

Der Landtag Nordrhein-Westfalen hat am 16. Juni 2021 folgendes Gesetz beschlossen:

G e s e t z
zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen
(Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG)

Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG)

Inhaltsübersicht

Teil 1 Allgemeine Vorschriften

- § 1 Grundsätze
- § 2 Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung
- § 3 Begriffe und Anwendbarkeit

Teil 2

Anforderungen an den Wohnraum

- § 4 Anordnungsbefugnis
- § 5 Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum
- § 6 Instandsetzungserfordernis von Wohnraum
- § 7 Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften
- § 8 Ausnahmen
- § 9 Unbewohnbarkeitserklärung
- § 10 Belegung
- § 11 Benutzung

Teil 3

Zweckentfremdung von Wohnraum

- § 12 Zweckentfremdungssatzung
- § 13 Genehmigung
- § 14 Nebenbestimmungen
- § 15 Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot

Teil 4

Verfahren

- § 16 Allgemeine Auskunftspflicht
- § 17 Besondere Pflichten in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung, Wohnraum-Identitätsnummer
- § 18 Mitwirkungs- und Duldungspflichten
- § 19 Freiwillige Abhilfe, Informationsrecht und Sofortvollzug
- § 20 Ersatzvornahme

Teil 5

Ordnungswidrigkeiten und Schlussvorschriften

- § 21 Ordnungswidrigkeiten
- § 22 Informationspflichten, Datenübermittlung und Datenverarbeitung
- § 23 Einschränkung eines Grundrechts
- § 24 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
- § 25 Übergangsregelungen
- § 26 Fortgeltung von Vorschriften
- § 27 Berichtspflicht
- § 28 Rechtsverordnungen und Erhebung von Verwaltungsgebühren
- § 29 Inkrafttreten

Teil 1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Grundsätze

(1) Wohnraum muss sich zu jeder Zeit in einem Zustand befinden, der seinen Gebrauch zu Wohnzwecken ohne erhebliche Beeinträchtigungen zulässt. Er muss so benutzt werden, dass Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nachbarinnen und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes.

(2) Die Gemeinden haben die Aufgabe, auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsmäßige Nutzung von Wohnraum oder Unterkünften hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen (Wohnungsaufsicht). Die Gemeinden nehmen diese Aufgabe als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr.

§ 2

Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung

Die Gemeinden sollen Wohnungssuchende, soweit sie der Hilfe bedürfen, bei der Beschaffung von Wohnraum unterstützen. Ein Rechtsanspruch auf die Beschaffung einer Wohnung besteht nicht.

§ 3

Begriffe und Anwendbarkeit

(1) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes ist jeder einzelne Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist.

(2) Für Wohnraum, der zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt wird, gelten die Vorschriften des Teils 3 dieses Gesetzes, soweit die Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung erlassen hat.

(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.

(4) 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.

(5) Eine Verfügungsberechtigte oder ein Verfügungsberechtigter ist, wer aufgrund eines dinglichen Rechts zum Besitz des Wohnraums berechtigt ist. Verfügungsberechtigten stehen die von ihnen Beauftragten sowie Vermieterinnen oder Vermieter sowie Betreiber einer Unterkunft gleich.

(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.

(7) Die §§ 4 bis 10 finden keine Anwendung auf den von der oder dem Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohnraum.

Teil 2 Anforderungen an den Wohnraum

§ 4 Anordnungsbefugnis

(1) Entspricht die Beschaffenheit von

1. Wohnraum nicht den Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nach § 5 oder
2. eine Unterkunft nicht den Mindestanforderungen an eine Unterbringung in Unterkünften nach § 7

so soll die Gemeinde anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte die Mindestanforderungen zu erfüllen hat.

(2) Sind

1. an Wohnraum Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands nach § 6, oder
2. in Unterkünften Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Unterkunfts Zwecken geeigneten Zustands nach § 7

notwendig gewesen wären, so soll die Gemeinde anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte die erforderlichen Maßnahmen nachholt. Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken oder als Unterkunft erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer solchen Beeinträchtigung besteht.

§ 5 Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum

(1) Angemessene Wohnverhältnisse setzen voraus, dass Mindestanforderungen an Wohnraum erfüllt sind. Die Mindestanforderungen sind insbesondere nicht erfüllt, wenn

1. die zentrale Stromversorgung oder bei Zentralheizungen die zentrale Versorgung mit Heizenergie fehlt oder ungenügend ist,
2. Heizungsanlagen, Feuerstätten oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen fehlen oder ungenügend sind,
3. Wasserversorgung, Entwässerungs- oder sanitäre Anlagen fehlen oder ungenügend sind,
4. die Voraussetzungen zum Anschluss eines Herdes oder einer Kochmöglichkeit, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten fehlen oder ungenügend sind,
5. kein ausreichender Schutz gegen Witterungseinflüsse oder Feuchtigkeit besteht,

6. nicht wenigstens ein zum Aufenthalt bestimmter Raum der Wohnung eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern hat oder
7. nicht wenigstens ein zum Aufenthalt bestimmter Raum ausreichend belüftbar oder durch Tageslicht beleuchtet ist.

Die Ausstattung im Sinne der Nummern 1 bis 4 ist ungenügend, wenn kein ordnungsgemäßer Betrieb möglich ist.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Balkone und Loggien sowie für Räume und Anlagen, die zwar nicht zur Wohnung selbst gehören, die aber zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung unmittelbar erforderlich sind oder deren Benutzung im direkten Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnung stehen. Satz 1 gilt insbesondere für Aufzüge, Treppen, Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen sowie entsprechend auch für Außenanlagen, insbesondere für Zugänge zum Gebäude, Innenhöfe und Spielflächen.

§ 6

Instandsetzungserfordernis von Wohnraum

- (1) Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere dann erheblich beeinträchtigt, wenn
 1. Heizungsanlagen, Feuerstätten oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen,
 2. Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse oder gegen Feuchtigkeit bieten,
 3. Wasserversorgung, Entwässerungs- oder sanitäre Anlagen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen oder
 4. Aufzüge, Treppen oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen.

(2) § 5 Absatz 2 gilt entsprechend.

§ 7

Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften

- (1) Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes sind an ungefährdeter Stelle bereitzustellen.
- (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 (GMBl. S. 751) in der jeweils geltenden Fassung entsprechend anwendbar.
- (3) Verfügungsberechtigte haben die Einrichtung einer Unterkunft außerhalb eines Betriebsgeländes vor deren Inbetriebnahme der Gemeinde anzuzeigen. Zugleich haben sie ein Betriebskonzept vorzulegen. Die oder der Verfügungsberechtigte beziehungsweise eine beauftragte Person hat darüber hinaus zur Sicherstellung eines geordneten Betriebs oder einer geordneten Nutzung ständig erreichbar zu sein. Auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden Unterkünfte sind die Satz 1 bis 3 entsprechend anzuwenden.

§ 8 Ausnahmen

(1) Von Anordnungen nach § 4 kann für die Dauer eines Jahres abgesehen werden, wenn die oder der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass der Wohnraum oder die Unterkunft auf Grund der ihr oder ihm erteilten Genehmigung der zuständigen Behörde anderen als Wohnzwecken zugeführt, insbesondere beseitigt werden darf.

(2) Von einer Anordnung ist abzusehen oder eine schon erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit die oder der Verfügungsberechtigte nachweist, dass eine Instandsetzung unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden kann. Dies gilt nicht für Unterkünfte nach § 3 Absatz 3.

(3) Das Recht, Maßnahmen zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung oder zum Schutz der Gesundheit anzuordnen, bleibt unberührt.

§ 9 Unbewohnbarkeitserklärung

(1) Die Gemeinde kann

1. Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn die Mindestanforderungen im Sinne von § 5 Absatz 1 nicht erfüllt sind oder wenn Mängel der in § 6 Absatz 1 genannten Art den Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen oder
2. eine Unterkunft für unbewohnbar erklären, wenn die Mindestanforderungen im Sinne von § 7 nicht erfüllt sind oder Mängel den Gebrauch zu Unterkunftszwecken erheblich beeinträchtigen

und deswegen gesundheitliche Schäden für die Bewohnerinnen und Bewohner zu befürchten sind (Unbewohnbarkeitserklärung).

(2) Die Gemeinde kann leerstehenden Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Wohnraum wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden könnte und sich nicht in einem Zustand befindet, der seinen Gebrauch zu Wohnzwecken nach §§ 5 und 6 zulässt. Dies gilt entsprechend für eine leerstehende Unterkunft, wenn die Mindestanforderungen nach § 7 nicht erfüllt sind.

(3) Die Unbewohnbarkeitserklärung ist der oder dem Verfügungsberechtigten und den Bewohnerinnen oder Bewohnern bekannt zu geben.

(4) Wer einen für unbewohnbar erklärten Wohnraum oder eine für unbewohnbar erklärte Unterkunft bewohnt, ist verpflichtet, diesen bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen. Die Gemeinde soll im Falle des Absatzes 5 Satz 1 keinen früheren als den Zeitpunkt bestimmen, in dem Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Dieses gilt jedoch nicht, wenn auf Grund des Zustands des Wohngebäudes, der Wohnung, des Wohnraums oder der Unterkunft eine unmittelbare Gefahr für Leib, Leben und Gesundheit der Bewohnerinnen oder der Bewohner besteht.

(5) Die oder der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohnerinnen oder Bewohner anderweitig zu zumutbaren Bedingungen untergebracht werden, soweit sie oder er die Unbewohnbarkeit zu vertreten hat. Geschieht dies nicht binnen angemessener Frist, kann die Gemeinde die Unterbringung ganz oder teilweise selbst übernehmen und der oder dem Verfügungsberechtigten die Kosten auferlegen.

(6) Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum oder die Unterkunft darf nicht mehr für Wohnzwecke oder für Unterkunftsziecke überlassen oder in Benutzung genommen werden. Die oder der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der Gemeinde für unverzügliche Räumung zu sorgen.

§ 10 Belegung

(1) Wohnungen dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern vorhanden ist. Für Unterkünfte ist § 7 Absatz 2 anzuwenden.

(2) Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 8 Quadratmetern vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Stehen Nebenräume nicht ausreichend zur Verfügung, muss für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern vorhanden sein.

(3) Die Gemeinde kann von der oder dem Verfügungsberechtigten oder von den Bewohnerinnen oder Bewohnern verlangen, dass bis zu einem von ihr zu bestimmenden Zeitpunkt so viele Bewohnerinnen oder Bewohner die Wohnungen, Wohnräume oder die Unterkunft räumen, wie zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Belegung nach den vorstehenden Absätzen notwendig ist. Dabei sollen der Zeitpunkt des Einzugs sowie die besonderen persönlichen und familiären Verhältnisse berücksichtigt werden. Bei dem Räumungsverlangen sind soziale Härten zu vermeiden. Die Räumung ist erst für einen Zeitpunkt anzuordnen, in dem Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

§ 11 Benutzung

(1) In Wohnraum oder in Unterkünften dürfen

1. Gegenstände oder Stoffe nicht so und nicht in solchen Mengen gelagert und
2. Tiere nicht von solcher Art und nicht in solcher Zahl gehalten werden,

dass die Bewohnerinnen oder Bewohner oder Dritte gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.

(2) Die Gemeinde kann Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung eines den Anforderungen des Absatzes 1 entsprechenden Zustandes erforderlich sind. Die Anordnungen müssen sich an die Verursacherin oder den Verursacher oder an die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten richten.

(3) § 5 Absatz 2 gilt entsprechend.

Teil 3 Zweckentfremdung von Wohnraum

§ 12 Zweckentfremdungssatzung

(1) Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die in einer Landesverordnung gegenständlich sind oder für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden

darf. Die Gemeinden haben in der Satzung nach Satz 1 darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in dem in der Satzung bestimmten Zeitraum zu verbessern. Sie können zu den nachfolgenden Bestimmungen Näheres in den Satzungen regeln, soweit sie den gesetzlichen Regelungen nicht widersprechen.

(2) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Ohne Genehmigung verboten ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird. Als Zweckentfremdung gelten insbesondere

1. die Verwendung oder Überlassung zu mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke,
2. die Nutzung von Wohnraum für mehr als drei Monate, längstens 90 Tage im Kalenderjahr für Zwecke der Kurzzeitvermietung,
3. die Beseitigung von Wohnraum,
4. die bauliche Veränderung oder Umnutzung von Wohnraum, so dass dieser für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist oder
5. das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten.

Abweichend von Satz 3 Nummer 2 gilt für Wohnraum, den Studierende angemietet haben, als Zweckentfremdung die Nutzung für Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als sechs Monate, längstens jedoch 180 Tage.

Als Beginn des Leerstehenlassens von Wohnraum gilt grundsätzlich das Ende des letzten Mietverhältnisses, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

(3) Verfügungsberechtigte haben die Verpflichtung, Zweckentfremdungen im Sinne dieses Gesetzes abzuwenden. Wenn Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind, und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, kann die Gemeinde in der Satzung nach Absatz 1 vorsehen, dass der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen grundsätzlich zumutbar ist. Eine Zwischennutzung ist insbesondere dann nicht zumutbar, wenn Belange der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen entgegenstehen.

§ 13 Genehmigung

(1) Eine Genehmigung nach § 12 ist auf Antrag der oder des Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn ein öffentliches oder ein berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. Die oder der Nutzungsberechtigte darf im Einvernehmen mit der oder dem Verfügungsberechtigten einen Antrag nach Satz 1 stellen.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gleicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel aus. Ein beachtliches Angebot im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn

1. der Ersatzwohnraum innerhalb des Geltungsbereiches der Gemeinde geschaffen wird,
2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang besteht,

3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum übereinstimmt,
4. der Ersatzwohnraum nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum ist,
5. der Ersatzwohnraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet, und
6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zu Verfügung steht.

(3) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Absatz 1 entscheidet die Gemeinde nach Vorlage der vollständigen Unterlagen innerhalb einer Frist von drei Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt. Eine von Satz 1 abweichende Frist kann die Gemeinde in der Zweckentfremdungssatzung festsetzen.

§ 14 Nebenbestimmungen

(1) Die Genehmigung kann der oder dem Verfügungsberechtigten sowie der oder dem Nutzungsberechtigten befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden. Das Ersatzwohnraumangebot kann durch Nebenbestimmungen gesichert werden.

(2) Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung des Wohnraums entsteht, ausgleichen. Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall abgesenkt werden, insbesondere, wenn bei gewerblicher oder beruflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung oder Abwanderung führen würde. Das Gleiche gilt, wenn die Zweckentfremdung nachweislich in erheblichem Maße der Sicherung bestehender oder der Schaffung neuer Arbeitsplätze dient.

§ 15 Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot

(1) Wird Wohnraum entgegen § 12 Absatz 2 zu anderen als Wohnzwecken genutzt, so kann die Gemeinde anordnen, dass der Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen ist (Wohnnutzungsgebot). Die Gemeinde setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall zwei Monate beträgt. Die Gemeinde kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot).

(2) Ist Wohnraum entgegen § 12 Absatz 2 so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann die Gemeinde anordnen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt oder ein zumindest gleichwertiger Zustand geschaffen wird (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit die Wiederherstellung unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so kann die Gemeinde die Schaffung von Ersatzwohnraum nach § 13 Absatz 2 oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach § 14 Absatz 1 verlangen.

Teil 4 Verfahren

§ 16 Allgemeine Auskunftspflicht

(1) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohnerinnen und Bewohner, Verwalterinnen und Verwalter, Vermittlerinnen und Vermittler, Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber sowie Energie- und Wasserversorger haben unentgeltlich Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen, soweit es im Einzelfall zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist. Verwalterinnen und Verwalter, Vermittlerinnen und Vermittler, Energie- und Wasserversorger sowie Diensteanbieter nach Absatz 2 sollen nur dann herangezogen werden, wenn und soweit der Sachverhalt dadurch einfacher oder zügiger aufgeklärt werden kann. Satz 1 gilt auch für das Personal und Beauftragte der in Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 genannten Auskunftspflichtigen.

(2) Absatz 1 Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179), in der jeweils geltenden Fassung und für die Anbieter von Druckerzeugnissen und anderer Medien. Kommt ein Diensteanbieter seiner Pflicht nach Satz 1 nicht innerhalb von zwei Wochen nach, hat er auf Verlangen der Gemeinde Angebote, Werbung oder weitere Informationen, auf die sich das Auskunftsverlangen bezog, von den von ihm betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.

§ 17 Besondere Pflichten in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung, Wohnraum-Identitätsnummer

(1) Wird Wohnraum in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung ab Beginn des Leerstehenlassens nicht innerhalb von sechs Monaten zu Wohnzwecken genutzt, so haben die Verfügungsberechtigten dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen.

(2) Zeigt die oder der Verfügungsberechtigte gemäß Absatz 1 das Leerstehenlassen und die damit verbundene konkrete Absicht von Um- oder Neubaumaßnahmen an, gilt die Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 13 für die Dauer des durch die baulichen Maßnahmen bedingten Leerstehenlassens als erteilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht. In der Anzeige sind neben der Belegenheit und Größe die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten sowie Art, Umfang und voraussichtliche Dauer der baulichen Maßnahmen anzugeben und nachzuweisen (erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion). Widerspricht die Gemeinde im Sinne des Satzes 1 gilt die erweiterte Anzeige als Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 13.

(3) Erlangt die Gemeinde gemäß Absatz 1 Kenntnis über das Leerstehenlassen von Wohnraum und liegt keine erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion nach Absatz 2 oder eine Genehmigung nach § 13 vor, so hat die oder der Verfügungsberechtigte auf Verlangen der Gemeinde die Vermietungsabsicht nachzuweisen.

(4) Wird Wohnraum in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung zum Zwecke der Kurzzeitvermietung überlassen oder entsprechend genutzt, so hat die oder der Verfügungsberechtigte oder die oder der Nutzungsberechtigte dies der Gemeinde vor der Überlassung des Wohnraums anzuzeigen. Sie oder er hat den Familiennamen, den Vornamen, die Anschrift, das Geburtsdatum, die Belegenheit der Wohnung, die Verwendung als Haupt- oder als Nebenwohnung und den verwendeten oder beabsichtigten Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung des Wohnraums anzugeben. Wenn sich die nach Satz 2 anzugebenden Daten

ändern, haben Verfügungsberechtigte sowie die oder der Nutzungsberechtigte dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

(5) Die Gemeinde teilt der oder dem ordnungsgemäß Anzeigenden nach Absatz 4 unverzüglich eine amtliche Nummer (Wohnraum-Identitätsnummer) mit. Diese Mitteilung kann vollständig automatisiert erfolgen. Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben die Wohnraum-Identitätsnummer stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben, wenn sie oder er die Nutzung des Wohnraums zum Zwecke der Kurzzeitvermietung anbietet oder dafür wirbt. Die Gemeinde kann die Gültigkeit der Wohnraum-Identitätsnummer befristen. Eine nach Ablauf der Befristung gültige weitere Wohnraum-Identitätsnummer wird erst nach erneuter Anzeige nach Absatz 4 mitgeteilt. Die Wohnraum-Identitätsnummer erlischt, sobald die oder der Anzeigende nicht mehr persönlich Nutzungsberechtigter des angegebenen Wohnraums ist oder aus anderen Gründen die Voraussetzungen des Absatzes 4 nicht mehr vorliegen. Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben auf Verlangen der Gemeinde den Nachweis über die Einhaltung der Voraussetzungen des § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 zu führen.

(6) Jede einzelne Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung haben Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte der Gemeinde zudem jeweils spätestens am zehnten Tag nach Beginn der Überlassung anzuzeigen. Erfolgt keine Anzeige, erlischt die Wohnraum-Identitätsnummer.

(7) Wird eine Genehmigung nach § 13 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 für die Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung erteilt, wird mit der Genehmigung unverzüglich eine Wohnraum-Identitätsnummer vergeben. Die Absätze 4 und 5 gelten entsprechend. Wird die Genehmigung befristet erteilt, ist auch die Wohnraum-Identitätsnummer für denselben Zeitraum befristet.

(8) Wer unter Nutzung eines Telemediendienstes oder eines Druckerzeugnisses oder anderen Mediums, in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung angezeigt werden oder angezeigt werden können, ohne einer gesetzlichen Impressumspflicht zu unterliegen und dieser nachzukommen, die Überlassung von ein oder mehreren Räumen in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung anbietet oder bewirbt, hat dies zuvor der Gemeinde anzuzeigen. Die Absätze 4 und 5 gelten entsprechend.

(9) Wer es Dritten ermöglicht, Angebote oder Werbung für die Überlassung von Räumen, die der öffentlichen Angabe einer Wohnraum-Identitätsnummer nach Absatz 5, auch in Verbindung mit Absatz 7 oder Absatz 8, bedürfen, zu veröffentlichen oder daran mitwirkt, hat sicherzustellen, dass diese Angebote oder Werbung nicht ohne eine öffentlich sichtbare Wohnraum-Identitätsnummer veröffentlicht werden oder veröffentlicht sind.

§ 18

Mitwirkungs- und Duldungspflichten

(1) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner sind verpflichtet, den Beauftragten der Gemeinden das Betreten des Wohnraumes oder der Unterkunft zu gestatten, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. Die Gemeinde kann auch anordnen, dass Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner persönlich erscheinen.

(2) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum oder die Unterkunft vorübergehend zu räumen.

§ 19

Freiwillige Abhilfe, Informationsrecht und Sofortvollzug

- (1) Bevor die Gemeinde eine Anordnung mit Bezug zu den Anforderungen an den Wohnraum oder an eine Unterkunft gemäß §§ 4 bis 11 erlässt, sollen die Verpflichteten unter Fristsetzung zur freiwilligen Abhilfe veranlasst werden. Die Gemeinde kann auf den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einer Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung hinwirken, in dem die zur Abhilfe erforderlichen Maßnahmen von der oder dem Verpflichteten zugesagt sowie die Fristen genannt sind.
- (2) Die Gemeinde hat vor der Anordnung von Maßnahmen den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Ihre Stellungnahmen sollen angemessen berücksichtigt werden.
- (3) Die Absätze 1 und 2 finden keine Anwendung, wenn Art und Umfang der Mängel oder der Verstöße es erfordern, dass die Gemeinde eine Anordnung sofort erlässt.
- (4) Tritt ein Mangel wiederholt auf, kann die Gemeinde von der freiwilligen Abhilfe nach Absatz 1 absehen.
- (5) Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte können von Anordnungen und Genehmigungen, die sie berühren und an die Bewohnerinnen und Bewohner gerichtet werden, eine Durchschrift erhalten. Dies gilt entsprechend für Bewohnerinnen und Bewohner bei Anordnungen oder Genehmigungen, die sich an die Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten richten.
- (6) Auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte sind nach § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686) in der jeweils geltenden Fassung sofort vollziehbar und gelten auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

§ 20

Ersatzvornahme

- (1) Für Kosten der Ersatzvornahme von Anordnungen nach diesem Gesetz gilt § 59 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2003 (GV. NRW. S. 156, ber. 2005 S. 818), in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Die Kosten der Ersatzvornahme für Anordnungen nach diesem Gesetz ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück beziehungsweise auf den grundstücksgleichen Rechten.

Teil 5

Ordnungswidrigkeiten und Schlussvorschriften

§ 21

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. einer unanfechtbaren Anordnung der Gemeinde nach §§ 4, 11 Absatz 2, § 15 oder § 18 Absatz 1 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,
 2. entgegen § 7 Absatz 1 bauliche Anlagen, die als Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes betrieben oder genutzt werden, an gefährdeter Stelle bereitstellt,
 3. entgegen § 7 Absatz 3 der Anzeigepflicht und Vorlage des Betriebskonzepts nicht, verspätet oder unvollständig nachkommt,

4. entgegen § 7 Absatz 3 Satz 3 nicht ständig erreichbar ist,
5. einem Verlangen der Gemeinde nach § 9 Absatz 5 oder 6 nicht nachkommt,
6. entgegen § 9 Absatz 6 oder § 10 Absatz 1 oder 2 Wohnungen oder Wohnräume überlässt,
7. entgegen § 12 Absatz 2 ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt,
8. entgegen § 12 Absatz 3 eine Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war,
9. entgegen § 14 Absatz 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,
10. entgegen § 16 Absatz 1 oder § 17 Absatz 4 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig gibt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,
11. entgegen § 17 Absatz 1 die Anzeige nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt,
12. entgegen § 17 Absatz 5 Satz 3 auch in Verbindung mit § 17 Absatz 7 oder Absatz 8 die Wohnraum-Identitätsnummer nicht, nicht richtig oder nicht vollständig oder eine ungültige, falsche oder gefälschte Wohnraum-Identitätsnummer angibt,
13. entgegen § 17 Absatz 6 Satz 1 die Überlassung von Wohnraum nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig angibt,
14. einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist oder
15. einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Gemeinde zuwiderhandelt, die aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund einer nach diesem Gesetz ergangenen Rechtsverordnung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist.

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 7 ist auch der Versuch ordnungswidrig.

(2) Ordnungswidrig handelt ferner, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. ohne die erforderliche Genehmigung für die zweckfremde Verwendung des Wohnraums gemäß § 12 Absatz 2 erhalten zu haben, dessen Überlassung zum Zwecke der Kurzzeitvermietung anbietet oder dafür wirbt,
2. Angebote oder Werbung im Sinne der Nummer 1 verbreitet oder deren Verbreitung ermöglicht oder
3. es entgegen § 17 Absatz 9 ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Wohnraum-Identitätsnummer zu veröffentlichen oder seiner Entfernungspflicht nach Absatz 3 oder § 17 Absatz 2 Satz 2 nicht nachkommt.

Die Ordnungswidrigkeit kann auch dann geahndet werden, wenn sie nicht im Inland begangen wird.

(3) Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes haben auf Verlangen der Gemeinde Angebote und Werbung, die nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 12 oder Absatz 2 Ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.

(4) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

(5) Die Gemeinde ist Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten.

§ 22

Informationspflichten, Datenübermittlung und Datenverarbeitung

(1) Die Gemeinde hat der für die Besteuerung der oder des Verfügungsberechtigten sowie der oder des Nutzungsberechtigten zuständigen Behörde Familienname, Vornamen, Geburtsdatum, Wohnanschrift, Belegenheit des Vermietungsobjekts, Wohnraum-Identitätsnummer, den angezeigten Vertriebsweg und Daten zur Belegung der nach § 17 Absatz 4 und 7 anzeigenden Personen mitzuteilen, soweit diese Informationen ihr bei der Ausführung dieses Gesetzes bekannt werden. Im Übrigen unterrichtet die Gemeinde die zuständige Behörde, wenn sich bei der Durchführung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz Anhaltspunkte für Verstöße gegen die steuerrechtlichen Vorschriften ergeben.

(2) Die Gemeinde hat der für Arbeitsschutz zuständigen Behörde die nach § 7 Absatz 3 erhobenen Angaben zur Einrichtung und Betrieb einer Unterkunft weiterzugeben, sofern deren Zuständigkeit betroffen ist.

(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.

§ 23

Einschränkung eines Grundrechts

Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung gemäß Artikel 13 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland eingeschränkt.

§ 24 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen. Die Nutzfläche ist nach der DIN 277-1, Teil 1, Januar 2016, zu bestimmen.

§ 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.

§ 26 Fortgeltung von Vorschriften

Unberührt bleiben andere Rechtsvorschriften, die die Instandhaltung, die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen, die Benutzung von Wohnraum zu Wohnzwecken oder den Betrieb und die Benutzung von Unterkünften regeln, insbesondere Vorschriften des Baurechts.

§ 27 Berichtspflicht

Die Landesregierung berichtet dem Landtag jährlich über die Anwendung dieses Gesetzes sowie nach Ablauf eines fünfjährigen Erfahrungszeitraums über die Auswirkungen des Gesetzes.

§ 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.

§ 29
Inkrafttreten

(1) Das Gesetz tritt am 1. Juli 2021 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt das Wohnungsaufsichtsgesetz vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269) außer Kraft.

Düsseldorf, den 16. Juni 2021

André Kuper
Präsident