

Städtetag NRW · Postfach 61 08 20 · 50942 Köln  
Faru Gisela Walsken, MdL  
Vorsitzende des Ausschusses für  
Städtebau und Wohnungswesen  
des Landtags NRW  
Platz des Landtags 1

40221 Düsseldorf

vorab per Fax: (02 11) 884 3002



Marienburg  
Lindenallee 13 - 17  
50968 Köln

15.11.2001/tm

Telefon (02 21) 37 71-0  
Durchwahl 37 71-2 06  
Telefax (02 21) 37 71-1 80

eMail gesine.kort-welher@  
staedtetag.de

Bearbeitet von

Aktenzeichen  
64.05.23

**Entwurf des „Sechsten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (6. AFWoÄndG NRW)“**

Sehr geehrte Frau Walsken,

die Gelegenheit, uns zu dem Entwurf eines 6. AFWoÄndG NRW zu äußern, nehmen wir gerne wahr.

In dem vorliegenden Entwurf werden nicht nur die im Zusammenhang mit der Mietrechtsreform und der Reform des Wohnungsbaurechts notwendigen Anpassungen vorgenommen, sondern erfreulicherweise auch eine ganze Reihe der vom Städtetag Nordrhein-Westfalen im Zusammenhang mit dem Erfahrungsbericht zum 4. AFWoÄndG NRW unterbreiteten Anregungen aufgegriffen. Insofern halten wir den vorliegenden Entwurf im Grundsatz prinzipiell für positiv, regen jedoch in wenigen Punkten Änderungen an.

**1) Zu den vorgenommenen Änderungen haben wir folgendes anzumerken:**

**a) Zu § 1 Nr. 2 Buchstabe a Entwurf 6. AFWoÄndG**

Die hier vorgenommene Änderung wird begrüßt, da nunmehr auch gesetzlich klargestellt wird, dass bei einem Mietverzicht vom preisrechtlich zulässigen Entgelt auszugehen ist.

Der neu eingefügte Satz 4 trägt dem Umstand Rechnung, dass es zunehmend zum Abschluss eigenständiger Wärmelieferungsverträge kommt und verhindert, dass eine aus diesem Grund vorgenommene Reduzierung des zulässigen Entgelts zu erhöhten Ausgleichszahlungen führt. Wenngleich wir auch diese Regelung grundsätzlich befürworten, möchten wir an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass sie in der Verwaltungspraxis Schwierigkeiten bereiten wird, da solche Abschläge regelmäßig

nicht aus den vorgelegten Mietnachweisen hervorgehen.

**b) Zu § 1 Nr. 2 Buchstabe b Entwurf 6. AFWoÄndG**

Im Zusammenhang mit der Mietrechtsreform wird an dieser Stelle auf die §§ 558 c und d BGB verwiesen. Nach der neuen Rechtslage hat der qualifizierte Mietspiegel für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmieten eine herausgehobene Bedeutung. Dort, wo ein solcher Mietspiegel vorhanden ist, gilt gemäß § 558 d Abs. 3 BGB die gesetzliche Vermutung, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsüblichen Vergleichsmieten darstellen. Unserer Meinung nach wäre es daher folgerichtig, in Satz 1 das Wort „grundsätzlich“ und in Satz 2 den Passus „oder entspricht die Obergrenze der in dem Mietspiegel enthaltenen Mietspanne nicht der bei der Neuvermietung einer Vergleichswohnung tatsächlich erzielbaren ortsüblichen Vergleichsmiete“ zu streichen.

Bedauerlicherweise wird auch in dem nun vorgelegten Entwurf für die Festlegung des Höchstbetrages weiterhin an der Mietspiegelobergrenze festgehalten. Bereits in unserer Stellungnahme zum Entwurf des 4. AFWoÄndG hatten wir uns dafür ausgesprochen, bei der Bemessung für die Fehlsubventionsabgabe lediglich den Mittelwert des Mietspiegels zu Grunde zu legen. Denn durch die Erhebung der Fehlsubventionsabgabe soll nur der Subventionsvorteil abgeschöpft werden. Da jedoch Mieten an der Obergrenze der Mietspiegel im frei finanzierten Wohnungsbau nur in Ausnahmefällen zu erzielen sind, führt die vorgesehene Orientierung an der Obergrenze zu einer Schlechterstellung der Leistungspflichtigen gegenüber Mietern auf dem freien Wohnungsmarkt. Wir regen daher erneut an, wie auch in § 36 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 WoFG vorgesehen, als Höchstbetrag den Mittelwert der in dem örtlich geltenden Mietspiegel enthaltenen Mietspanne zu Grunde zu legen.

**c) Zu § 1 Nr. 3 Buchstabe d Entwurf 6. AFWoÄndG**

Durch die vorgenommenen Änderung wird sichergestellt, dass ein zukünftiger Eigentümer bereits zu dem Zeitpunkt von der Ausgleichszahlung befreit wird, wo Lasten und Pflichten auf ihn übergegangen sind und nicht erst dann, wenn die Eintragung ins Grundbuch erfolgt ist. Diese Regelung entspricht den Forderungen aus der Verwaltungspraxis und wird daher von uns ausdrücklich begrüßt.

**d) Zu § 1 Nr. 3 i Entwurf 6. AFWoÄndG**

Auch bei den hier vorgenommenen Änderungen wurden die Wünsche und Erfahrungen der Städte im Zusammenhang mit dem 4. AFWoÄndG berücksichtigt. Durch die Änderung führen die dort genannten „Freistellungstatbestände“ nur noch dann zu einer Ausnahme von der Leistungspflicht, wenn die Bescheide innerhalb von 2 Jahren vor Beginn des jeweiligen Leistungszeitraums erteilt wurden. Bisher handelte es sich hier teilweise um sachlich nicht gerechtfertigte Dauerausnahmeratbestände.

e) **Zu § 1 Nr. 2 k Entwurf 6. AFWoÄndG**

Bezüglich der Buchstaben a) und c) handelt es sich um sogenannte Dauerausnahmetatbestände, bei denen nicht nur für die einzelne Wohnung, sondern aus Gründen der Gleichbehandlung für das gesamte Objekt auf Dauer auf Ausgleichszahlungen verzichtet wird. Hierdurch würde die Mehrzahl der Freistellungen nicht befristet, sondern dauerhaft erfolgen, da die überwiegende Zahl der Freistellungen aus wohnungswirtschaftlichen Gründen erfolgt. Wir sind der Auffassung, dass diese Tatbestände ebenfalls einer zeitlichen Befristung von zwei Jahren vor Beginn des Leistungszeitraums unterliegen sollten, damit nach Ablauf der Frist überprüft werden kann, ob die sachlichen Voraussetzungen weiterhin vorliegen.

f) **Zu § 1 Nr. 5 Entwurf 6. AFWoÄndG**

Diese Regelung wird ausdrücklich begrüßt. Durch den in den einzelnen Städten und Gemeinden unterschiedlichen Rückgang des Sozialwohnungsbestandes - insbesondere durch vorzeitige Rückzahlung - ist es zu verschiedenen stark besetzten Jahrganggruppen gekommen. Nun besteht die Möglichkeit, die Jahrganggruppen in der einzelnen Stadt selbständig so neu zu ordnen, dass drei etwa gleich große Jahrganggruppen entstehen.

Wir bitten um Prüfung, ob die Aufnahme eines weiteren, von uns unterbreiteten Änderungsvorschlags möglich ist, welcher bisher noch nicht in dem Entwurf berücksichtigt ist. Nach wie vor führen Freistellungen, die unter der Bedingung „Stellung einer Ersatzwohnung“ erteilt wurden, zu keiner Befreiung von der Ausgleichszahlung. Da durch den Verfügungsberechtigten durch die Stellung einer Ersatzwohnung ein Äquivalent für die soziale Wohnraumversorgung geschaffen wird, sollte in diesen Fällen zumindest ein vorübergehender Verzicht auf die Erhebung der Ausgleichszahlung vorgesehen werden.

Abschließend möchten wir noch auf ein Problem im Zusammenhang mit Artikel 2 Nr. 11 Ziff. 8 -eingefügt durch das EuroAnpG- hinweisen. Diese Regelung führt zu erheblichen Schwierigkeiten in der Verwaltungspraxis. Denn die meisten Datenverarbeitungssysteme sind nicht in der Lage, fünf Nachkommastellen bei Miete und Höchstbetrag - wie nach dem Gesetz erforderlich - anzugeben. Hier sollte eine Regelung erfolgen, dass Miete und Höchstbetrag zwar in Euro „spitz“ gerechnet werden, die Ausweisung aber nur zwei Stellen hinter dem Komma hat, wobei unter Berücksichtigung der dritten Stelle zu Runden ist.

Auf die Einhaltung der vorgesehenen Frist zur Anhörung haben wir wunschgemäß verzichtet, um so eine kurzfristige Beratung des Entwurfs zu ermöglichen und zu dem aus Sicht der Städte unbedingt erforderlichen Inkrafttreten zum 1.01.2002 beizutragen. Wir bitten darum, das geänderte AFWoG NRW im Interesse einer besseren Übersichtlichkeit in der neuen Gesamtfassung zu veröffentlichen.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Folkert Kiepe