

Der Landtag Nordrhein-Westfalen hat am 9. April 2014 folgendes Gesetz beschlossen:

**Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer
wohnraumrechtlichen Vorschrift**

Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift

Artikel 1

Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772), das durch Gesetz vom 10. Januar 2012 (GV. NRW. S. 16) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht werden die Angaben zu Teil 8 und den §§ 40 bis 43 wie folgt gefasst:

„Teil 8 aufgehoben

§ 40 aufgehoben
§ 41 aufgehoben
§ 42 aufgehoben
§ 43 aufgehoben“
2. § 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 2 werden die Wörter „sofern nicht die Befugnis zum Erlass landesrechtlicher Regelungen den Ländern übertragen wurde“ durch die Wörter „geändert durch Gesetz vom 9. November 2012 (BGBl. I S. 2291)“ ersetzt.
 - b) Absatz 3 wird aufgehoben.
3. In § 3 Absatz 3 werden die Wörter „unbeschadet des Teils 8“ gestrichen.
4. In § 7 Absatz 1 werden nach den Wörtern „soziale Infrastruktur,“ die Wörter „Baumaßnahmen zur Umsetzung kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte,“ eingefügt.
5. § 14 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 1 werden nach dem Wort „abzüglich“ die Wörter „der Kinderbetreuungskosten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 5 des Einkommensteuergesetzes und“ eingefügt.
 - b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „in Verbindung mit § 10 Absatz 1 Nummer 5 des Einkommensteuergesetzes“ gestrichen.
 - c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 2 werden nach dem Wort „Einkommensteuergesetz)“ die Wörter „sowie Unterhaltsvorschuss nach dem Unterhaltsvorschussgesetz“ eingefügt.
 - bb) In Nummer 5 werden nach dem Wort „Einkommensteuergesetz)“ die Wörter „sofern ihre Einkunftsart einer der Einkunftsarten des § 14 Absatz 2 entspricht“ angefügt.
 - cc) In Nummer 6 wird das Komma durch einen Punkt ersetzt.

- dd) Die Wörter „in den Fällen der Nummern 2 und 4 bis 6 abzüglich einer Pauschale von je 200 Euro für Aufwendungen zum Erwerb, Erhalt oder zur Sicherung der steuerfreien Einnahmen“ werden gestrichen.
 - ee) Folgende Sätze werden angefügt:
 - „Für Aufwendungen zum Erwerb, Erhalt oder zur Sicherung der steuerfreien Einnahmen wird eine Abzugspauschale gewährt. Sie entspricht in den Fällen der Nummer 2 und 4 dem Pauschbetrag der Werbungskosten nach § 9a Satz 1 Nummer 3 des Einkommensteuergesetzes und in den Fällen der Nummer 5 und 6 dem Pauschbetrag für Werbungskosten nach § 9a Satz 1 Nummer 1a des Einkommensteuergesetzes“.
 - d) In Absatz 4 Nummer 1 wird das Wort „haushaltsangehörigen“ gestrichen.
6. § 15 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- a) In Satz 1 werden nach den Wörtern „steuerpflichtiger Einkünfte“ die Wörter „oder von im Ausland besteuerten Einkünften im Sinne des § 14 Absatz 3 Nummer 5“ eingefügt.
 - b) In Satz 3 wird nach dem Wort „wenn“ das Wort „stattdessen“ eingefügt.
 - c) In Satz 4 werden die Wörter „Entsprechendes gilt“ durch die Wörter „Wurde der Pauschalabzug noch nicht in Anspruch genommen, so gilt Entsprechendes“ ersetzt.
7. In § 16 Absatz 2 Satz 4 wird die Angabe „Absatz 4“ durch die Angabe „Absatz 3“ ersetzt.
8. § 17 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 3 Satz 3 wird das Wort „Kennt“ durch das Wort „Erfährt“ ersetzt und nach dem Wort „Wohnung“ werden die Wörter „gemäß Absatz 1 Satz 1“ eingefügt.
 - b) Absatz 7 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 2 wird nach den Wörtern „eines Wohnberechtigungsscheins“ die Angabe „(§ 18 Absatz 1)“ eingefügt.
 - bb) In Satz 3 werden nach dem Wort „zur“ die Wörter „Selbstnutzung von Wohnraum in einem Mietwohngebäude bei der“ eingefügt.
9. In § 20 Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „§ 19 Absatz 3 Nummern 1, 2 und 4“ durch die Wörter „§ 19 Absatz 2 Nummer 1, 2 und 4“ ersetzt.
10. § 21 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:
 - „(1) Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten so zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist. Liegen der zuständigen Stelle Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen Satz 1 vor, so trifft sie die zur Ermittlung des Sachverhalts geeigneten Maßnahmen. Besteht aufgrund der Sachverhaltsermittlung nach Satz 2 hinreichender Anlass für die Annahme, dass die Beeinträchtigung des ordnungsgemäßen Gebrauchs zu Wohnzwecken bauseitig begründet ist, so hat der Verfügungsberechtigte auf Verlangen der zu-

ständigen Stelle die weitere notwendige Sachaufklärung durchzuführen. Die Kosten der nach Satz 3 angeordneten Maßnahmen trägt der Verfügungsberechtigte. Bestätigt sich die Annahme nach Satz 3 nicht, so sind dem Verfügungsberechtigten die Kosten zu erstatten. Sind entgegen der Verpflichtung nach Satz 1 notwendige Arbeiten am Wohnraum unterblieben, so hat der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten auf Anordnung der zuständigen Stelle nachzuholen. Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung besteht und ihre Vornahme verhältnismäßig ist. Die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück beziehungsweise auf dem Erbbaurecht am Grundstück.“

- b) In Absatz 6 Satz 2 werden die Wörter „oder einer von ihm eingeleiteten Begründung von Wohnungseigentum“ gestrichen.
11. In § 22 Absatz 5 Satz 1 werden nach dem Wort „für“ die Wörter „Wohnraum bestimmter Art oder für“ eingefügt.
12. In § 26 Absatz 1 werden die Wörter „§ 17 Absätze 1, 2, 3 oder 6, 7, § 21 Absätze 1, 2, 3 oder 6, 7“ durch die Wörter „§ 17 Absatz 1, 2, 3, 6 oder 7, § 21 Absatz 1 Satz 1 oder 6 sowie Absatz 2, 3, 6 oder 7“ ersetzt.
13. § 27 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nummer 5 wird wie folgt gefasst:

„5. seinen Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten nach § 21 Absatz 1 Satz 1 oder 6 nicht nachkommt.“
 - bb) In Nummer 8 wird das Komma am Ende durch das Wort „oder“ ersetzt.
 - cc) In Nummer 9 wird das Komma am Ende durch einen Punkt ersetzt.
 - dd) Die Nummern 10 bis 15 werden aufgehoben.
 - b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 und 9 mit einem Bußgeld bis zu 3000 Euro je Wohnung, der Nummer 3, 4 und 8 mit einem Bußgeld bis zu 15000 Euro und der Nummer 1, 5, 6 und 7 mit einem Bußgeld bis zu 50000 Euro geahndet werden.“
 - c) In Absatz 3 werden die Wörter „, in den Fällen der Nummern 10 bis 15 die Gemeinde“ aufgehoben.
14. § 28 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „bis“ durch das Wort „und“ ersetzt.
 - b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Die sich aus der Anwendung der §§ 19 bis 21 oder 24 ergebenden Berechtigungen oder Verpflichtungen Verfügungsberechtigter gehen auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über.“

15. In § 35 Absatz 1 wird nach Satz 2 folgender Satz eingefügt:

„Die Bescheinigung erfolgt durch Verwaltungsakt und bedarf der Schriftform.“

16. In § 37 Satz 2 wird das Wort „Mietsteigerung“ jeweils durch die Wörter „Steigerung der Kostenmiete“ ersetzt.

17. Unter der Überschrift „Teil 8“ und unter den Angaben „§ 40“, „§ 41“, „§ 42“ und „§ 43“ werden die Texte jeweils durch das Wort „aufgehoben“ ersetzt.

Artikel 2 Wohnungsaufsichtsgesetz

§ 1 Aufgaben der Gemeinden

(1) Die Gemeinden haben

1. die Wohnungsaufsicht wahrzunehmen

und

2. Wohnungssuchende, soweit sie der Hilfe bedürfen, bei der Beschaffung von Wohnraum zu unterstützen. Ein Rechtsanspruch auf Beschaffung einer Wohnung besteht nicht.

(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten auch für den geförderten Wohnraum im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung, soweit dessen Regelungen nicht entgegenstehen.

(3) Die Gemeinden nehmen diese Aufgaben als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr.

§ 2 Wohnungsaufsicht

(1) Die Gemeinden haben nach den Bestimmungen dieses Gesetzes auf die Beseitigung von Missständen an Wohnraum hinzuwirken.

(2) Absatz 1 gilt für Nebengebäude und Außenanlagen entsprechend.

(3) Die Gemeinden können insbesondere bei Anzeichen von Verwahrlosung in den Wohngebäuden und an den Außenanlagen regelmäßige Überprüfungen durchführen.

(4) Dieses Gesetz findet keine Anwendung für den vom Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohnraum.

§ 3 Definitionen

Bei Anwendung dieses Gesetzes gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1. Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Es kann sich hierbei um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln.

2. Ein Missetand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der in § 4 genannten Anforderungen an die Ausstattung nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Pflichten aus § 5 nicht nachgekommen ist.
3. Verwahrlosung liegt vor, wenn ein Missetand droht. Dies kann sich insbesondere daraus ergeben, dass notwendige Erhaltungsarbeiten nach § 5 vernachlässigt wurden.
4. Verfügungsberechtigter ist, wer Eigentümer ist oder auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich.
5. Zur Bewohnerschaft zählt, wer auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.

§ 4 **Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum**

(1) Wohnraum muss insbesondere über folgende Mindestausstattung verfügen:

1. ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung,
2. Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit,
3. Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung,
4. Feuerstätte oder Heizungsanlage,
5. Anschluss für eine Kochküche oder Kochnische und
6. sanitäre Einrichtung.

Die Ausstattung muss funktionsfähig und nutzbar sein. Die Anforderungen des 5. und 6. Abschnitts im dritten Teil der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) in der jeweils geltenden Fassung finden Anwendung.

(2) Eine darüber hinaus vorhandene Ausstattung des Wohnraums muss funktionsfähig und nutzbar sein. Dies gilt insbesondere für

1. Balkone und Loggien und
2. Treppen, Aufzugs-, Haustür-/Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen.

(3) Bei zentralen Heizungsanlagen muss die Versorgung mit Heizenergie sichergestellt sein; dies gilt entsprechend für die zentrale Strom- und Wasserversorgung.

(4) In den Außenanlagen müssen insbesondere die Zugänge zu Wohngebäuden sowie, soweit vorhanden, Innenhöfe und Kinderspielflächen funktionsfähig und nutzbar sein.

§ 5 Pflichten des Verfügungsberechtigten

- (1) Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist.
- (2) Absatz 1 gilt für Nebengebäude und Außenanlagen entsprechend.

§ 6 Sachverhaltsermittlung

- (1) Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte dafür vor, dass ein Missstand vorliegt, so soll sie die zur Ermittlung des Sachverhalts geeigneten Maßnahmen ergreifen.
- (2) Besteht auf Grund der nach Absatz 1 durchgeführten Sachverhaltsermittlung der hinreichende Verdacht, dass der Missstand bauseitig begründet ist, kann die Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt. Die Art und Weise der Sachverhaltsermittlung wird durch die Gemeinde festgelegt.
- (3) Die Kosten der nach Absatz 2 angeordneten Maßnahme trägt der Verfügungsberechtigte. Bestätigt die Untersuchung den Verdacht nicht, sind dem Verfügungsberechtigten die Kosten zu erstatten.
- (4) §§ 39 bis 41 des Ordnungsbehördengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 1980 (GV. NRW. S. 528) in der jeweils geltenden Fassung gelten entsprechend.

§ 7 Anordnungsbefugnis der Gemeinden

- (1) Die Gemeinden haben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand besteht.
- (2) Bevor die Gemeinde eine Anordnung erlässt, soll der Verfügungsberechtigte unter Fristsetzung zu freiwilliger Abhilfe veranlasst werden; das gilt nicht, wenn Art und Umfang der Missstände es erfordern, dass die Gemeinde eine Anordnung sofort erlässt.
- (3) Von einer Anordnung ist abzusehen oder eine schon erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit der Verfügungsberechtigte nachweist, dass die Beseitigung der Missstände unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden kann.
- (4) Von einer Anordnung kann abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass der Wohnraum anderen als Wohnzwecken zugeführt werden wird.
- (5) Die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Absatz 1 ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück beziehungsweise auf dem Erbbaurecht am Grundstück.

§ 8 Unbewohnbarkeitserklärung

- (1) Die Gemeinde kann Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn
 1. Anforderungen an die Mindestausstattung gemäß § 4 Absatz 1 nicht erfüllt sind und nicht hergestellt werden können,
 2. die Beseitigung von Missständen nicht angeordnet werden kann oder

3. erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner drohen.

(2) Die Unbewohnbarkeitserklärung ist dem Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft bekannt zu geben.

(3) Wer für unbewohnbar erklärten Wohnraum bewohnt, ist verpflichtet, diesen bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(4) Lässt der Verfügungsberechtigte Wohnraum unbewohnbar werden und hat er dies zu vertreten, so hat er auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohnerschaft anderweitig zu zumutbaren Bedingungen untergebracht wird.

(5) Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum darf nach der Räumung nicht mehr für Wohnzwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden.

§ 9 Überbelegung

(1) Wohnraum darf nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens 9 m², für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² vorhanden ist. Die Wohnfläche ist entsprechend der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.

(2) Wohnräume sind überbelegt, wenn die Wohnfläche im Zeitpunkt des Räumungsverlangens den nach Absatz 1 geltenden Maßstab nicht erreicht.

(3) Die Gemeinde kann von dem Verfügungsberechtigten oder der Bewohnerschaft die Räumung überbelegter Wohnräume verlangen, bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung erreicht ist. Dabei sind der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen. Die Räumung soll erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

§ 10 Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf

(1) Die Gemeinde kann durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits erlassenen Satzungen bleiben in Kraft.

(2) Die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen.

(3) Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch.

§ 11 Mitwirkungs- und Duldungspflicht

(1) Verfügungsberechtigte und die Bewohnerschaft haben Auskünfte zu geben, Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen, soweit das zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist. Die Beauftragten der Gemeinden sind berechtigt, mit Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies für die Ent-

scheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. Die Besichtigung ist nur zu angemessenen Tageszeiten nach vorheriger Ankündigung zulässig.

(2) Wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Wohnraum entgegen § 8 unzulässig benutzt wird oder nach § 9 überbelegt ist, dürfen Grundstücke und Wohnräume ohne Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft jederzeit ohne Ankündigung betreten werden.

(3) Verfügungsberechtigte und Bewohnerschaft sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum vorübergehend oder dauerhaft zu räumen.

(4) Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

§ 12 Informationsrecht

(1) Die Bewohnerschaft, die zum Gebrauch des Wohnraums berechtigt ist, kann auf Antrag über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über Anordnungen gegenüber dem Verfügungsberechtigten informiert werden.

(2) Die von einer Anordnung betroffenen Verfügungsberechtigten sind über die beabsichtigte Übermittlung von Informationen an die Bewohnerschaft zu unterrichten.

(3) Die Datenschutzbestimmungen bleiben im Übrigen unberührt.

§ 13 Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. den Pflichten nach § 5 nicht nachkommt,
2. der Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung nach § 6 Absatz 2 nicht nachkommt,
3. entgegen § 8 Absatz 5 Wohnraum überlässt,
4. entgegen § 9 Absatz 1 Wohnraum überlässt,
5. Wohnraum in gemäß § 10 Absatz 1 festgelegten Gebieten ohne Genehmigung zweckentfremdet oder
6. entgegen § 11 Absatz 1 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 bis 5 mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro, im Fall der Nummer 6 mit einer Geldbuße bis zu 3 000 Euro geahndet werden.

(3) Die Gemeinde ist Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist.

§ 14
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Es tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2023 außer Kraft.

Artikel 3
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Düsseldorf, den 9. April 2014

Carina Gödecke
Präsidentin