

08.06.2021

## Änderungsantrag

der Fraktion der CDU und  
der Fraktion der FDP

zu dem „**Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz - WohnStG)**“

Gesetzentwurf der Landesregierung  
Drucksache 17/12073

Die Fraktion der CDU und die Fraktion der FDP beantragen, den Gesetzentwurf der Landesregierung „Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz - WohnStG)“ (LT-Drucksache 17/12073) wie folgt zu ändern:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) Die Inhaltsangabe zu § 22 wird wie folgt gefasst:

„§ 22 Informationspflichten, Datenübermittlung und Datenverarbeitung“.

b) Die Inhaltsangabe zu § 25 wird wie folgt gefasst:

„§ 25 Übergangsregelungen“.

c) Die Inhaltsangabe zu § 28 wird wie folgt gefasst:

„§ 28 Rechtsverordnungen und Erhebung von Verwaltungsgebühren“.

2. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Eine Unterkunft ist eine bauliche Anlage, die an Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer oder an selbständige Werkvertragsnehmerinnen oder Werkvertragsnehmer zu Wohnzwecken in der Freizeit vermietet oder überlassen wird, bei der es sich aber nicht um Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes handelt. Insbesondere können auch

Beherbergungsstätten und Heime Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes sein, soweit die tatsächliche Nutzung der einer Unterkunft entspricht. Abweichend hiervon gelten Gemeinschaftsunterkünfte, für die eine Verpflichtung eines Arbeitgebers nach der Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179) in der jeweils geltenden Fassung besteht, nicht als Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes.“

- b) Nach Absatz 5 wird folgender Absatz eingefügt:
- „(6) Eine Nutzungsberechtigte oder ein Nutzungsberechtigter ist, wer aus dem Wohnraum oder der Unterkunft den Nutzen ziehen kann. Eine Bewohnerin oder ein Bewohner ist, wer aufgrund des Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum oder die Unterkunft bewohnt oder benutzt.“
- c) Der bisherige Absatz 6 wird Absatz 7.
3. § 7 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 werden die Wörter „für Beschäftigte“ gestrichen.
- b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:
- „(2) Unterkünfte sind entsprechend ihrer Belegungszahl mit Wohn-, Ess- und Schlafbereich sowie Sanitäreinrichtungen auszustatten. Für Unterkünfte sind die §§ 3, 3a der Arbeitsstättenverordnung und Nummer 4.4 des Anhangs der Arbeitsstättenverordnung sowie die Technischen Regeln für Arbeitsstätten – Unterkünfte – ASR A4.4 vom 10. Juni 2010 (GMBI. S. 751) in der jeweils geltenden Fassung entsprechend anwendbar.“
- c) In Absatz 3 Satz 4 wird die Angabe „Sätze 1 und 2“ durch die Angabe „Satz 1 bis 3“ ersetzt.
4. In § 9 Absatz 5 wird am Ende das Komma gestrichen.
5. In § 13 Absatz 3 Satz 1 werden nach dem Wort „Gemeinde“ die Wörter „nach Vorlage der vollständigen Unterlagen“ eingefügt.
6. § 21 wird wie folgt geändert:
- a) In § 21 Absatz 1 Satz 1 wird nach Nummer 12 die folgende Nummer eingefügt:  
„13. entgegen § 17 Absatz 6 Satz 1 die Überlassung von Wohnraum nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig angibt,“
- b) Die bisherigen Nummern 13 und 14 werden die Nummern 14 und 15.
7. § 22 wird wie folgt geändert:
- a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

**„§ 22  
Informationspflichten, Datenübermittlung und Datenverarbeitung“.**

- b) Nach Absatz 2 werden die folgenden Absätze eingefügt:

„(3) Die Gemeinde ist befugt, folgende Daten der in § 16 der allgemeinen Auskunftspflicht unterliegenden Verpflichteten zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist:

1. Personendaten: Familienname, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand,
2. Wohnungsdaten: Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Bestehen einer öffentlichen Förderung,
3. Nutzungsnachweise: Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge, Nutzungsart, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege oder
4. Gewerbedaten: Firmenname, Gesellschafter, Gewerbeart.

(4) Die nach Absatz 3 genannten Daten können auch durch Abfrage bei öffentlichen Stellen, insbesondere im Zuständigkeitsbereich der Gemeinden, bei Grundbuchämtern und bei den die Handelsregister führenden Stellen, erhoben werden.

(5) Die Auskunftspflichtigen sind über die Datenerhebung, ihren Zweck und ihre Rechtsgrundlage in geeigneter Weise zu informieren.“

8. § 25 wird wie folgt gefasst:

#### **„§ 25 Übergangsregelungen**

(1) § 7 Absatz 3 Satz 4 gilt mit der Maßgabe, dass die Verfügungsberechtigten die Anforderungen gegenüber den Gemeinden bis zum 31. Dezember 2021 nachzuweisen haben. § 82 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) in der jeweils geltenden Fassung, bleibt unberührt.

(2) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits erlassenen Zweckentfremdungssatzungen bleiben in Kraft. Die Regelungen zur Erteilung und zur Verwendung der Wohnraum-Identitätsnummer in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung sowie zur Anzeige der einzelnen Überlassung nach § 17 Absätze 5 bis 9 sind spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten dieses Gesetzes anzuwenden. Wurde vor dem 1. Juli 2021 bereits eine Genehmigung für die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung erteilt, wird nach Einführung der Wohnraum-Identitätsnummer auf Antrag unverzüglich eine Nummer vergeben. § 17 Absatz 7 gilt entsprechend.“

9. § 28 wird wie folgt gefasst:

#### **„§ 28 Rechtsverordnungen und Erhebung von Verwaltungsgebühren**

(1) Zur Verwirklichung der in § 7 bezeichneten Anforderungen wird das für Wohnen zuständige Ministerium ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Umfang und Inhalt der Anzeige sowie der Vorlage nach § 7 Absatz 3 und
2. das Verfahren im Einzelnen und zur Datenerhebung.

(2) Für Amtshandlungen nach diesem Gesetz können Verwaltungsgebühren erhoben werden. Das für Wohnen zuständige Ministerium wird ermächtigt, die Gebühren durch Rechtsverordnung zu bestimmen.“

### **Begründung:**

#### **zu Nummer 1**

Es handelt sich um Folgeänderungen in der Inhaltsübersicht des vorliegenden Gesetzentwurfes.

#### **zu Nummer 2 (§ 3)**

Der Gesetzentwurf der Landesregierung Nordrhein-Westfalen für ein Wohnraumstärkungsgesetz (im Folgenden kurz: WohnStG) wurde vor Verabschiedung des bundesgesetzlichen „Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung des Vollzugs im Arbeitsschutz“ (Arbeitsschutzkontrollgesetz) dem Landtag zur Beratung und Beschlussfassung übersandt. Durch das am 1. Januar 2021 in Kraft getretene Bundesgesetz wurde neue Begrifflichkeiten geschaffen, die eine Änderung des vorliegenden Gesetzesentwurfes bedingen.

In Nordrhein-Westfalen arbeiten zahlreiche Arbeitsmigrantinnen oder Arbeitsmigranten in den verschiedensten Branchen. Die Unterbringung dieser Arbeitskräfte erfolgt häufig in sogenannten „Sammelunterkünften“ oder in Wohngebäuden sowie in erworbenen Gaststätten oder Pensionen oder in sonstigen Gebäuden. Hierbei kommt es nicht selten zur Überbelegung des Wohnraums sowie zur Unterschreitung der in Nordrhein-Westfalen geltenden Mindestanforderungen an den Wohnraum nach dem Bauordnungs- beziehungsweise dem Wohnungsaufsichtsrecht.

Aufgrund der großen räumlichen Ausdehnung der Landkreise und der wegen der Berufung auf Ausnahmen im bundesgesetzlich geregelten Melderecht häufig ausbleibenden Anmeldung durch diese Menschen erfahren die Kommunen nur zeitversetzt von aktuellen Zuwanderungsentwicklungen und Überbelegungen einzelner Immobilien. Angesichts dieser eingeschränkten Kenntnislage können die Kommunen keine Maßnahmen ergreifen, um die Überbelegung zu unterbinden, die jeweilige Wohnsituation zu verbessern beziehungsweise bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässige Zustände her- beziehungsweise wiederherzustellen.

Vor diesem Hintergrund hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen mit dem Gesetzentwurf für ein Wohnraumstärkungsgesetz Regelungsinhalte vorgelegt, die den Gemeinden eine – gegenüber der bisherigen Gesetzeslage über das Wohnungsaufsichtsgesetz und der bis zum 31. Dezember 2020 geltenden bundesgesetzlichen Rechtslage – wesentlich verbesserte Instrumente an die Hand geben, um Menschen, die wegen eines Arbeitsverhältnisses nach Nordrhein-Westfalen kommen, vor unlauteren Praktiken bei der Unterbringung zu schützen. Zugleich werden Personen einbezogen, die als Selbstständige einen Werkvertrag erfüllen.

§ 3 Absatz 3 Satz 2 bezieht ausdrücklich – so wie bereits der in 2020 veröffentlichte „Erlass zur baurechtlichen und wohnungsaufsichtsrechtlichen Behandlung von Unterkünften für Beschäftigte“ – auch Beherbergungsstätten und Heime in die Begriffsdefinition einer „Unterkunft“ im Sinne dieses Gesetzes ein, soweit die tatsächliche Nutzung der einer Unterkunft entspricht. Durch die Verwendung des Wortes „insbesondere“ wird zum Ausdruck gebracht, dass es weitere Formen einer Unterkunft geben kann. Tatbestandsmerkmal hier ist, dass sich diese aufgrund der tatsächlichen Nutzung als „Unterkunft“ einordnen lässt. Damit wird ein klares Signal

gesetzt, dass es auf die tatsächliche Nutzung ankommt und eine Umgehung der Vorschriften für die Unterkünfte verhindert.

§ 3 Absatz 3 Satz 3 nimmt sodann eine Abgrenzung zu den seit dem 1. Januar 2021 geltenden „Gemeinschaftsunterkünften“ nach Arbeitsschutzkontrollgesetz vor. Diese unterliegen der Geltung des Arbeitsschutzes und nicht der Geltung der Wohnungsaufsicht. Damit wird eine klare Abgrenzung der Zuständigkeiten erreicht.

In § 3 Absatz 6 – neu – wird eine Definition der oder des Nutzungsberechtigten vorgenommen. Nutzungen im Sinne des § 100 BGB sind die Gebrauchsvorteile einer Sache. Sie stehen denjenigen zu, die zum Beispiel aufgrund eines Miet- oder Pachtverhältnisses eine Zwischenvermietung vornehmen. Die Nutzungsberechtigung setzt nicht voraus, dass der Wohnraum von den Berechtigten bewohnt wird. Der Vollständigkeit halber wird auch der Begriff der Bewohnerinnen und Bewohner als derjenigen definiert, die den Wohnraum tatsächlich bewohnen oder nutzen.

In der Folge wird der Absatz 6 in der Fassung des Gesetzentwurfes zu Absatz 7.

### **zu Nummer 3 (§ 7)**

§ 7 wird infolge des Inkrafttretens des bundesgesetzlichen Arbeitsschutzkontrollgesetzes angepasst.

zu a)

Die Streichung der Wörter „für Beschäftigte“ in § 7 Absatz 1 dient der Klarstellung.

zu b)

In § 7 Absatz 2 Satz 1 wird der im Gesetzentwurf vorgesehene zeitliche Bezug („Unterkünfte sind entsprechend ihrer Belegungszahl und der Dauer [...]“) für die Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes und damit auch zur Abgrenzung des Arbeitsschutzkontrollgesetzes aufgeben. Während im Bundesgesetz die Regelungen mit einem zeitlichen Bezug versehen sind, könnte genau dies dazu führen, dass für die dort geregelten Gemeinschaftsunterkünfte niedrige(re) Standards zur Regel werden. Um möglichen Fehlentwicklungen bei Unterkünften im Geltungsbereich dieses Gesetzes direkt entgegenzuwirken, wird der zeitliche Bezug aufgegeben.

Bei der Neuformulierung des § 7 Absatz 2 Satz 2 handelt es sich um redaktionelle Änderungen.

§ 7 Absatz 2 Satz 2 sah bereits im vorliegenden Gesetzentwurf die Anwendbarkeit der Technischen Regeln für Arbeitsstätten – Unterkünfte – für solche Unterkünfte vor, die sich im Geltungsbereich dieses Gesetzes bewegen. Damit übernahm der Gesetzentwurf der Landesregierung Nordrhein-Westfalen eine per Erlass zur baurechtlichen und wohnungsaufsichtsrechtlichen Behandlung von Unterkünften für Beschäftigte geregelte Anwendbarkeit in das Gesetz. Die Änderung in Satz 2 stellt dies klar heraus.

Die Änderung in § 7 Absatz 3 Satz 4 erstreckt sämtliche der in § 7 Absatz 3 Satz 1 bis 3 geregelten Anforderungen an Unterkünfte auch auf solche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits bestehen. In Verbindung mit der Änderung in § 25 Absatz 1 erhalten die Gemeinden somit einen vollständigen Überblick über die bestehenden Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes (siehe Erläuterungen zu Nummer 8).

**zu Nummer 4 (§ 9)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur.

**zu Nummer 5 (§ 13)**

Die Änderung in § 13 Absatz 3 Satz 1 berücksichtigt eine Eingabe im Rahmen der Anhörung von Sachverständigen im Landtag Nordrhein-Westfalen und dient der Klarstellung. Der Sachverhalt an sich ist in der Begründung über den Verweis auf § 42a des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen angelegt.

**zu Nummer 6 (§ 21)**

Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben nach § 17 Absatz 6 einen Nachweis über die Belegung zu führen und die Gemeinde über den Zeitraum zu informieren, in der eine Kurzzeitvermietung erfolgt ist. Wer dieser Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig nachkommt, kann mit einer Geldbuße belegt werden.

**zu Nummer 7 (§ 22)**

Die Ergänzung des § 22 um die Datenverarbeitung entspricht einer Eingabe im Rahmen der Anhörung von Sachverständigen im Landtag Nordrhein-Westfalen. Die Regelung bildet insofern die §§ 5 und 6 der Datenschutz-Grundverordnung nach und normiert die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten im Einzelnen. Durch den Verweis in § 22 Absatz 3 auf die zur allgemeinen Auskunft Verpflichteten nach § 16 sind hiervon Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohnerinnen und Bewohner, Verwalterinnen und Verwalter, Vermittlerinnen und Vermittler, Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber, Energie- und Wasserversorger sowie Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes umfasst.

§ 22 Absatz 4 sieht darüber hinaus vor, dass die entsprechenden Daten auch mittels einer Eingriffsregelung im Sinne einer Abfrage bei öffentlichen Stellen erhoben werden können.

§ 22 Absatz 5 sieht vor, dass die Auskunftspflichtigen über die Datenerhebung, ihren Zweck und ihre Rechtsgrundlage in geeigneter Weise zu informieren sind.

**zu Nummer 8 (§ 25)**

Die Änderung in § 25 Absatz 1 stellt im Hinblick auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden Unterkünfte sicher, dass diese bis zum 31. Dezember 2021 gegenüber den Gemeinden anzuzeigen und die weiteren Anforderungen (Betriebskonzept, ständige Ansprechperson) einzuhalten sind. Damit erhalten die Gemeinden erstmals Kenntnis über die auf ihrem Gemeindegebiet befindlichen Unterkünfte. Durch den Verweis auf § 82 BauO NRW 2018 wird zugleich klargestellt, dass bei Nichterfüllen der Anforderung auch eine Nutzungsuntersagung nach Bauordnungsrecht ausgesprochen werden kann.

§ 25 Absatz 2 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt mit redaktionellen Anpassungen auf.

**zu Nummer 9 (§ 28)**

Der bisherige Wortlaut wird zu Absatz 1 und um die Ermächtigung zur Datenerhebung ergänzt. Mit der Aufnahme des Absatzes 2 dürfen für Amtshandlungen nach diesem Gesetz Verwaltungsgebühren erhoben werden. Das Tätigwerden der für die Wohnungsaufsicht zuständigen

Gemeinden erfolgte bisher ohne das Erheben von Verwaltungsgebühren. Das Nähere ist durch Rechtsverordnung durch das für Wohnen zuständige Ministerium zu regeln. In der Folge ist die Überschrift des § 28 zu ändern.

Bodo Löttgen  
Matthias Kerkhoff  
Daniel Sieveke  
Fabian Schrupf  
Guido Déus

und Fraktion

Christof Rasche  
Henning Höne  
Stephen Paul

und Fraktion