihrer Wohnung wohnen. Ausgenommen ist das Jahreseinkommen jeder zu betreuenden, haushaltsangehörigen hilflosen Person, die aufgrund ihrer Behinderung für die gewöhnlichen und regelmäßig wiederkehrenden Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens in erheblichem Umfang dauernd fremder Hilfe bedarf.

Wichtig ist, daß das so ermittelte Einkommen jeder Person, die Lohn- oder Einkommensteuer entrichtet, um 10 v. H. verringert werden darf.

Von dem hiernach ermittelten Gesamteinkommen können folgende Beträge pauschal abgezogen werden:

- 4000 DM jährlich für die nicht nur vorübergehende Betreuung eines jeden zum Haushalt gehörenden Kindes durch einen außerhalb des Haushalts lebenden Dritten, wenn die Betreuung wegen berufsbedingter Abwesenheit erforderlich ist.
- 5400 DM jährlich für die nicht nur vorübergehende, erforderliche Betreuung einer jeden haushaltsangehörigen Person wegen dauernder Krankheit oder für jede zu betreuende Person wegen dauernder Krankheit oder für jede Person, deren Grad der Behinderung mindestens 50 beträgt.
- 4000 DM jährlich von den Einkünften eines haushaltsangehörigen Kindes.

Höhe der Ausgleichszahlung

Das Gesetz regelt: Pro Quadratmeter Wohnfläche müssen monatlich bezahlt werden:

0,50 DM	wenn die Einkommensgrenze überschritten wird um mehr als 20 % bis 35 %.
1,25 DM	wenn die Einkommensgrenze überschritten wird um mehr als 35 % bis 50 %.
2,00 DM	wenn die Einkommensgrenze überschritten wird um mehr als 50 % bis 65 %.
3,00 DM	wenn die Einkommensgrenze überschritten wird um mehr als 65 % bis 80 %.
4,50 DM	wenn die Einkommensgrenze überschritten wird um mehr als 80 % bis 100 %.
6,00 DM	wenn die Einkommensgrenze überschritten wird um mehr als 100 %.

Überschreitet das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze einer der aufgeführten Verdienstspannen nur geringfügig, so zahlen Sie nur die Fehlbelegungsabgabe, die für die nächst niedrigere Verdienstspanne vorgesehen ist. Hinzu kommt der monatliche Betrag, mit dem die für Sie geltende Einkommensgrenze überschritten wird. Hierüber werden Sie in einem eventuellen Leistungsbescheid noch besonders informiert.

Ob und wieviel Sie bezahlen müssen, hängt ab

- von der Zahl der Personen, die in Ihrer Wohnung wohnen,
- von dem Einkommen, das diese Personen haben,
- und davon, ob jemand unter die Ausnahmeregelungen fällt.

Die Fehlbelegungsabgabe kann für sechs Monate rückwirkend erhoben werden; im Normalfall wird sie für 3 Jahre festgesetzt.

Formulare

Um all das feststellen zu können, benötige ich Ihre Mithilfe. Füllen Sie dazu bitte die Formulare aus, die ich diesem Brief beigelegt habe.

Dies sind die Formulare „Wohnungsinhaber/in-Erklärung“ und „Einkommenserklärung“.

Tragen Sie bitte alle Personen, die in Ihrem Haushalt wohnen, in den Vordruck „Wohnungsinhaber(in)erklärung“ ein. Für jede Person in Ihrer Wohnung, die ein eigenes Einkommen hat (ausgenommen hilflose Personen), ist eine separate „Einkommenserklärung“ auszufüllen und bei Berufstätigen vom Arbeitgeber bestätigen zu lassen.

Zunächst sind zwei „Einkommenserklärungen“ beigefügt. Sollten Sie z. B. Einkünfte aus selbständiger Arbeit haben oder weitere Personen in Ihrer Wohnung Einkommen beziehen, so fordern Sie bitte entsprechende Vordrucke für Einkommensteuerpflichtige an. Sie können die Vordrucke auch während der Dienstzeit beim Amt für Wohnungswesen abholen.

Wohnungsfürsorge für öffentlich Bedienstete

Die Fehlbelegungsabgabe wird auch von Personen verlangt, die eine steuerbegünstigte oder freifinanzierte Wohnung bewohnen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes gefördert sind. Dies gilt solange, wie die bei der Bewilligung der Wohnungsfürsorgemittel begründete Mietpreisbindung besteht.

Wichtiger Termin!

Bitte senden Sie mir die ausgefüllten Formulare **innerhalb eines Monats** mit der Post zurück.

Sie sind gesetzlich verpflichtet, mir diese Angaben rechtzeitig zu machen. Tun Sie es aber auch in Ihrem eigenen Interesse. Denn, wenn Sie diese Frist nicht einhalten, muß ich nach gesetzlicher Vorschrift vermuten,

- daß Sie zahlungspflichtig sind und
- daß die Einkommensgrenze um mehr als 100 % überschritten wird.

In diesem Fall wären monatlich 6,— DM pro Quadratmeter Wohnfläche zu bezahlen, und Sie würden einen entsprechenden Bescheid erhalten.

Werden fehlende Unterlagen und Nachweise nach Bekanntgabe des Leistungsbescheides beigebracht, so können nur noch von diesem Zeitpunkt an Ihre tatsächlichen Einkommensverhältnisse zugrunde gelegt werden.

Wenn Sie allerdings sicher sind, die Einkommensgrenze um mehr als 100 % zu überschreiten, erübrigt sich für Sie das Ausfüllen der „Einkommenserklärung“. In diesem Fall genügt es, die „Wohnungsinhaber/in-Erklärung“ auszufüllen, in diesem Vordruck die Rubrik „III“ anzukreuzen und ihn sodann zurückzusenden.

Beschränkung und Herabsetzung der Fehlbelegungsabgabe

Für den Fall, daß Sie abgabepflichtig werden sollten, besteht jedoch die Möglichkeit, die vorgenannten Beträge zu senken, wenn Ihre Netto-Kaltmiete (also ohne Betriebskosten, jedoch einschließlich einer evtl. anfallenden Freistellungs-Ausgleichszahlung) zuzüglich Fehlbelegungsabgabe einen bestimmten Höchstbetrag überschreitet. Denn die Fehlbelegungsabgabe kann auf Antrag innerhalb des 3-jährigen Leistungszeitraumes **beschränkt** werden auf den Unterschiedsbetrag zwischen Ihrer Kostenmiete und der Obergrenze der im örtlich geltenden Mietspiegel enthaltenen Mietzinsspanne für vergleichbaren Wohnraum ohne Betriebskosten. Ist ein örtlicher Mietspiegel nicht vorhanden oder aus besonderen Gründen nicht anwendbar, so gilt für die Beschränkung der Höchstbetrag, den die Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmt hat. Den im einzelnen geltenden Höchstbetrag können Sie bei Ihrem Sachbearbeiter erfahren oder auch ergänzendem Informationsmaterial, insbesondere einem entsprechenden Hinweis in dem u. U. erforderlichen Leistungsbescheid, entnehmen. Maßgebend sind die Miethöhe und der Höchstbetrag zu Beginn der Leistungspflicht.

Ändern sich die für eine Leistungspflicht maßgebenden Verhältnisse zu Ihren Gunsten, so können Sie die **Herabsetzung** der Fehlbelegungsabgabe beantragen. Die Herabsetzung erfolgt mit Beginn des Monats, in dem sich die Verhältnisse zu Ihren Gunsten geändert haben.

Herabsetzungsgründe liegen vor, wenn

- die Änderung der Einkommensverhältnisse für die Dauer von mindestens sechs Monaten zu einer geringeren Leistungspflicht oder zu ihrem Wegfall führt oder
- das für die Wohnung zulässige Entgelt ohne Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen sich um mehr als 5 % erhöht hat, so daß zusammen mit der Fehlbelegungsabgabe und einer eventuell anfallenden Freistellungs-Ausgleichszahlung der Höchstbetrag lt. ortsüblicher Vergleichsmiete oder der durch Rechtsverordnung festgesetzte Höchstbetrag überschritten wird.

Der Beschränkungs- oder Herabsetzungsantrag kann bis zum Ablauf des 3-jährigen Leistungszeitraumes gestellt werden.

Rechtsgrundlage

Die gesetzliche Verpflichtung zur Auskunftserteilung ergibt sich aus Artikel 2 Nr. 5 des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen vom 31. 10. 1989 (GV.NW. S. 530), geändert durch Gesetz vom 14. 7. 1992 (GV. NW. S. 315).

Hinweise

- Sollten Sie aufgrund eines Leistungsbescheides bereits eine Ausgleichszahlung entrichten, so müssen Sie dennoch die erbetenen Unterlagen erneut einreichen. Dies gilt auch, wenn Sie aufgrund einer anderen Mitteilung keine Ausgleichszahlung (mehr) leisten müssen.
- Falls Sie gegen einen früheren Leistungsbescheid Widerspruch eingelegt haben sollten und dieses Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, so müssen Sie dennoch die Unterlagen einreichen.
- Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluß vom 08. Juni 1988 entschieden, daß das Fehlbelegungsgesetz (AFWoG) mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Der Beschluß lautet: „§ 1 Abs. 1 des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) (Unterartikel 1 von Artikel 27 des II. Gesetzes zur Verbesserung der Haushaltsstruktur vom 22. 12. 1981 — Bundesgesetzblatt I Seite 1523) ist mit dem Grundgesetz vereinbar.“
- Vorsorglich weise ich darauf hin, daß ein Widerspruch gegen dieses Schreiben unzulässig ist und keine aufschiebende Wirkung hat. Erst nach Erhalt des Leistungsbescheides kann innerhalb eines Monats Widerspruch ohne aufschiebende Wirkung eingelegt werden.
- Ist die Wohnung aufgrund einer Freistellung nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes unter der Auflage einer Ausgleichszahlung überlassen worden, so wird diese Ausgleichszahlung auf die Fehlbelegungsabgabe angerechnet.

Wenn Sie noch nähere Auskünfte benötigen, steht Ihnen Ihr Sachbearbeiter gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Überschreitung der Einkommensgrenze *)													
		20 %		35 %		50 %		65 %		80 %		100 %	
		Fehlbelegungsabgabe = 0,50 DM/qm monatlich bei Einkommen von mehr als		Fehlbelegungsabgabe = 1,25 DM/qm monatlich bei Einkommen von mehr als		Fehlbelegungsabgabe = 2,00 DM/qm monatlich bei Einkommen von mehr als		Fehlbelegungsabgabe = 3,00 DM/qm monatlich bei Einkommen von mehr als		Fehlbelegungsabgabe = 4,50 DM/qm monatlich bei Einkommen von mehr als		Fehlbelegungsabgabe = 6,00 DM/qm monatlich bei Einkommen von mehr als	
		2		3		4		5		6		7	
Personen	Einkommens- grenze jährl. **)	ca. Brutto- Jahresverdienst DM	Einkommens- grenze **)	ca. Brutto- Jahresverdienst DM	Einkommens- grenze jährl. **)								
	1	25.920,00	30.800,00	29.160,00	34.400,00	32.400,00	38.000,00	35.640,00	41.600,00	38.800,00	45.200,00	43.200,00	50.000,00
2	38.160,00	44.400,00	42.930,00	49.700,00	47.700,00	55.000,00	52.470,00	60.300,00	57.240,00	65.600,00	63.600,00	72.666,66	63.600,00
3	47.760,00	55.066,66	53.730,00	61.700,00	59.700,00	68.333,33	65.670,00	74.966,66	71.640,00	81.600,00	79.600,00	90.444,44	79.600,00
4	57.360,00	65.733,33	64.530,00	73.700,00	71.700,00	80.666,66	78.870,00	89.633,33	86.040,00	97.600,00	95.600,00	108.222,22	95.600,00
5	66.960,00	76.400,00	75.330,00	85.700,00	83.700,00	95.000,00	92.070,00	104.300,00	100.440,00	113.600,00	111.600,00	126.000,00	111.600,00
6	76.560,00	87.066,66	86.130,00	97.700,00	95.700,00	108.333,33	105.270,00	118.966,66	114.840,00	129.600,00	127.600,00	143.777,78	127.600,00

Zuschläge für

Junge Ehepaare	10.080,00	11.200,00	11.340,00	12.600,00	12.600,00	14.000,00	13.860,00	15.400,00	15.120,00	16.800,00	16.800,00	18.666,66	16.800,00
Schwerbehinderte ab GdB 50	5.040,00	5.600,00	5.670,00	6.300,00	6.300,00	7.000,00	6.930,00	7.700,00	7.560,00	8.400,00	8.400,00	9.333,33	8.400,00
Schwerbehinderte ab GdB 80	10.800,00	12.000,00	12.150,00	13.500,00	13.500,00	15.000,00	14.850,00	16.500,00	16.200,00	18.000,00	18.000,00	20.000,00	18.000,00

*) Die Einkommensgrenze bemisst sich am Brutto-Einkommen abzüglich der Arbeitnehmer-Pauschale von 2.000,00 DM (bei Einkunften aus nichtselbständiger Arbeit). Die aufgeführte Einkommensgrenze erhöht sich daher um diesen Betrag sowie um erhöhte Werbungskosten, die über den Pauschbetrag hinausgehen.

**) Die Berechnung des Brutto-Jahreseinkommens bezieht sich nur auf Haushalte mit einem Bezieher von Einkunften aus nichtselbständiger Arbeit, für die Steuern entrichtet werden. Eingerechnet sind der Arbeitnehmer-Pauschbetrag von 2.000,00 DM jährlich sowie ein Abzug von 10 v. H. vom Jahreseinkommen. Besteht der Haushalt aus mehreren Arbeitnehmern, so können die Arbeitnehmer-Pauschbeträge entsprechend der Anzahl der weiteren Personen mehrfach hinzugerechnet werden. Werden höhere Werbungskosten geltend gemacht, ist der den Arbeitnehmer-Pauschbetrag übersteigende Betrag den Tabellenwerten ebenso hinzuzurechnen, wie geleistete Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen oder Betreuungskosten.

An

<p>WICHTIGER TERMIN! Bitte innerhalb eines Monats ausgefüllt zurückschicken!</p>
<p>Eintragungen bitte in Druckschrift oder mit Schreibmaschine. Zutreffendes ausfüllen oder <input checked="" type="checkbox"/> ankreuzen.</p>
<p>Bitte Fußnote 1) beachten!</p>

Wohnungsinhaber /in-Erklärung

1. Wohnungsinhaber/in
 Familienname, Vorname

Telefon-Nr. (tagsüber)
 (die Angabe ist freiwillig)

2. Ich bewohne die Wohnung
 Ort, Straße, Haus-Nr.

Stockwerk

links Mitte rechts

Größe qm

3. als Mieter/in als Eigentümer/in als Untermieter/in

Mir ist bekannt, daß auch Eigentümer einer eigengenutzten Mietwohnung zur Fehlbelegungsabgabe herangezogen werden (siehe IV Nrn. 1–3)

4. Die von mir genutzte Wohnung ist eine

Miet- oder Genossenschaftswohnung gemietete Wohnung in einem Eigenheim gemietete Eigentumswohnung

5. Sie ist

öffentlich gefördert steuerbegünstigt/freifinanziert und mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert und unterliegt der bei der Bewilligung begründeten Mietpreisbindung eine Bergarbeiterwohnung

6. Sie ist nicht ganz oder teilweise untervermietet untervermietet

mit _____ qm

Name des Untermieters/der Untermieterin _____

Verwandtschaftsverhältnis _____

II. Benutzer/innen der Wohnung

1. Die Wohnung wurde am 1. April 19__ (Stichtag) von folgenden verwandten oder nichtverwandten Personen bewohnt:

Lfd. Nr.	Familienname	Vorname	Geburtsdatum	Verwandtschaftsverhältnis	mit Einkünften:?)
1				selbst (Haushaltsvorstand)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2					<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3					<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4					<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
5					<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6 ¹⁾					<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

2. Folgende Person(en) ist/sind nach dem Stichtag in die Wohnung eingezogen:

7				<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
8				<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

3. Die unter Nr. _____ angegebene(n) Person(en) hat/haben die Wohnung nach dem Stichtag verlassen.

III. Verzicht auf Einkommensnachweise

Meine Einkünfte überschreiten zusammen mit den Einkünften der unter Nr. II aufgeführten Personen die im sozialen Wohnungsbau maßgebende Einkommensgrenze um mehr als 100 v.H., so daß die Fehlbelegungsabgabe 6,- DM monatlich/qm betragen wird; von einer Einkommenserklärung wird daher abgesehen.

1) Nach Art. 2 Nr. 5 des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (AFWoG NW) vom 31. 10. 1988 (GV NW S. 530), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. 7. 1992 (GV. NW. S. 315), hat jede(r) Wohnungsinhaber/in auf Aufforderung die Personen zu benennen, die die Wohnung nicht nur vorübergehend benutzen, und deren Einkommen oder das Vorliegen gesetzlicher Ausnahmen von der Leistungspflicht nachzuweisen, soweit diese Angaben bei der Ermittlung des Einkommens und der Einkommensgrenze zu berücksichtigen sind. Hierzu steht als angemessene Frist der Zeitraum von einem Monat seit Zugang bei der Aufforderung zur Verfügung. Kann diese Frist aus wichtigem Grund nicht eingehalten werden, so soll eine Fristverlängerung gewährt werden. Die Auskunft- und Nachweispflicht ist auch erfüllt, wenn Wohnungsinhaber/innen die Einkünfte und Unterlagen dem Amt für Wohnungswesen direkt übermitteln.

2) Für Personen mit eigenen Einkünften ist je eine eigene Einkommenserklärung beizufügen. Eine Einkommenserklärung ist nicht erforderlich für Personen, die hilflos im Sinne des § 33b Abs. 3 Einkommensteuergesetz sind. Es handelt sich hierbei um Personen, die aufgrund ihrer Behinderung für die gewöhnlichen und regelmäßig wiederkehrenden Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens in erheblichem Umfang dauernd fremder Hilfe bedürfen.

3) Bei größeren als 6-Personen-Haushalten bitte die weiteren Personen auf einem besonderen Beiblatt auführen

IV. Ausnahmen von der Leistungspflicht (bitte Nachweise beifügen)

Trifft einer der unter Nrn. 1—10 aufgeführten Sachverhalte zu, so entfallen Einkommensnachweise.

Bitte hier ankreuzen, wenn ein Grund nicht zutrifft

1	Ich habe am Stichtag eine Wohnung als Eigentümer/in-Erbbauberechtigter selbst bewohnt in einem/einer	Eigenheim <input type="checkbox"/>	Eigentumswohnung <input type="checkbox"/>	Eigentumswohnung <input type="checkbox"/>	Trifft nicht zu <input type="checkbox"/>
2	Die Mietwohnung wird von mir als Eigentümer/in selbst bewohnt. Der auf diese Wohnung entfallende Anteil der als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel — Wohnungsfürsorgemittel — ist zurückgezahlt worden, der anteilige Zuschußbetrag wird nicht mehr gezahlt.				Trifft nicht zu <input type="checkbox"/>
3	Die von mir als Eigentümer/in selbstgenutzte Wohnung liegt in einem Gebäude, das die Eigenschaft als Eigenheim durch die Schaffung einer weiteren Wohnung verloren hat.				Trifft nicht zu <input type="checkbox"/>
4	Am Stichtag haben folgende Personen Wohngeld bezogen:	Ild. Nr. von Vorseite	Aktenzeichen von Bescheiden		
5	Am Stichtag haben folgende Personen Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz / § 27a Bundesversorgungsgesetz oder Arbeitslosenhilfe nach § 134 Arbeitsförderungsgesetz bezogen; daneben sind keine Einkünfte erzielt worden, bei deren Berücksichtigung eine Fehlbelegungsabgabe zu leisten wäre.	Ild. Nr. von Vorseite	Aktenzeichen von Bescheiden		
6	Neben den vorstehenden Bezügen zu Nr. 5 wurden weitere Einkünfte bezogen. (Eine entsprechende Einkommenserklärung ist beigelegt.)				Trifft nicht zu <input type="checkbox"/>
7	Es handelt sich um eine Bergarbeiterwohnung.	Folgende Person ist wohnungsberechtigt im Bergarbeiterwohnungsbau. (Ild. Nr. von Vorseite)	Ein entsprechender Nachweis ist beigelegt		
8	Nach dem 31. 12. 19... *) wurde zum Bezug der Wohnung eine Wohnberechtigungsbcheinigung erteilt oder das Besetzungsrecht ausgeübt.	Ausstelldatum	Datum des Bezugs		
9	Zum Bezug der Wohnung wurde eine Ausnahmewohnberechtigungsbcheinigung wegen Aufgabe einer größeren oder billigeren Sozialwohnung oder wegen Maßnahmen des Städtebaues oder der Verkehrsplanung nach dem 31. 12. 19... *) erteilt.	Ausstelldatum	Datum des Bezugs		
10	Zum Bezug der Wohnung wurde nach dem 31. 12. 19... *) eine Freistellung nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes ohne Ausgleichszahlung erteilt.	Ausstelldatum	Datum des Bezugs		
11	Zum Bezug der Wohnung wurde eine Freistellung nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes unter Auflage einer Ausgleichszahlung nach § 7 Abs. 3 Wohnungsbindungsgesetz in Höhe von _____ DM/qm mtl. erteilt				Trifft nicht zu <input type="checkbox"/>

V. Gründe für die Erhöhung der Einkommensgrenze (bitte unbedingt Nachweise in Kopie beifügen)

1	Am Stichtag waren folgende Personen junge Eheleute (Heirat innerhalb der letzten 5 Kalenderjahre, beide Ehegatten jünger als 40 Jahre).	Ild. Nr. von Vorseite	Heiratsdatum	Trifft nicht zu <input type="checkbox"/>		
2	Am Stichtag waren folgende Personen schwerbehindert	Ild. Nr. von Vorseite	Grad d. Behinderung	Ausweis Nr.	Ein Schwerbehinderten-Ausweis wurde beantragt am	Trifft nicht zu <input type="checkbox"/>

*) Der Ausnahmetatbestand bezieht sich auf den Zwei-Jahreszeitraum vor Beginn des neuen Leistungszeitraumes

VI. Abzugsbeträge bei der Einkommensermittlung *)

Bitte hier ankreuzen, wenn ein Grund nicht zutrifft

1	<input type="checkbox"/> Von Gesamteinkommen sind folgende Pauschalbeträge absetzbar wegen erforderlicher	
	1.1 nicht nur vorübergehender Kindesbetreuung haushaltsangehöriger Kinder durch außerhalb des Haushalts lebende Dritte aus Anlaß berufsbedingter Abwesenheit; je Kind 4.000,— DM jährlich.	IId. Nr. von Vorseite <input type="checkbox"/> Trifft nicht zu
	1.2 Betreuung haushaltsangehöriger Personen aus Anlaß dauernder Krankheit oder Schwerbehinderung ab Grad der Behinderung von 50; je Person 5.400,— DM jährlich.	IId. Nr. der Vorseite <input type="checkbox"/> Trifft nicht zu
2	<input type="checkbox"/> Bei der/den unter Nr. _____ der Vorseite aufgeführten Person(en) handelt es sich um (ein) haushaltsangehörige(s) Kind(er) im Sinne des § 32 des Einkommensteuergesetzes mit eigenen Einkünften; der Abzugsbetrag von den Einkünften dieser Person(en) beträgt je Kind 4.000,— DM jährlich.	<input type="checkbox"/> Trifft nicht zu

VII. Wohnungsfürsorgewohnungen

Nur bei steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert sind und bei denen die bei der Bewilligung begründete Mietpreisbindung besteht:

- Ich habe die Wohnung innerhalb der letzten drei Jahre, nämlich am _____ in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einstellung in den öffentlichen Dienst oder Versetzung an den Dienstort bezogen.
- Entsprechende Nachweise füge ich bei. Die Leistungspflicht entfällt für die Dauer von drei Jahren seit Bezug der Wohnung.

VIII. Versicherung und Unterschrift

Ich versichere, daß die vorstehenden Erklärungen richtig und vollständig sind. Mir ist bekannt, daß falsche Angaben als Falschbeurkundung oder Betrug verfolgt und bestraft werden können.

(Ort/Datum)

(Unterschrift des Wohnungsinhabers / der Wohnungsinhaberin)

<p>Vollmacht aller Benutzer/-innen der Wohnung</p> <p>Wir bevollmächtigen</p> <p>_____ den Bescheid über die Fehlbelegungsabgabe für uns in Empfang zu nehmen.</p> <p>(Name des Wohnungsinhabers / der Wohnungsinhaberin)</p> <p>_____ (Ort/Datum)</p> <p>_____ Unterschriften</p>	<p>Bitte unbedingt ausfüllen und von allen unter II. aufgeführten Personen unterschreiben, bei Minderjährigen durch gesetzliche Vertreter.</p>
---	--

*) Hinweis zu „Abzugsbeträge bei der Einkommensermittlung“

Bei der Ermittlung des anrechenbaren Jahreseinkommens sind die nachstehend aufgeführten Beträge vom Gesamteinkommen abzuziehen. Dies setzt bei Krankheits- und Pflegefällen ein ärztliches Attest über das Erfordernis der Betreuung und die Krankheits-/Pflegedauer von voraussichtlich 6 Monaten voraus. Das Jahreseinkommen einer zu betreuenden, haushaltsangehörigen Person, die hilflos im Sinne des § 33b Einkommensteuergesetz ist, bleibt außer Ansatz. Bei berufsbedingter Abwesenheit ist der Betreuungsbetrag nur absetzbar, wenn die Betreuung von keinem der Wohnungsinhaber ausgeübt werden kann. Berufsbedingte Abwesenheit wird durch Vorlage der Einkommenserklärung(en) des / der sorgeberechtigten Person(en) nachgewiesen. Die Kindesbetreuung durch außerhalb des Haushalts lebende Dritte ist auf geeignete Weise glaubhaft zu machen, z. B. eine entsprechende Bescheinigung der betreffenden Person oder öffentlichen Einrichtung. Haushaltsangehörige Kinder sind die in § 32 des Einkommensteuergesetzes im einzelnen bezeichneten Kinder, also insbesondere leibliche Kinder und Pflegekinder bis zum vollendeten 16. Lebensjahr, bis zum 27. Lebensjahr bei fortgesetzter Ausbildung, über das 27. Lebensjahr hinaus bei körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung, aufgrund derer das Kind außerstande ist, sich selbst zu unterhalten.

Feststellungen der Behörde

(wird nur von der Behörde ausgefüllt.)

1 Einkommensgrenze

- 1.1 Grundbetrag für den 1. Wohnungsinhaber/die 1. Wohnungsinhaberin 21.600,— DM
- 1.2 zuzüglich 10.200,— DM für die zweite Person _____ DM
- 1.3 zuzüglich je 8.000,— DM für _____ weitere Person(en) _____ DM
- 1.4 zuzüglich je 4.200,— DM für _____ Schwerbehinderte (ab GdB von 50) _____ DM
- 1.5 zuzüglich je 9.000,— DM für _____ Schwerbehinderte (ab GdB von 80) _____ DM
- 1.6 zuzüglich 8.400,— DM für junge Ehepaare _____ DM
- 1.7 Einkommensgrenze _____ DM
- 1.8 Nr. 1.7 zzgl. 20 v. H. _____ DM

2 Gesamteinkommen lt. Einkommenserklärung(en) *)

- 2.1 Wohnungsinhaber/in 1. _____ DM
- 2.2 Wohnungsinhaber/in 2. _____ DM
- 2.3 Wohnungsinhaber/in 3. _____ DM
- 2.4 Wohnungsinhaber/in 4. _____ DM
- 2.5 Wohnungsinhaber/in 5. _____ DM
- 2.6 Wohnungsinhaber/in 6. _____ DM
- 2.7 weitere Wohnungsinhaber/innen _____ DM
- 2.8 Gesamteinkommen _____ DM

3 Standardberechnung

- 3.1 Die Einkommensgrenze wird nicht überschritten (Nr. 1.8 abzgl. Nr. 2.8)
- 3.2 Die Einkommensgrenze wird überschritten um: (Nr. 1.7 abzgl. Nr. 2.8) _____ DM
- 3.3 Die Überschreitung beträgt _____ %
- 3.4 Die der tatsächlichen Einkommensüberschreitung (Nr. 3.3) nächstniedrige Einkommensgrenze beträgt mehr als _____ % Überschreitung.
- 3.5 Bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze lt. Nr. 3.4 beträgt die regelmäßige Fehlbelegungsabgabe mtl. _____ DM x _____ qm (abgerundet auf vollen DM-Betrag) _____ DM

4 Berechnung der Leistungspflicht bei nur geringer Überschreitung einer Überschreitungsstufe

- 4.1 Die Einkommensgrenze bei einer Überschreitungsstufe nach Nr. 3.4 lautet: _____ DM
- 4.2 Die Einkommensgrenze lt. 4.1 wird überschritten um (Nr. 2.8 abzgl. Nr. 4.1) _____ DM
- 4.3 Die Überschreitung nach Nr. 4.2 beträgt monatlich (Nr. 4.2 : 12) _____ DM
- 4.4 Die nächstniedrigere Einkommensgrenze unterhalb der in Nr. 3.4 aufgeführten Überschreitungsstufe lautet _____ %; danach bemißt sich die Fehlbelegerabgabe mit _____ DM x _____ qm mtl. _____ DM
- 4.5 Betrag Nr. 4.4 zzgl. Überschreitungsbeitrag lt. Nr. 4.3 mtl. _____ DM

5 Festzusetzende Fehlbelegungsabgabe

- 5.1 Von den unter Nrn. 3.5/4.5 ermittelten Beträgen ist der geringere auf volle DM abgerundete Betrag anzusetzen mtl. _____ DM **)
- 5.2 Auf den Nachweis der Einkommensverhältnisse wurde verzichtet. Die Fehlbelegungsabgabe beläuft sich somit auf 6,— DM pro qm Wohnfläche mtl., maximal jedoch auf den örtlich geltenden Höchstbetrag mtl. _____ DM **)

*) Bei der Einkommensermittlung für Zwecke der Fehlbelegungsabgabe wird das anrechenbare Jahreseinkommen der übrigen Wohnungsinhaber/innen der für jede in der Wohnungsinhaberkündigung aufgeführte Person vorgelegten Einkommenserklärung entnommen

**) Beträge bis zu 20,— DM werden vierteljährlich fällig.

II.

Hinweise

Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen

Nr. 18 v. 10. 5. 1993

(Einzelpreis dieser Nummer 1,85 DM zuzügl. Portokosten)

Glied- Nr.	Datum		Seite
223	19. 4. 1993	Bekanntmachung der Neufassung der Verordnung zur Ausführung des § 5 Schulfinanzgesetz (VO zu § 5 SchFG)	150
301	2. 4. 1993	Verordnung zur Aufhebung der Zweigstelle des Amtsgerichts Rheinberg in Xanten	153
95	2. 4. 1993	Bekanntmachung des Inkrafttretens des Abkommens über die Zuständigkeit des Amtsgerichts Hamburg für seerechtliche Verteilungsverfahren	154
	1. 4. 1993	Bekanntmachung der Genehmigung der 36. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Bereiche für den Schutz der Natur und der Landschaft im Gebiet der Kreise Kleve und Wesel)	154
	13. 4. 1993	Genehmigungsurkunde für die Eisenbahnen der Häfen und Güterverkehr Köln Aktiengesellschaft . .	154

- MBl. NW. 1993 S. 1030.

Nr. 19 v. 27. 5. 1993

(Einzelpreis dieser Nummer 9,25 DM zuzügl. Portokosten)

Glied- Nr.	Datum		Seite
2251	31. 3. 1993	Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über den „Westdeutschen Rundfunk Köln“ (WDR-Gesetz)	158
2251	31. 3. 1993	Bekanntmachung der Neufassung des Rundfunkgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LRG NW)	172

- MBl. NW. 1993 S. 1030.

Einzelpreis dieser Nummer 4,40 DM
zuzügl. Porto- und Versandkosten

Bestellungen, Anfragen usw. sind an den A. Bagel Verlag zu richten. Anschrift und Telefonnummer wie folgt für

Abonnementsbestellungen: Grafenberger Allee 100, Tel. (0211) 9682/238 (8.00-12.30 Uhr), 4000 Düsseldorf 1

Bezugspreis halbjährlich 81,40 DM (Kalenderhalbjahr). Jahresbezug 162,80 DM (Kalenderjahr), zahlbar im voraus. Abbestellungen für Kalenderhalbjahresbezug müssen bis zum 30. 4. bzw. 31. 10., für Kalenderjahresbezug bis zum 31. 10. eines jeden Jahres beim A. Bagel Verlag vorliegen.

Reklamationen über nicht erfolgte Lieferungen aus dem Abonnement werden nur innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Erscheinen anerkannt.

In den Bezugs- und Einzelpreisen ist keine Umsatzsteuer i. S. d. § 14 UStG enthalten.

Einzelbestellungen: Grafenberger Allee 100, Tel. (0211) 9682/241, 4000 Düsseldorf 1

Von Vorabesendungen des Rechnungsbetrages - in welcher Form auch immer - bitten wir abzusehen. Die Lieferungen erfolgen nur aufgrund schriftlicher Bestellung gegen Rechnung. Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer beim A. Bagel Verlag vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Haroldstraße 5, 4000 Düsseldorf 1

Herstellung und Vertrieb im Namen und für Rechnung des Herausgebers: A. Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 4000 Düsseldorf 1

Druck: TSB Tiefdruck Schwann-Bagel, Düsseldorf und Mönchengladbach

ISSN 0177-3569