

02.07.1986

## Gesetzentwurf

der Landesregierung

### Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (AFWoG NW)

#### A Problem

Aufgrund des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) vom 22. Dezember 1981 und der Durchführungsverordnung der Landesregierung vom 22. September 1982 wird die Fehlbelegerabgabe seit dem 01. Januar 1983 in Nordrhein-Westfalen in insgesamt 93 Gemeinden erhoben, in denen rund 80 % der öffentlich-geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen liegen.

Das Gesetz hat sich im Grundsatz bewährt. An seinem Grundgedanken ist festzuhalten: Wer als Inhaber einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung erheblich mehr verdient als ein Sozialwohnungsberechtigter, soll nicht die gleichen Subventionsvorteile erhalten wie dieser. Für Bürger mit einem solchen Einkommen war die Förderung des sozialen Wohnungsbaus nicht gedacht.

Im Laufe des Vollzugs des Gesetzes sind Ungereimtheiten sichtbar geworden und Härten und Unbilligkeiten aufgetreten, die abgebaut werden müssen. Die rechtliche Möglichkeit hierzu bietet § 16 AFWoG, der durch Artikel 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoÄndG) vom 11. Juli 1985 eingefügt worden ist.

#### B Lösung

Durch das Gesetz soll insbesondere

- der Eigentümer einer von ihm selbst genutzten Wohnung in seinem Mehrfamilienhaus von der Entrichtung der Ausgleichsabgabe befreit werden, wenn er keine öffentliche Förderung mehr in Anspruch nimmt.

Datum des Originals: 15.06.1986/Ausgegeben: 02.07.1986

Die Veröffentlichungen des Landtags sind fortlaufend oder auch einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 4000 Düsseldorf 1, Postfach 1143, Telefon (02 11) 88 44 39, zu beziehen.

- der Leistungsbescheid bis zum Ablauf des Leistungszeitraums überprüft werden können, wenn sich die Verhältnisse des Bürgers verändert haben,
- die Höhe der jeweiligen Ausgleichsbeträge (0,50, 1,25 DM, 2,00 DM pro Quadratmeter und Monat) gesenkt werden können auf den Betrag, der dem Maß der Überschreitung der Bemessungsgrenze entspricht.
- eine Härteklausel eingeführt werden.

#### C Alternativen

Keine.

#### D Kosten

Durch die Erweiterung der Möglichkeit, Anträge auf Beschränkung und Herabsetzung der Ausgleichsabgabe zu stellen, wird sich der Verwaltungsaufwand geringfügig erhöhen. Andererseits wird sich die Zahl der unbegründeten Anträge und der nachfolgenden Rechtsstreitigkeiten verringern. Insgesamt dürfte deshalb der Verwaltungsaufwand unverändert bleiben.

Das Gesetz wird die Höhe des Aufkommens aus der Ausgleichsabgabe beeinflussen. Der Umfang der Aufkommensminderung kann nicht geschätzt werden, da nicht vorausgesehen werden kann, inwieweit Leistungspflichtige von den im Gesetz vorgesehenen Erleichterungen Gebrauch machen.

#### E Zuständigkeit

Zuständig ist der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

Gesetz  
über den Abbau der Fehl-  
subventionierung im Woh-  
nungswesen für das Land  
Nordrhein-Westfalen  
(AFWoG NW)

## Artikel 1

Anstelle von Vorschriften des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) vom 22. Dezember 1981 (BGBl. I S. 1523), geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1276), wird bestimmt:

Text des Bundesgesetzes:

Gesetz  
zum Abbau der Fehlsub-  
ventionierung und der  
Mietverzerrung im Woh-  
nungswesen

## Unterartikel 1

Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG)

§ 1 Ausgleichszahlung der Inhaber von Mietwohnungen

(1) Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes haben vorbehaltlich des § 2 eine Ausgleichszahlung zu leisten, wenn

1. ihre Wohnung in einer Gemeinde liegt, die durch Rechtsverordnung nach Absatz 4 bestimmt ist, und
2. ihr Einkommen die Einkommensgrenze (§ 3) um mehr als 20 vom Hundert übersteigt. Mehrere Inhaber derselben Wohnung sind Gesamtschuldner.

(2) Ist mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer Wohnung untervermietet, so gilt auch der untervermietete Teil als selbständige Wohnung. Ist die Hälfte oder weniger als die Hälfte der Wohnfläche einer Wohnung untervermietet, so bilden der untervermietete und der nicht untervermietete Teil zusammen eine Wohnung; die Benutzer des untervermieteten Teils gelten nicht als Wohnungsinhaber, es sei denn, es handelt sich um Familienangehörige (§ 8 des Zweiten Wohnungsbauges-

1. § 1 Abs. 3 AFWoG ist mit folgender Maßgabe anzuwenden:

"Die monatliche Ausgleichszahlung darf den zwölften Teil des Betrages nicht überschreiten, um den das Einkommen die maßgebliche Bemessungsgrenze übersteigt."

setzes). Vermietet der Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte einen Teil der von ihm selbst genutzten Wohnung, so gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend.

(3) Die Ausgleichszahlung beträgt monatlich je Quadratmeter Wohnfläche

1. 0,50 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 20 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 35 vom Hundert überschritten wird,
2. 1,25 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 35 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 50 vom Hundert überschritten wird,
3. 2,00 Deutsche Mark, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 50 vom Hundert, überschritten wird.

(4) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von mehr als 300 000 sowie Gemeinden, die mit diesen einen zusammenhängenden Wirtschaftsraum bilden, bestimmen, wenn in diesen Gemeinden die Kostenmieten (§§ 8 bis 8 b des Wohnungsbindungsgesetzes) der überwiegenden Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen die ortsüblichen Mieten vergleichbarer, nicht preisgebundener Mietwohnungen erheblich unterschreiten. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die Rechtsverordnungen nach Satz 1 von anderen Stellen zu erlassen sind.

2. Abweichend von § 2 AFWoG wird folgendes bestimmt:

a) Absatz 1 Nr. 1 ist mit folgender Ergänzung anzuwenden:

"das gleiche gilt, wenn es sich um eine andere Wohnung handelt, die vom Eigentümer selbst genutzt wird, und die für sämtliche Wohnungen des Gebäudes als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt worden sind und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentliche Mittel nicht mehr gezahlt werden;"

## § 2 Ausnahmen

(1) Eine Ausgleichszahlung ist nicht zu leisten, wenn

1. es sich um

a) eine Wohnung in einem Eigenheim (§ 9 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes),

b) eine Wohnung in einer Eigensiedlung (§ 10 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes),

c) eine Eigentumswohnung (§ 12 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) handelt, die vom Eigentümer selbst genutzt wird; § 1 Abs. 2 Satz 3 bleibt unberührt;

2. ein Wohnungsinhaber Wohngeld erhält;

3. ein Wohnungsinhaber

a) laufende Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz oder

b) ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27 a des Bundesversorgungsgesetzes

oder

c) Arbeitslosenhilfe nach § 134 des Arbeitsförderungsgesetzes erhält und daneben keine Einkünfte erzielt werden, bei deren Berücksichtigung eine Ausgleichszahlung zu leisten wäre;

4. ein Wohnungsinhaber die Wohnung auf Grund einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung (§ 5 des Wohnungsbindungsgesetzes) nutzt, die innerhalb der letzten zwei Jahre, in den Fällen des § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b des Wohnungsbindungsgesetzes innerhalb der letzten drei Jahre vor Beginn des Leistungszeitraumes (§ 4) erteilt worden ist, oder
- b) Anstelle von Absatz 1 Nr. 5 ist folgende Fassung anzuwenden:
- "5. nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes eine Freistellung für eine Wohnung unter der Auflage einer höheren Verzinsung oder einer sonstigen laufenden Zahlung ausgesprochen worden ist, soweit der darauf beruhende Zuschlag neben der Einzelmiete mindestens der Höhe der Ausgleichszahlung entspricht."
- c) Anstelle von Absatz 2 ist folgende Fassung anzuwenden:
- "(2) Der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr kann in Ausnahmefällen bestimmen, daß von der Erhebung der Ausgleichszahlung ganz oder teilweise abgesehen wird, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Vermietbarkeit der Wohnungen sonst nicht gesichert wäre."
- d) § 2 AFWoG ist mit folgender Maßgabe anzuwenden:
- "Die Ausgleichszahlung kann niedriger festgesetzt werden, wenn die Erhebung der Ausgleichszahlung sonst nach Lage des einzelnen Falles unbillig wäre."
5. nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes eine Freistellung ausgesprochen worden ist
- a) für das Gebiet, in dem die Wohnung liegt, oder
- b) für eine Wohnung unter der Auflage einer höheren Verzinsung oder einer sonstigen laufenden Zahlung.
- (2) Von der Erhebung einer Ausgleichszahlung kann für einzelne Wohnungen oder für Wohnungen bestimmter Art ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Vermietbarkeit dieser Wohnungen sonst während des Leistungszeitraumes nicht gesichert wäre.
- (3) Dieses Gesetz gilt auch für öffentlich geförderte Wohnheime.
- § 3 Einkommen, Einkommensgrenze
- (1) Das Einkommen und die Einkommensgrenze bestimmen sich nach § 25 Abs. 1 und 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Alle Personen, die die Wohnung nicht nur

vorübergehend benutzen, sind zu berücksichtigen, soweit sich nicht aus § 1 Abs. 2 etwas anderes ergibt.

(2) Maßgebend sind die Verhältnisse am 1. April des dem Leistungszeitraum (§ 4) vorausgehenden Jahres. Abweichend hiervon ist

1. in den Fällen des § 4 Abs. 3 der Zeitpunkt nach § 5 Abs. 1 Satz 3 des Wohnungsbindungsgesetzes,
  2. in den Fällen des § 4 Abs. 4 Satz 3 der Zeitpunkt der Aufforderung nach § 5 Abs. 1 und
  3. in den Fällen des § 7 Abs. 2 der Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend.
3. Anstelle von § 3 Abs. 2 Nr. 3 AFWoG ist folgende Fassung anzuwenden:

"3. in den Fällen des § 7 Abs. 2 der Beginn des übernächsten Kalendermonats nach der Änderung der Verhältnisse."

4. Abweichend von § 4 AFWoG wird folgendes bestimmt:

(3) § 116 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ist nicht anzuwenden.

§ 4 Beginn der Ausgleichszahlungen, Leistungszeitraum

(1) Die Leistungspflicht beginnt

1. für Inhaber von Wohnungen, für die öffentliche Mittel vor dem 1. Januar 1955 bewilligt worden sind, am 1. Januar 1983,
2. für Inhaber von Wohnungen, für die öffentliche Mittel nach dem 31. Dezember 1954, jedoch vor dem 1. Januar 1963 bewilligt worden sind, am 1. Januar 1984,
3. für Inhaber von Wohnungen, für die öffentliche Mittel nach dem 31. Dezember 1962 bewilligt worden sind, am 1. Januar 1985.

Absatz 2 ist in  
folgender Fassung  
anzuwenden:

"(2) Die Leistungs-  
pflicht beginnt mit  
Beginn des Leistungs-  
zeitraumes, auch wenn  
der Leistungsbescheid  
erst später erlassen  
wird."

(2) Wird ein Leistungsbe-  
scheid erst zu einem  
späteren als dem in Absatz 1  
bezeichneten Zeitpunkt  
erteilt, beginnt die Leis-  
tungspflicht am ersten Tage  
des auf die Erteilung des  
Bescheides folgenden zweiten  
Kalendermonats.

(3) Liegen im Land Berlin  
die Voraussetzungen für die  
Leistung einer Ausgleichszah-  
lung bereits bei Erteilung  
der Bescheinigung über die  
Wohnberechtigung nach dem  
Wohnungsbindungsgesetz vor,  
so ist die Ausgleichszahlung  
vom Bezug der Wohnung an zu  
leisten.

(4) Die monatlichen Aus-  
gleichszahlungen werden  
jeweils für die Dauer von  
drei Jahren festgesetzt  
(Leistungszeitraum). In den  
Fällen der Absätze 2 und 3  
wird der Leistungszeitraum  
so festgesetzt, daß er mit  
dem Zeitpunkt endet, zu dem  
er auch bei anderen Woh-  
nungen der in Absatz 1  
bezeichneten Jahrgangs-  
gruppen endet. Eine erneute  
Überprüfung der Einkommens-  
verhältnisse ist bis zum  
Beginn des letzten Jahres  
eines Leistungszeitraumes  
zulässig, wenn sich die  
zuständige Stelle die  
Überprüfung vorbehalten hat.

(5) Die Ausgleichszahlung  
ist auf volle Deutsche Mark  
abzurunden. Beträge bis zu  
20 Deutsche Mark monatlich  
sind vierteljährlich, höhere  
Beträge monatlich im voraus  
zu entrichten.

§ 5 Einkommensnachweis,  
Auskünfte



5. Anstelle von § 5 Abs. 2 Satz 2 AFWoG ist folgende Fassung anzuwenden:

"Wird die Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 nachträglich erfüllt, so ist ab Beginn des Leistungszeitraumes nur der Betrag zu entrichten, der sich nach Überprüfung der persönlichen Verhältnisse und der Einkommensverhältnisse ergibt."

(1) Jeder Wohnungsinhaber hat auf Aufforderung die Personen zu benennen, die die Wohnung nicht nur vorübergehend benutzen, und deren Einkommen oder das Vorliegen der Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 nachzuweisen, soweit diese Angaben bei der Ermittlung des Einkommens und der Einkommensgrenze zu berücksichtigen sind (§ 3 Abs. 1 Satz 2). Ihm ist hierzu eine angemessene Frist einzuräumen. Gegenüber dem Wohnungsinhaber, der die Aufforderung nach Satz 1 erhalten hat, ist jeder andere Wohnungsinhaber verpflichtet, die erforderlichen Auskünfte zu geben und die entsprechenden Unterlagen auszuhändigen.

(2) Versäumt der Wohnungsinhaber die Frist nach Absatz 1, so wird vermutet, daß die Voraussetzungen nach § 2 Abs. 1 nicht vorliegen und die Einkommensgrenze um mehr als 50 vom Hundert überschritten wird. Wird die Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 nachträglich erfüllt, so ist vom ersten Tag des drittnächsten Kalendermonats an nur der Betrag zu entrichten, der sich nach Überprüfung der Einkommensverhältnisse ergibt; in den Fällen des § 2 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 entfällt die Leistungspflicht ab Beginn des Leistungszeitraumes.

(3) Alle Behörden, insbesondere die Finanzbehörden, sowie die Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse zu erteilen, soweit die Durchführung dieses Gesetzes es erfordert.

§ 6 Beschränkung der Ausgleichszahlungen

6. Anstelle von § 6 Abs. 2 AFWoG ist folgende Fassung anzuwenden:

"(2) Die Höchstbeträge für die Wohnungen der einzelnen Jahrgangsgruppen (§ 4 Abs. 1) werden nach Gemeindegrößenklassen jeweils zu Beginn der Leistungszeiträume von der Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmt. Dabei sind für die jeweiligen Gemeindegrößenklassen die bei Neuvermietung erzielbaren Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art und Ausstattung in durchschnittlicher Lage zugrunde zu legen. Gemeinden mit einem wesentlichen von der maßgebenden Gemeindegrößenklasse abweichenden Mietniveau können der ihrem Mietniveau entsprechenden Gemeindegrößenklassen zugeordnet werden. Die Landesregierung kann durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die Rechtsverordnung von einer anderen Stelle zu erlassen ist. In Gemeinden, in denen ein Mietspiegel im Sinne des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe besteht, ist als Höchstbetrag die Obergrenze der in dem Mietspiegel enthaltenen Mietzinsspanne für

(1) Die Ausgleichszahlung ist auf Antrag zu beschränken auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem für die Wohnung zulässigen Entgelt und dem für sie nach Absatz 2 geltenden Höchstbetrag. Der Antrag kann außer in den Fällen des § 7 Abs. 2 Nr. 4 nur bis zum Ablauf von sechs Monaten nach Zustellung des Leistungsbescheides gestellt werden.

(2) Als Höchstbetrag ist in Gemeinden, für die ein Mietspiegel im Sinne des Mietspiegelgesetzes besteht, die Obergrenze der in dem Mietspiegel enthaltenen Mietzinsspanne für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit in durchschnittlicher Lage zugrunde zu legen. In den übrigen Gemeinden werden die Höchstbeträge für die Wohnungen der einzelnen Jahrgangsgruppen (§ 4 Abs. 1) nach Gemeindegrößenklassen jeweils zu Beginn der Leistungszeiträume von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmt. Dabei sind für die jeweiligen Gemeindegrößenklassen die bei Neuvermietung erzielbaren Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung in durchschnittlicher Lage zugrunde zu legen. Gemeinden mit einem wesentlich von der maßgebenden Gemeindegrößenklasse abweichenden Mietniveau können der ihrem Mietniveau entsprechenden Gemeindegrößenklasse zugeordnet werden. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die Rechtsverordnungen nach Satz 2 von anderen Stellen zu erlassen sind.

Wohnraum vergleichbarer Art, Ausstattung und Beschaffenheit in durchschnittlicher Lage zugrundelegen, wenn dieser Betrag niedriger als der nach den Sätzen 1 bis 3 bestimmte Höchstbetrag ist."

(3) Bei der Ermittlung des Unterschiedsbetrages nach Absatz 1 sind in den Fällen, in denen das zulässige Entgelt für die Wohnung und der Höchstbetrag nach Absatz 2 voneinander abweichend Kostenanteile für Betriebskosten enthalten, ohne daß diese gesondert ausgewiesen sind, hierfür Pauschbeträge anzusetzen. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Festsetzung dieser Pauschbeträge zu erlassen.

(4) Als zulässiges Entgelt im Sinne von Absatz 1 ist das tatsächlich gezahlte Entgelt anzusehen, es sei denn, daß dieses nicht nur unwesentlich von dem preisrechtlich zulässigen Entgelt abweicht. Nutzt der Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte die Wohnung selbst, so ist als zulässiges Entgelt das preisrechtlich zulässige Entgelt anzusehen.

(5) Hat ein Mieter einen nach § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zugelassenen Finanzierungsbeitrag geleistet, so sind auf Antrag 6,5 vom Hundert dieses Beitrages dem jährlichen Entgelt hinzuzurechnen, soweit der Beitrag noch nicht zurückgezahlt worden ist. Dem Finanzierungsbeitrag stehen gleich die nach dem Lastenausgleichsgesetz als Eingliederungsdarlehen bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds oder mit einer ähnlichen Zweckbestimmung in öffentlichen Haushalten ausgewiesene Mittel.

7. Anstelle von § 7 Abs.  
2 AFWoG wird bestimmt:

"(2) Haben sich die für die Leistungspflicht maßgebenden Verhältnisse zugunsten des Wohnungsinhabers nach dem in § 3 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 Nr. 2 bestimmten Zeitpunkt geändert, ist die Leistungspflicht auf den Betrag herabzusetzen, der den geänderten Verhältnissen entspricht. Die Herabsetzung erfolgt auf Antrag mit Wirkung von der Änderung der Verhältnisse an. Der Antrag ist nur zulässig, wenn

1. das Einkommen die Einkommensgrenze nicht mehr überschreitet oder

(6) Hat ein Mieter seine Wohnung mit Zustimmung des Eigentümers oder sonstigen Verfügungsberechtigten auf eigene Kosten modernisiert oder dem Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten die Kosten für eine solche Maßnahme erstattet, und würde für die Wohnung ohne die Modernisierung ein niedrigerer Höchstbetrag gelten, so ist dieser zugrunde zu legen.

§ 7 Wegfall und Minderung der Leistungspflicht

(1) Die Leistungspflicht erlischt, sobald

1. die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert im Sinne des Wohnungsbindinggesetzes gilt oder
2. keiner der Inhaber einer Wohnung diese mehr benutzt.

(2) Die Leistungspflicht ist auf Antrag mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Antrag folgenden Kalendermonats an auf den Betrag herabzusetzen, der den Verhältnissen im Zeitpunkt des Antrags entspricht, wenn dieser Betrag niedriger ist, weil

1. das Einkommen die Einkommensgrenze nicht mehr überschreitet oder
2. das Einkommen sich um mehr als 15 vom Hundert verringert hat oder
3. die Zahl der Personen, die nicht nur vorübergehend zum Haushalt gehören, sich erhöht hat, oder

2. das Einkommen sich um mehr als 15 vom Hundert verringert hat oder
3. die Einkommensgrenze sich infolge Änderung der persönlichen Verhältnisse erhöht hat oder
4. die Zahl der Personen, die nicht nur vorübergehend zum Haushalt gehören, sich erhöht hat, oder
5. das für die Wohnung zulässige Entgelt ohne Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen sich um mehr als 20 vom Hundert erhöht hat; § 6 Absatz 3 Satz 1 gilt sinngemäß."
8. Anstelle von § 8 AFWOG ist folgende Fassung anzuwenden:

"§ 5 gilt entsprechend für Inhaber von Wohnungen, die nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau gefördert worden sind; die übrigen Vorschriften sind entsprechend anzuwenden, wenn der Wohnungsinhaber nicht wohnungsberechtigt im Sinne des § 4 Abs. 1 Buchstabe a, b oder c des genannten Gesetzes ist."

4. das für die Wohnung zulässige Entgelt ohne Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen sich um mehr als 20 vom Hundert erhöht hat. § 6 Abs. 3 Satz 1 gilt sinngemäß.

Der Antrag kann nur bis spätestens sechs Monate vor Ablauf des Leistungszeitraumes gestellt werden.

#### § 8 Geltung für Bergarbeiterwohnungen

Dieses Gesetz ist auf Inhaber von Wohnungen, die nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau gefördert worden sind, entsprechend anzuwenden, wenn der Wohnungsinhaber nicht wohnungsberechtigt im Sinne des § 4 Abs. 1 Buchstabe a, b oder c des genannten Gesetzes ist.

§ 9 Geltung für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind

(1) Dieses Gesetz ist auf Inhaber von steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne der §§ 87 a und 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, entsprechend anzuwenden, solange das Besetzungsrecht besteht. § 2 Abs. 1 Nr. 5 ist nicht anzuwenden.

(2) Liegen die Voraussetzungen für die Leistung einer Ausgleichszahlung bereits bei Ausübung des Besetzungsrechts vor, so ist die Ausgleichszahlung ab Bezug der Wohnung zu leisten.

(3) Steht die Nutzung der Wohnung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einstellung in den öffentlichen Dienst oder der Versetzung an den Dienort, so wird der Wohnungsinhaber von der Ausgleichszahlung für die Dauer von drei Jahren seit dem Bezug der Wohnung freigestellt.

(4) In den Fällen der Absätze 2 und 3 sind abweichend von § 3 Abs. 2 Satz 1 die Verhältnisse sechs Monate vor Beginn der Leistungspflicht maßgebend.

#### § 10 Zweckbestimmung der Ausgleichszahlungen

(1) Die zuständige Stelle hat die eingezogenen Ausgleichszahlungen an das Land abzuführen. Das Aufkommen aus den Ausgleichszahlungen ist laufend zur Förderung des Baues von Sozialwohnungen

1. in Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf,
2. für kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und Schwerbehinderte

zu verwenden.

(2) Ausgleichszahlungen für Bergarbeiterwohnungen, die mit Treuhandmitteln gefördert worden sind, sind an die Treuhandstelle (§ 12 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau) abzuführen. Das Aufkommen ist Treuhandvermögen.

(3) In den Fällen des § 9 stehen die eingezogenen Ausgleichszahlungen dem Darlehens- oder Zuschußgeber zu. Sie sind zur Förderung von Wohnungen im Sinne der §§ 87 a und 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zu verwenden, soweit hierfür ein Bedarf besteht.

(4) Auf Ausgleichszahlungen für Wohnungen, die außer mit öffentlichen Mitteln mit Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne der §§ 87 a und 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, findet Absatz 3 entsprechende Anwendung, wenn von den für die Wohnung gewährten Baudarlehen oder den mit Zins- und Tilgungshilfe geförderten Darlehen dem Betrage nach das Darlehen aus Wohnungsförderungsmitteln überwiegt.

9. § 11 AFWoG ist mit folgender Ergänzung anzuwenden:

"Die Landesregierung ist befugt, einer Stelle außerhalb der Landesverwaltung die Wahrnehmung der sich aus § 9 ergebenden Aufgaben zu übertragen."

#### § 11 Zuständige Stelle

Zuständige Stelle ist die Stelle, die von der Landesregierung bestimmt wird oder die nach Landesrecht zuständig ist. In den Fällen des § 9 obliegen die Aufgaben der zuständigen Stelle derjenigen Stelle, die das Besetzungsrecht ausübt, soweit nicht der Darlehens- oder Zuschußgeber eine andere Stelle bestimmt. Soweit das Besetzungsrecht von einer Stelle außerhalb der öffentlichen Verwaltung ausgeübt wird, nimmt sie bei der Durchführung dieses Gesetzes öffentliche Aufgaben wahr.

#### § 12 Geltung im Saarland

(1) Dieses Gesetz gilt im Saarland nur mit folgenden Maßnahmen:

1. Die §§ 1 bis 7 gelten entsprechend für Inhaber öffentlich geförderter Wohnungen im Sinne des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juli 1980 (Amtsblatt des Saarlandes S.802);
2. § 8 gilt entsprechend für Inhaber von Wohnungen, die mit Mitteln aus dem Treuhandvermögen des Bundes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau gefördert worden sind; dies gilt auch für Inhaber von Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 4 Abs. 1 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland neben oder anstelle der Förderung mit Mitteln aus dem Bundestreuhandvermögen, mit Mitteln aus dem Vermögen der Stiftung für den Wohnungsbau der Bergarbeiter im Saarland oder mit Arbeitgeberdarlehen gefördert worden sind;
3. § 9 gilt entsprechend für Inhaber von Wohnungen, die unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechts mit Wohnungsfürsorgemitteln aus öffentlichen Haushalten für die Angehörigen des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen gefördert worden sind, solange das Besetzungsrecht besteht. Für die Zweckbestimmung der Ausgleichszahlungen gilt in diesen Fällen § 10 Abs. 3 und 4 entsprechend.

(2) Die Landesregierung regelt durch Rechtsverordnung die näheren Einzelheiten zur Durchführung dieses Gesetzes im Hinblick auf die rechtlichen Besonderheiten im Saarland.



### § 13 Sonderregelung für das Land Bremen

Im Land Bremen sind Ausgleichszahlungen nicht zu erheben, wenn bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel sichergestellt worden ist, daß die gewährte Subvention entsprechend der Höhe der Einkommensüberschreitung des Wohnungsinhabers in einem Umfang abgebaut worden ist, der die nach diesem Gesetz zu leistenden Ausgleichszahlungen insgesamt nicht unterschreitet. § 4 Abs. 1 gilt mit der Maßgabe, daß der in Nummer 2 aufgeführte Bewilligungszeitraum am 31. Dezember 1958 endet und daß der in Nummer 3 aufgeführte Bewilligungszeitraum am 1. Januar 1959 beginnt.

### § 14 Überleitungsvorschrift

Werden Leistungsbescheide für Zeiträume vom 1. Januar 1986 an erteilt, ist § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284) anzuwenden. Ist ein Leistungsbescheid erteilt worden, der sich auch auf einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 1985 bezieht, und ergibt sich bei Zugrundelegung der Verhältnisse am 1. Januar 1986 keine oder eine geringere Ausgleichszahlung, so kann der Wohnungsinhaber bis zum 30. Juni 1986 beantragen, daß für den Zeitraum vom 1. Januar 1986 an ein neuer Bescheid erteilt wird; auf diesen Bescheid findet § 6 keine Anwendung.

## § 15 Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

## § 16 (Vorrang landesrechtlicher Vorschriften)

Die Vorschriften dieses Gesetzes und der AFWoG-Pauschbetragsverordnung sind nicht mehr anzuwenden, soweit landesrechtliche Vorschriften an deren Stelle erlassen werden. Dies gilt nicht für § 1 Abs. 4 und § 10 Abs. 2 bis 4 dieses Gesetzes.

Unterartikel 2  
Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes  
- hier nicht abgedruckt -

Unterartikel 3  
Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes  
- hier nicht abgedruckt -

Unterartikel 4  
Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1980 (Amtsblatt des Saarlandes S. 802) wird wie folgt geändert:

1. In § 26 Abs. 3 wird Satz 3 gestrichen.

2. § 34 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Der Eigentümer eines Eigenheims, einer Eigensiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung, für die öffentliche Mittel nach dem 31. Dezember 1969 als öffentliche Baudarlehen bewilligt worden sind, kann nach Ablauf von zwei Jahren seit Bezugsfertigkeit über die vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Tilgungen hinaus das öffentliche Baudarlehen ganz oder in Teilen vorzeitig durch Zahlung noch nicht fälliger Leistungen abzüglich von Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen ablösen."

3. Nach § 35 werden folgende §§ 36 und 37 eingefügt:

"§ 36 Höhere Jahresleistung für Darlehen aus öffentlichen Mitteln

(1) Bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen sowie bei solchen Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer oder seinen Angehörigen genutzt werden, kann die darlehensverwaltende Stelle für die nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem 1. Januar 1969 bewilligten öffentlichen Baudarlehen neben der vertragsgemäßen Tilgung Zinsen bis zu 6 vom Hundert jährlich verlangen.

(2) Die Erhöhung der Zinsen ist auf Zinsen und Tilgung anzurechnen. Die erhöhten Zinsen können auch verlangt werden, wenn vertraglich eine Höherverzinsung ausdrücklich ausgeschlossen worden ist. Eine Vereinbarung, nach der eine höhere Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens verlangt werden kann, bleibt unberührt.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten für Annuitätsdarlehen entsprechend.

#### § 37 Berechnung der neuen Jahresleistung

Durch Rechtsvorschrift des Landes sind nähere Bestimmungen zu treffen über die Durchführung der höheren Verzinsung, insbesondere über die Höhe des neuen Zinssatzes und über den Zeitpunkt, von dem an die höhere Verzinsung verlangt werden soll."

#### Unterartikel 5 Schlußvorschriften

#### § 1 Schuldnachlaß bei Rückzahlung

(1) Der Eigentümer eines Eigenheims, einer Eigensiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung, für die öffentliche Mittel vor dem 1. Januar 1970 als öffentliche Baudarlehen bewilligt worden sind, erhält einen Schuldnachlaß von 15 vom Hundert der Darlehensrestschuld, wenn er die verbleibende Restschuld innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zurückzahlt.

(2) Absatz 1 gilt auch für eine Wohnung, die mit Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne der §§ 87 a und 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden ist.

#### § 2 Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

#### § 3 Saar-Klausel

Unterartikel 2 und 3 gelten nicht im Saarland.

#### § 4 Neubekanntmachung

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann das Wohnungsbindungsgesetz in der neuen Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts beseitigen sowie die Paragraphen mit durchgehenden Ordnungszeichen versehen. Satz 1 gilt sinngemäß für das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen.

#### § 5 Inkrafttreten

Dieser Artikel tritt am 1. Januar 1982 in Kraft; § 16 a Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes (Unterartikel 2 Nr. 1) tritt am 1. Januar 1983 in Kraft. Unterartikel 1 tritt am 31. Dezember 1994 außer Kraft.

#### Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

## Begründung

### I Allgemeines

#### 1. Ausgangslage und Problemstellung

Seit 1946 haben Bund, Länder und Gemeinden die Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten durch den Bau öffentlich geförderter Wohnungen (Sozialwohnungen) zunehmend gesichert. In den Großstädten Nordrhein-Westfalens sind heute rund 40 % des Wohnungsbestandes öffentlich geförderte Wohnungen.

Sozialwohnungen sollen mietpreisgünstiger sein als vergleichbare freifinanzierte Wohnungen. Dieses Ziel wird durch staatliche oder kommunale Subventionen in Form von Darlehen oder Zuschüssen an die Bauherren öffentlich geförderter Wohnungen erreicht.

Nutznießer dieser Subventionen aus Steuergeldern ist aber nicht der Bauherr, sondern der einkommensschwächere Mieter. Deshalb muß er vor dem Einzug nachweisen, daß sein Einkommen die im sozialen Wohnungsbau maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschreitet.

Bis zur Erhebung der Fehlbelegerabgabe behielt der Mieter den Vorteil der subventionierten Miete unbegrenzt, auch wenn sein Einkommen sich deutlich verbessert hatte. Es wurden dabei Mieter subventioniert, die dies aufgrund ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht mehr nötig hatten. Der politische Grundsatz, sozialpolitische Subventionen nur wirklich sozial Schwächeren zu gewähren, wurde dabei verletzt. Wer deshalb den Abbau von Subventionen will - und dies ist allgemeine Forderung -, muß auch für den Abbau der Fehlsubventionierung im öffentlich-geförderten Wohnungsbau eintreten.

Dieser Notwendigkeit ist der Deutsche Bundestag mit dem "Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen" vom 22. Dezember 1981 nachgekommen. Das Gesetz sieht vor, daß Mieter von Sozialwohnungen und der mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen, deren Einkommen die Einkommensgrenzen um mehr als 20 v.H. überschreitet, eine sogenannte "Fehlbelegerabgabe" bezahlen müssen. Allerdings können nicht alle Wohnungsinhaber im Lande, bei denen diese Voraussetzungen vorliegen, zur Abgabe herangezogen werden.

Wesentliche Bestimmungen des Bundesgesetzes haben ihre Ausformung im Vermittlungsausschuß gefunden. War im Entwurf der Bundesregierung (Bundesratsdrucksache 230/81 vom 29. Mai 1981) noch vorgesehen, das Gesetz in allen Gemeinden der Bundesrepublik anzuwenden, so bestimmte der Vorschlag des Ver-

mittlungsausschusses, der schließlich Gesetz geworden ist, daß die Ausgleichsabgabe nur in Gemeinden mit mehr als 300 000 Einwohnern sowie in Gemeinden, die mit diesen einen zusammenhängenden Wirtschaftsraum bilden, erhoben werden darf.

Die sich hieraus ergebende Ungleichbehandlung hält die Landesregierung für bedenklich. Sie ist aber an diese bundesrechtliche Vorschrift, an der der Bundesgesetzgeber auch im Änderungsgesetz zum AFWoG vom 11. Juli 1985 festgehalten hat, gebunden.

In der Durchführungsverordnung zum AFWoG vom 22. September 1982 hat die Landesregierung die Gemeinden bestimmt, in denen die Ausgleichsabgabe erhoben werden darf. Seit dem 1. Januar 1983 werden die Wohnungsinhaber, bei denen die Voraussetzungen vorliegen, zur "Fehlbelegerabgabe" herangezogen.

Das Gesetz hat sich im Grundsatz bewährt. Es trägt nach wie vor dem Gedanken Rechnung:

Wer deutlich mehr verdient als ein Sozialwohnungsberechtigter, soll nicht die gleichen Suventionsvorteile erhalten wie dieser, denn für Menschen mit einem solchen Einkommen war die staatliche Förderung nicht gedacht.

Im Laufe des Vollzugs des Bundesgesetzes sind aber Härten und Unbilligkeiten aufgetreten. Ihre Ursache liegt darin, daß der Bundesgesetzgeber im Spannungsfeld von Gerechtigkeit und Verwaltungspraktikabilität sich weitgehend für Regelungen zugunsten der Verwaltung entschieden hat. Sie werden zum Teil vom Bürger nicht verstanden und als ungerecht empfunden. Diese Härten und Unbilligkeiten müssen beseitigt oder zumindest gemildert werden.

Sie liegen insbesondere darin, daß

- der Eigentümer einer von ihm selbst genutzten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus nach der Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens oder der Beendigung der öffentlichen Förderung nicht von der Leistungspflicht ausgenommen ist;
- die Verwaltung wegen bestehender gesetzlicher Fristenregelungen gehindert ist, den Leistungsbescheid überhaupt oder für bestimmte Zeiträume abzuändern, obwohl die Verhältnisse des Wohnungsinhabers die Erhebung der Ausgleichszahlung nicht rechtfertigen;
- die Verwaltung auch bei Vorliegen besonderer Härten im Einzelfall nicht die Möglichkeit hat, die Zahlungspflicht des Wohnungsinhabers aufzuheben oder abzumildern;

- Wohnungsinhaber, deren Einkommen die Bemessungsgrenze (Überschreitung des Einkommens um 20, 35 oder 50 v.H.) nur geringfügig übersteigen, den jeweils vollen Ausgleichsbetrag zahlen müssen.

Dem Land ist durch § 16 AFWoG, der durch Artikel 1 Nr. 2 des Änderungsgesetzes zum AFWoG eingefügt worden ist, die gesetzgeberische Befugnis eröffnet worden, im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung die bundesrechtlichen Fehlbelegungsregelungen durch landesrechtliche Vorschriften zu ersetzen.

Ausgenommen hiervon ist aber § 1 Abs. 4 AFWoG (Festlegung der Erhebungsgebiete) sowie § 10 Abs. 2 bis 4 AFWoG (Verwendung des Aufkommens aus Ausgleichszahlungen für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorge- oder Treuhandmitteln für den Bergarbeiterwohnungsbau gefördert wurden).

Mit Ausnahme dieser beiden Regelungen ist es den Ländern trotz des im Grundsatz fortgeltenden Bundesrechts verfassungsrechtlich möglich (Artikel 72 Abs. 1 GG), den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen durch Landesrecht zu regeln.

## 2. Zielsetzung des Gesetzes

Ziel des Gesetzes ist, insbesondere die oben aufgezeigten Härten und Unbilligkeiten abzubauen.

Durch das Gesetz soll vor allem

- der Eigentümer einer von ihm selbst genutzten Wohnung in seinem Mehrfamilienhaus von der Leistungspflicht ausgenommen werden, wenn er nicht mehr die öffentliche Förderung in Anspruch nimmt,
- die Überprüfung der Leistungsbescheide nicht durch Fristen eingeschränkt werden,
- die Möglichkeit geschaffen werden, die im Gesetz vorgesehenen Ausgleichsbeträge (0,50 DM, 1,25 DM, 2,-- DM pro qm und Monat) dem Maß der Überschreitung der jeweiligen Bemessungsgrenze anzupassen,
- eine Härteklausele eingeführt werden.

## 3. Kosten

Das Gesetz wird zu einer Minderung des Aufkommens der Ausgleichsabgabe führen. Ihre Höhe kann nicht beziffert werden, da nicht vorausgesehen werden kann, in welchem Umfang Wohnungsinhaber aufgrund der Veränderung ihrer Verhältnisse Anträge auf Beschränkung oder Herabsetzung der Ausgleichszahlungen stellen werden.



## II. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1Zu Nummer 1 (§ 1 Abs. 3)

Die vorgeschlagene Ergänzung des Absatzes 3 stellt eine Härte-  
regelung für diejenigen Fälle dar, in denen das Einkommen des  
Wohnungsinhabers die Bemessungsgrenze (Überschreitung der  
Einkommensgrenze um 20, 35 oder 50 v. H.) nur geringfügig  
übersteigt. Nach der geltenden Fassung ist die Ausgleichs-  
zahlung in voller Höhe zu zahlen, selbst wenn das Einkommen nur  
wenig über der Bemessungsgrenze liegt.

Deshalb kann der Erhöhungsbetrag der Ausgleichszahlung höher  
sein als der Betrag des Einkommens, der die Bemessungsgrenze  
übersteigt. Das ist ungerecht. Die Ausgleichszahlung wird daher  
auf den die Bemessungsgrenze übersteigenden Betrag beschränkt  
werden. Da die Ausgleichszahlung als Monatsbetrag festgesetzt  
wird (§ 4 Abs. 4), Einkommen und Bemessungsgrenze jedoch auf  
ein Jahr bezogen sind (§ 3 Abs. 1 in Verbindung mit  
§ 25 Abs. 2 II. WoBauG), ist auf den zwölften Teil des Ein-  
kommens und der Bemessungsgrenze abzustellen.

Zu Nummer 2 a (§ 2 Abs. 1 Nr. 1)

Nach § 1 Abs. 1 AFWoG haben alle Inhaber einer öffentlich  
geförderten Wohnung die Ausgleichsabgabe unter den weiteren  
gesetzlichen Voraussetzungen zu entrichten. Deshalb muß auch  
der Eigentümer einer selbstgenutzten Wohnung im Mietwohngebäude  
eine Abgabe leisten, selbst wenn er vier oder mehr Wohnungen  
als Bauherr geschaffen hat. Ausgenommen sind nach § 2 Abs. 1  
Nr. 1 AFWoG lediglich die Eigentümer selbstgenutzter Eigen-  
heime, Eigensiedlungen und Eigentumswohnungen.

Diese Ausnahme ist bedingt und gerechtfertigt durch die unter-  
schiedliche Subventionswirkung der öffentlichen Wohnungsbau-  
förderung bei Mietern einerseits und bei selbstnutzenden  
Eigentümern andererseits. Aus diesem Grunde sollten die Eigen-  
tümer von Eigenheimen, Eigensiedlungen und Eigentumswohungen  
nach dem Gesetzentwurf (Bundestagsdrucksache 9/744) zwar  
ebenfalls Ausgleichszahlungen entrichten, jedoch sollten diese  
auf Antrag zum Teil als Sondertilgung des gewährten Darlehens  
angerechnet werden. Diese Regelung wurde im Gesetzgebungsver-  
fahren als äußerst kompliziert und kostenaufwendig befunden. Es  
wurde deshalb davon abgesehen, diese Eigentümer in die Fehl-  
belegungsregelung mit einzubeziehen. Der Bundesgesetzgeber  
wählte statt dessen einen anderen Weg. Im 2. Haushaltsstruktur-  
gesetz vom 29. Januar 1981 (BGBl. 1981 Teil I S. 1546) wurde  
eine Verzinsung der diesen Eigentümern gewährten öffentlichen  
Mittel vorgesehen und auch dann für zulässig erklärt, wenn die  
Zinserhöhung vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen worden  
war.

Nach der 1. Zinsverordnung in der Fassung vom 22. September 1982 (GV. NW. S. 613) wird für die bisher zinslosen Darlehen eine Verzinsung von 6 oder 8 v.H. gefordert und die monatliche Mehrbelastung auf 80 DM, bei Fehlbelegern auf 200 DM monatlich, begrenzt.

Im Durchschnitt entspricht diese höhere Zinsbelastung der Eigentümer von Eigenheimen, Eigensiedlungen und Eigentumswohnungen in etwa der Summe der Belastungen aus Mieterhöhung infolge Zinserhöhung (nach der 2. ZinsVO NW vom 22. September 1982 - GV. NW. S. 614) und Fehlbelegerabgabe, die den Eigentümer der selbstgenutzten Wohnung im Mehrfamilienhaus treffen.

Eigentümer von Eigenheimen, Eigensiedlungen und Eigentumswohnungen können sich von den beschriebenen Zinsbelastungen mit sofortiger Wirkung befreien, wenn sie die öffentlichen Mittel zurückzahlen. Darüber hinaus wurde durch das Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz vom 11. Juli 1985 (BGBl. I. S. 1277) durch Neufassung des § 16 Abs. 5 WoBindG bestimmt, daß die Ablösung mit Schuldnachlaß der Rückzahlung gleichsteht und bei Eigenheimen, Eigensiedlungen und eigengenutzten Eigentumswohnungen die Eigenschaft "öffentlich gefördert" sofort bei Rückzahlung oder Ablösung endet.

Demgegenüber bleibt die Eigenschaft "öffentlich gefördert" bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Nachwirkungsfristen bestehen, auch wenn der Eigentümer, der eine Wohnung selbst nutzt, die öffentlichen Mittel zurückgezahlt hat (§§ 15 und 16 WoBindG) oder wenn er keine Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln mehr erhält (§ 15 Abs. 2 und 3 WoBindG).

Bis zum Ende der Nachwirkungsfrist ist nach dem geltenden Recht ein solcher Eigentümer zur Fehlbelegerabgabe heranzuziehen, wenn die übrigen Voraussetzungen für ihre Erhebung vorliegen. Dies ist eine unbillige Härte und im Vergleich zum Eigentümer eines selbstgenutzten Eigenheimes, einer Eigensiedlung oder einer Eigentumswohnung eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung. Durch die im Entwurf vorgeschlagene Änderung des § 2 Abs. 1 wird diese Härte und Ungleichbehandlung beseitigt.

#### Zu Nummer 2 b (§ 2 Abs. 1 Nr. 5)

Die Auflage einer höheren Verzinsung oder einer sonstigen laufenden Zahlung, die bei einer Freistellung zunächst den Verfügungsberechtigten trifft, jedoch durch einen Mietzuschlag auf den Wohnungsinhaber abgewälzt wird (§ 26 Abs. 4 NMV 1970), hat wie die Ausgleichszahlung den Zweck, die Fehlsubventionierung zu mildern. Deshalb ist es grundsätzlich zutreffend, daß eine solche Wohnung von der Ausgleichszahlung ausgenommen wird. Die Ausnahme ist jedoch nicht berechtigt, wenn die Belastung aufgrund der Freistellung wesentlich geringer ist als die Ausgleichszahlung. Deshalb soll eine Ausnahme nur in den Fällen und nur in der Höhe gelten, soweit die Belastung aufgrund der Freistellung mindestens der Ausgleichszahlung entspricht.

Zu Nummer 2 c (§ 2 Abs. 2)

Die Anwendung des § 2 Abs. 2 AFWoG bereitet den zuständigen Stellen große Schwierigkeiten. Ursache hierfür ist, daß die Vermietbarkeit keine meßbare Größe ist und eine Prognose erwartet wird, ob die Vermietbarkeit durch die bevorstehende Erhebung der Fehlbelegerabgabe gefährdet wird. Generelle Kriterien für die Anwendung der Vorschrift können nicht festgelegt und deshalb soll auf diese Vorschrift verzichtet werden.

In Einzelfällen wird es notwendig sein, von der Erhebung der Ausgleichsabgabe abzusehen. Die Entscheidung soll dem Minister vorbehalten bleiben.

Im Regelfall wird auf die Ausgleichsabgabe nur dann verzichtet werden, wenn sich daneben die Gemeinde und der Vermieter an Maßnahmen beteiligen, die die Vermietbarkeit der Wohnungen erhöhen.

Zu Nummer 2 d

Das Gesetz enthält keine allgemeine Härteklausel, die es der zuständigen Stelle ermöglichen würde, Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen. Eine derartige allgemeine Härteklausel ist für den Bereich der Ausgleichszahlung jedoch ebenso notwendig wie im Abgabenrecht. Nach dessen Vorbild in § 163 Abgabenordnung soll deshalb in Absatz 4 eine allgemeine Billigkeitsklausel aufgenommen werden. Sie stimmt mit § 163 Abgabenordnung wörtlich überein, auch um zu erreichen, daß die Grundsätze bei der Anwendung dieser Vorschrift entsprechend bei der Erhebung der Ausgleichszahlung herangezogen werden können. Nach der Auslegung des Bundesfinanzhofs ist durch § 163 Abgabenordnung im Interesse der Steuergerichtigkeit als eines übergesetzlichen Rechtsprinzips die Möglichkeit eröffnet worden, die formale Strenge des Gesetzes dann zu mildern, wenn die Erhebung der von Rechts wegen geschuldeten Steuer eine unbillige Härte bedeuten würde, vorausgesetzt, daß der Gesetzgeber diese Härte nicht bewußt in Kauf genommen hat; denn eine Ermächtigung zur Korrektur von Steuergesetzen ist in der Billigkeitsklausel nicht enthalten. Sie bezweckt also, den sachlichen und persönlichen Besonderheiten des Einzelfalles, die der Gesetzgeber in der Besteuerungsnorm nicht berücksichtigt hat, insoweit Rechnung zu tragen, als sie die steuerliche Belastung als unbillig erscheinen lassen. Diese Grundsätze sind aufgrund des angefügten Absatzes 4 entsprechend bei der Festsetzung der Ausgleichszahlung zu berücksichtigen.

Zu Nummer 3 (§ 3 Abs. 2 Nr. 3)

Nach § 3 Abs. 1 AFWoG werden das Einkommen und die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 1 und 2 des II. WoBauG bestimmt.

Für die Bestimmung des Einkommens bietet sich als taugliche Methode die in § 25 Abs. 2 Satz 2 zweite Alternative beschriebene Berechnungsart an. Danach ist das Zwölfwache der Einkünfte des letzten Monats vor dem Stichtag zugrund zu legen, zuzüglich der Einkünfte die zwar nicht im letzten Monat bezogen wurden, aber im laufenden Jahr anfallen, wie z. B. Weihnachts- und Urlaubsgeld, 13. Monatsgehalt u. ä.

Die vorgeschlagene Fassung des § 3 Abs. 2 Nr. 3 zielt darauf ab, die Anwendung dieser Berechnungsmethode zu ermöglichen. Als Stichtag ist der Beginn des übernächsten Kalendermonats nach Änderung der Verhältnisse festgelegt.

#### Zu Nummer 4 (§ 4 Abs. 2)

Die Fristenregelung des Absatzes 2, wonach ein - nach Beginn des Leistungszeitraums erlassener - Leistungsbescheid frühestens einen Monat nach dem Zeitpunkt seiner Erteilung wirksam wird, wird gestrichen. Diese Regelung war allenfalls in der Einführungsphase des Gesetzes berechtigt, da nicht alle Gemeinden die Ausgleichszahlungen rechtzeitig vor Beginn des gesetzlichen Leistungszeitraums erlassen konnten und damit erhebliche rückwirkende Belastungen vermieden wurden. Nachdem jedoch die Ausgleichszahlungen für die Inhaber aller drei Jahrgangsgruppen erstmalig festgesetzt sind, kann damit gerechnet werden, daß künftige Leistungsbescheide in der Regel vor Beginn des gesetzlichen Leistungszeitraums erlassen werden. Etwaige Verzögerungen bei der Festsetzung bedeuten im Ergebnis eine ungerechtfertigte Bevorzugung dieser Wohnungsinhaber im Vergleich zu denjenigen, die den Leistungsbescheid früher erhalten haben.

Die Fristenregelung des Absatzes 2 ist außerdem die Ursache für die Fristenregelung bei zunächst versäumten und nachträglich beigebrachten Einkommensnachweisen und Auskünften in § 5 Abs. 2, die ihrerseits zu ungerechtfertigten Härten führt. Die Streichung der Fristenregelung in § 4 Abs. 2 ermöglicht es daher auch, die Fristenregelung in § 5 Abs. 2 zu streichen.

#### Zu Nummer 5 (§ 5 Abs. 2 Satz 2)

Wer die geforderten Erklärungen und Einkommensnachweise nicht fristgemäß abgibt und erst nachträglich beibringt, hat - ausgenommen bei Empfängern von Wohngeld und Arbeitslosenhilfe - noch für weitere zwei Monate den Höchstbetrag der Ausgleichszahlung zu entrichten, auch wenn er nach seinen Einkommensverhältnissen nur zur Zahlung einer niedrigeren Ausgleichszahlung verpflichtet oder überhaupt nicht zahlungspflichtig ist. Diese Regelung ist unbillig und führt bei den Betroffenen verständlicherweise zu Abwehrreaktionen. Sie wird als "Bestrafung" für die Versäumung der behördlichen Frist zur Abgabe der Erklärungen und Nachweise empfunden.

Die Fristenregelung ist nur deshalb notwendig, um zu vermeiden, daß Wohnungsinhaber durch Verzögerung der erforderlichen Auskünfte die Erhebung der Ausgleichszahlung generell erschweren und für sich selbst durch verspätete Festsetzung Vorteile erlangen. Diese Auswirkungen beruhen auf der Fristenregelung des geltenden § 4 Abs. 2, wonach ein - nach Erlaß des gesetzlichen Leistungszeitraumes erlassener - Leistungsbescheid nur für die Zukunft wirksam ist. Die vorgeschlagene Streichung dieser Fristenregelung (vgl. Nummer 4) ermöglicht es auch, die Fristenregelung in § 5 Abs. 2 zu streichen und damit Härtefälle infolge Versäumung der Erklärungsfrist zu vermeiden.

#### Zu Nummer 6 (§ 6 Abs. 2)

Die Bezugnahme auf Mietspiegel im Sinne des Mietspiegelgesetzes, das gemäß der amtlichen Fußnote bei Erlaß des Gesetzes noch nicht verabschiedet war, läuft leer, da das Mietspiegelgesetz auch später nicht zustande gekommen ist. Die Regelung über Mietspiegel in § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) wurde zwar durch das Gesetz zur Verbesserung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) geändert, die darin vorgesehene Verordnung jedoch nicht erlassen. Die somit lediglich geltende Regelung über die Aufstellung von Mietspiegeln führt nicht zu derart präzisen Ergebnissen, daß die sich daraus ergebenden Mietbeträge zur Bemessung der Ausgleichszahlungen geeignet sind. Deshalb sollen primär - auch zur Verwaltungsvereinfachung - die von der Landesregierung bestimmten Höchstbeträge zugrunde gelegt werden. Nur soweit der in der jeweiligen Gemeinde bestehende Mietspiegel einen niedrigeren Höchstbetrag ausweist, soll dieser anstelle des in der Verordnung der Landesregierung bestimmten Höchstbetrages verwendet werden.

#### Zu Nummer 7 (§ 7 Abs. 2)

- a) Der Wortlaut des geltenden § 7 Abs. 2 AFWoG erweckt den Eindruck, als könne die Herabsetzung erst beantragt werden, wenn das Ereignis im Sinne der Nummern 1 bis 4 eingetreten ist. Ein solches Wortverständnis führt zu dem sachwidrigen Ergebnis, daß der Wohnungsinhaber auch bei sofortiger Antragstellung noch für einen Monat die festgesetzte Ausgleichszahlung entrichten muß, obwohl materiell die Leistungspflicht gemindert oder entfallen ist. Bei sachgerechter Auslegung kann der Antrag bereits vor dem Ereignis im Sinne der Nummern 1 bis 4 gestellt, die Ausgleichszahlung jedoch erst danach herabgesetzt werden. Für diesen Antrag genügt es, wenn die künftige Verminderung des Einkommens feststeht. Kann die genaue Höhe der Einkommensminderung dagegen noch nicht beziffert oder bewiesen werden, kann der Nachweis später nachgereicht werden. Als die "Verhältnisse im Zeitpunkt des Antrags", die nach § 7 Abs. 2 AFWoG maßgebend sind, sind der Herabsetzung in diesem Fall die

feststehenden zukünftigen, ggf. nachträglich bewiesenen Verhältnisse zugrunde zu legen. Durch diese Auslegung wird ermöglicht, daß der Antragsteller künftige Veränderungen mit Wirkung ihres Eintritts geltend machen kann.

Ist der Antrag dagegen erst nach dem Ereignis gestellt worden, ist es allerdings nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut nicht möglich, die Ausgleichszahlung mit Wirkung von der Änderung der Verhältnisse an herabzusetzen; die Herabsetzung ist erst mit Wirkung vom Beginn des Kalendermonats an möglich, der auf die Antragstellung folgt.

Die Neuregelung stellt klar, daß die herabgesetzte Ausgleichszahlung ab dem Zeitpunkt der Änderung der Verhältnisse zu entrichten ist, unabhängig davon, ob der Antrag vor oder nach der Änderung gestellt worden ist.

- b) Mit der Neufassung der Nummer 3 in § 7 Abs. 2 Satz 3 wird ferner aus Billigkeitsgründen eine Herabsetzung der Ausgleichszahlung zugelassen, wenn zwar das Einkommen unverändert geblieben ist, die Einkommengrenze sich jedoch aufgrund einer Änderung der persönlichen Verhältnisse geändert hat. Derartige persönliche Verhältnisse, die für die Bemessung der Einkommengrenze von Bedeutung sind, nach geltender Fassung jedoch nicht berücksichtigt werden, sind vor allem der nachträgliche Eintritt einer Schwerbehinderung, ferner die Erlangung der Eigenschaft als junges Ehepaar und Aussiedler. Wie bisher führt jedoch eine allgemeine Erhöhung der Einkommengrenze durch Gesetzesänderung nicht zur Festsetzung einer niedrigeren Ausgleichszahlung im laufenden Leistungszeitraum.
- c) Der Herabsetzungsantrag kann nach § 7 Abs. 2 Satz 2 AFWoG nur bis spätestens sechs Monate vor Ablauf des Leistungszeitraums gestellt werden. Veränderungen in den Verhältnissen, die innerhalb der letzten 6 Monate des Leistungszeitraums entstehen, können somit nicht berücksichtigt werden. Diese aus Gründen der Verwaltungspraxis getroffene Vorschrift widerspricht dem Gedanken der gerechten Behandlung der Leistungspflichtigen und bedeutet eine unbillige Härte. Die Neuregelung sieht deshalb vor, daß der Änderungsantrag bis zum Ablauf des Leistungszeitraums gestellt werden darf.

#### Zu Nummer 8 (§ 8)

Das Gesetz gibt gegenwärtig der zuständigen Stelle keine Rechtsgrundlage, um von dem Inhaber einer Bergarbeiterwohnung zu erfragen, ob er die Wohnungsberechtigung im Kohlenbergbau im Sinne von § 4 Abs. 1 Buchst. a, b oder c Bergarbeiterwohnungsbau-gesetz besitzt. Denn - wie alle Vorschriften des Gesetzes - ist auch § 5 nur dann entsprechend anzuwenden, wenn der Wohnungsinhaber nicht wohnungsberechtigt ist. Nach der vorgeschlagenen Neufassung soll das Auskunftsrecht der zuständigen Stelle nach § 5 ohne Einschränkung auch gegenüber

Inhabern von Bergarbeiterwohnungen gelten. Die übrigen Vorschriften sollen dagegen unverändert nur dann entsprechend anzuwenden sein, wenn der Wohnungsinhaber nicht die Wohnungsberechtigung im Kohlenbergbau besitzt.

Zu Nummer 9 (§ 11)

Nach Artikel 30 und 83 GG sind Bundesgesetze grundsätzlich von den Ländern auszuführen. Deshalb ist in § 11 Abs. 1 AFWoG den Landesregierungen die Bestimmung der zuständigen Stelle übertragen worden.

In einem eng begrenzten Teilbereich, nämlich bei den (ausschließlich) mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen obliegt nach § 11 Satz 2 der Gesetzesvollzug den Stellen, die das Besetzungsrecht für diese Wohnungen ausüben. Damit sind - insoweit abweichend von Satz 1 Bundesbehörden (Bundesvermögensverwaltung, Bundesbahn, Bundespost, Bundesanstalt für Arbeit usw.) für die Erhebung von Ausgleichszahlungen zuständig.

Diese Bundesverwaltungskompetenz, deren Rechtmäßigkeit zur Zeit auf dem Verwaltungsgerichtsweg überprüft wird, entfällt aber, sobald entsprechend § 16 AFWoG landesgesetzliche Regelungen in Kraft treten, die nach § 9 Abs. 1 auch im Regelungsbereich "Wohnungsfürsorge des Bundes" anzuwenden sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist die Bundesverwaltungskompetenz bei Durchführung von Landesrecht "schlechthin ausgeschlossen" (BVerfGE 21, 312 und 325). Es gilt der allgemeine Verfassungssatz, "daß weder der Bund noch die Länder über ihre im Grundgesetz festgelegten Kompetenzen verfügen können. Kompetenzverschiebungen zwischen Bund und Ländern sind auch mit Zustimmung der Beteiligten nicht zulässig" (BVerfGE 63, 1 und 39).

Danach hat der Verwaltungsträger, dem durch eine Kompetenznorm des Grundgesetzes Verwaltungsaufgaben zugewiesen worden sind, diese Aufgaben grundsätzlich durch eigene Verwaltungseinrichtungen - mit eigenen personellen und sachlichen Mitteln - wahrzunehmen. Ausnahmsweise ist jedoch ein Abgehen von diesem Grundsatz "eigenverantwortlicher Aufgabenwahrnehmung" möglich, die eines besonderen sachlichen Grundes bedarf. Der Gesichtspunkt der Verwaltungsökonomie spricht dafür, daß die bisher zuständigen Behörden des Bundes (z. B. die Oberfinanzdirektionen), die die Aktenunterlagen für die Wohnungsfürsorgewohnungen des Bundes besitzen und über entsprechende Fachkenntnisse verfügen, weiterhin tätig bleiben.

Das Land wird im Wege der "Organleihe" diese Behörden des Bundes mit dessen Zustimmung "ausleihen" und mit der Erledigung der sich aus § 9 ergebenden Aufgaben betrauen, soweit die Wohnungsfürsorge des Bundes betroffen ist.

In der Vereinbarung mit dem Bund über die "Organleihe" wird auch zu regeln sein, daß dem Land für die Inanspruchnahme der Bundesbehörden keine Kosten entstehen.