



Der Minister

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

An die
Präsidentin des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf



1. Oktober 2013

Seite 1 von 1

Aktenzeichen

(bei Antwort bitte angeben)

IV.5-6043/IV.2 – 619.5

Telefon 0211 38434206

**Entwurf eines 2. Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur
Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-
Westfalen (2. WFNGÄndG NRW)**

Zuleitung nach Maßgabe der Parlamentsvereinbarung

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

gemäß Abschnitt I Ziffer 1 der „Vereinbarung zwischen Landtag und Landesregierung“ über die Unterrichtung des Landtags durch die Landesregierung übersende ich den Entwurf eines 2. Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (2. WFNGÄndG NRW), das in Artikel 2 das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) umfasst.

Entsprechend der bestehenden Absprachen sind 60 Kopien beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Groschek

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 3843-0
Telefax 0211 3843-9110
poststelle@mbwsv.nrw.de
www.mbwsv.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnlinien 704, 709,
719 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke

Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (2. WFNGÄndG NRW)

A Problem

Der Bereich des Wohnungsaufsichtsrechts, bisher in §§ 40 – 43 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) enthalten, soll auf Empfehlung der Enquetekommission des Landtags „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen“ insbesondere im Hinblick auf die sogenannten „Problemimmobilien“ aktualisiert und in einem eigenen Wohnungsaufsichtsgesetz geregelt werden.

B Lösung

Mit dem Änderungsgesetz werden die §§ 40 – 43 WFNG NRW aufgehoben, die bisherigen Inhalte in ein eigenes Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (WAG NRW) eingeführt, die Eingriffstatbestände für die Kommunen geschärft und die Vollziehbarkeit der wohnungsaufsichtsrechtlichen Vorschriften verbessert.

Daneben werden im WFNG NRW Ergänzungen und Klarstellungen vorgenommen, die sich aus geänderten bundesrechtlichen Gesetzen ergeben oder sich aus der bisherigen Anwendung in der Praxis als regelungsbedürftig erwiesen haben.

C Alternativen

Keine.

D Kosten

Es entstehen keine neuen Kosten.

E Zuständigkeit

Zuständig ist das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, beteiligt sind alle Ressorts.

F Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände

Keine neuen Aufgaben, Stärkung der Kommunen durch Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts.

G Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte

Keine.

H Befristungsmöglichkeiten

Wie schon bisher nicht erforderlich, da die soziale Wohnraumförderung auf Dauer angelegt ist.

Die Befristung des WAG NRW erfolgt gemäß Beschlusslage der Landesregierung.

**Zweites Gesetz zur Änderung
des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum
für das Land Nordrhein-Westfalen (2. WFNGÄndG NRW)**

Inhaltsübersicht

Artikel 1

**Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum
für das Land Nordrhein-Westfalen
(WFNG NRW)**

Artikel 2

**Wohnungsaufsichtsgesetz
(WAG NRW)**

Artikel 3

Inkrafttreten

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

**2. Gesetz zur Änderung
des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum
für das Land Nordrhein-Westfalen (2. WFNGÄndG NRW)**

Artikel 1

**Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum
für das Land Nordrhein-Westfalen
(WFNG NRW)**

Vom xx. (Monat) 201x

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772/SGV. NRW. 237), zuletzt geändert am 10.01.2012 (GV. NRW. S. 16), wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis werden hinter „Teil 8:“ und hinter den Angaben „§ 40“, „§ 41“, „§ 42“ und „§ 43“ die Überschriften jeweils durch das Wort „aufgehoben“ ersetzt.
2. In § 1 Absatz 2 werden nach der Klammerangabe „(BGBl. I S. 2098, 2100),“ die Wörter „geändert durch Gesetz vom 09. November 2012 (BGBl. I S. 2291).“ angefügt. Die Wörter „sofern die Befugnis zum Erlass landesrechtlicher Regelungen den Ländern übertragen wurde.“ entfallen.

3. § 1 Absatz 3 wird gestrichen.
4. In § 3 Absatz 3 werden die Wörter "unbeschadet des Teils 8" gestrichen.
5. In § 7 Absatz 1 werden nach den Worten „soziale Infrastruktur," die Worte „Baumaßnahmen zur Umsetzung kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte," eingefügt.
6. § 14 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „abzüglich“ die Wörter „Kinderbetreuungskosten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 5 Einkommensteuergesetz und“ eingefügt.
 - bb) In Satz 2 werden die Wörter „im Zeitpunkt“ durch die Wörter „aus der Sicht“ ersetzt.
 - b) In Absatz 2 Satz 1 entfallen die Wörter „in Verbindung mit § 10 Absatz 1 Nummer 5 des Einkommenssteuergesetzes“.
 - c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 2 werden nach der Klammerangabe die Wörter „sowie Unterhaltsvorschuss nach dem Unterhaltsvorschussgesetz“ eingefügt.
 - bb) In Nummer 5 werden nach der Klammerangabe 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 und nach Nummer 6 wird der am Zeilenrand beginnenden Nachsatz „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“ durch Folgende am Zeilenrand beginnenden Sätze ersetzt:

„Für Aufwendungen zum Erwerb, Erhalt oder zur Sicherung der steuerfreien Einnahmen wird eine Abzugspauschale gewährt. Sie entspricht in den Fällen der Nummern 2 und 4 dem Pauschbetrag der Werbungskosten nach § 9a Satz 1 Nummer 3 Einkommensteuergesetz und in den Fällen der Nummern 5 und 6 dem Pauschbetrag für Werbungskosten nach § 9a Satz 1 Nummer 1a Einkommensteuergesetz“.
 - d) In Absatz 4 Nummer 1 entfällt das Wort „haushaltsangehörigen“.
7. § 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.
8. In § 16 Absatz 2 Satz 4 wird die Angabe „§ 19 Absatz 4 Satz 3“ durch die Angabe „§ 19 Absatz 3 Satz 3“ ersetzt.
9. § 17 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 3 Satz 3 wird das Wort „Kennt“ durch das Wort „Erfährt“ ersetzt und werden nach dem Wort „Wohnung“ 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 den Wörtern „Dem Verfügungsberechtigten ist“ die Wörter „zur Selbstnutzung von Wohnraum in einem Mietwohngebäude“ eingefügt.
10. In § 20 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „§ 19 Absatz 3 Nummern 1, 2 und 4“ durch die Angabe „§ 19 Absatz 2 Nummern 1, 2 und 4“ ersetzt.
11. § 21 Absatz 1 wird wie folgt ersetzt:
- „(1) Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten so zu erhalten und wieder herzustellen, 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 zuständigen 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 bzw. auf dem Erbbaurecht am Grundstück.“
12. In § 22 Absatz 5 Satz 1 werden nach den Wörtern „Satzung für“ die Wörter „Wohnraum bestimmter Art oder für“ eingefügt.
13. 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 Absätze 1, 2, 3, 6 oder 7, § 21 Absatz 1 Sätze 1 oder 6 sowie Absätze 2, 3, 6 oder 7“ ersetzt.
14. § 27 wird wie folgt geändert
- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Die Nummer „5.“ wird wie folgt ersetzt:
„5. seinen Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten nach § 21 Absatz 1 Sätze 1 oder 6 nicht nachkommt,“.
 - bb) Am Ende der Nummer 9 wird das Komma durch einen Punkt ersetzt.
 - cc) Die Nummern „10 bis 15“ werden gestrichen.
 - b) Absatz 2 wird wie folgt neugefasst:
„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes Nummern 2 und 9 mit einem Bußgeld bis zu 3.000 Euro je Wohnung, in den Fällen der Nummern 3, 4 und 8 mit einem Bußgeld bis zu 15.000 Euro und in den Fällen

der Nummern 1, 5, 6 und 7 mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro geahndet werden.“

- c) Absatz 3 endet nach den Wörtern „die zuständige Stelle“ mit einem Punkt. Die Wörter „in den Fällen der Nummern 10 bis 15 die Gemeinde.“ entfallen.

15. § 28 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „Teile 4 bis 6“ durch die Wörter „Teile 4 und 6“ ersetzt.
- b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:
„(3) Die sich aus der Anwendung der §§ 19, 20, 21 oder 24 ergebenden Berechtigungen oder Verpflichtungen Verfügungsberechtigter gehen auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über.“

16. § 35 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Satz 2 wird folgender Satz eingefügt:
„Die Bescheinigung erfolgt durch Verwaltungsakt und bedarf der Schriftform.“
- b) Die bisherigen Sätze 3 bis 6 werden Sätze 4 bis 7.

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

18. 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

(WAG NRW)

Vom 20. März 2013

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Aufgaben der Gemeinden
- § 2 Wohnungsaufsicht
- § 3 Definitionen
- § 4 Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum
- § 5 Pflichten des Verfügungsberechtigten
- § 6 Sachverhaltsermittlung
- § 7 Anordnungsbefugnis der Gemeinden
- § 8 Unbewohnbarkeitserklärung
- § 9 Überbelegung
- § 10 Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf
- § 11 Mitwirkungs- und Duldungspflicht
- § 12 Informationsrecht
- § 13 Bußgeldvorschriften
- § 14 Außerkrafttreten

§ 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 08. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung, soweit dort nichts anderes bestimmt ist.
- (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 Missstand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist erheblich beeinträchtigt, wenn die 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 Missstand droht. Dies kann sich insbesondere daraus ergeben, dass notwendige Erhaltungsarbeiten nach § 5 vernachlässigt wurden.

4. Verfügungsberechtigter ist, wer Eigentümer ist oder aufgrund eines anderen dinglichen Rechts zum Besitz des Wohnraums berechtigt ist. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich.
5. Zur Bewohnerschaft zählt, wer aufgrund 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. 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 01. 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 sowie
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 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 Kommune Anhaltspunkte dafür vor, dass ein Missstand vorliegt, so soll sie die zur Ermittlung des Sachverhalts geeigneten Maßnahmen ergreifen.

- (2) Besteht aufgrund der nach Absatz 1 durchgeführten Sachverhaltsermittlung der hinreichende Verdacht, dass der Missstand bauseitig begründet ist, kann die Kommune anordnen, dass der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt. Die Art und Weise der Sachverhaltsermittlung wird durch die Kommune 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 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.
- (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 ist erst für einen Zeitraum anzuordnen, 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 Entscheidung 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 der begründete Verdacht besteht, dass Wohnraum entgegen § 8 unzulässig benutzt 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 des Absatzes 1 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 8 des Gesetzes vom 24. August 2013 (BGBl. I S. 3313) geändert worden ist.

§ 14
Außerkräftreten

Das Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2023 außer Kraft.

Artikel 3
Inkräfttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Düsseldorf, den xx. (Monat) 201x

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Die Ministerpräsidentin
Hannelore Kraft

Der Finanzminister
Dr. Norbert Walter-Borjans

Der Minister für Inneres und Kommunales
Ralf Jäger

Der Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
Michael Groschek

Begründung

A Allgemeine Begründung

Mit dem Änderungsgesetz wird die Handlungsempfehlung der Enquetekommission des Landtags „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen“ umgesetzt, die Instrumente der Wohnungsaufsicht zu bündeln und zu stärken.

Die §§ 40 – 43 WFNG NRW werden aufgehoben und die bisherigen Inhalte in ein eigenes Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) eingeführt. Der Grundgedanke der Wohnungsaufsicht als ein Gesetz der Daseinsvorsorge mit ordnungsrechtlichen Elementen wird fortgeführt. Die Wohnungsaufsicht bleibt eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde.

Die Vorschriften werden an die heutigen Verhältnisse und Anforderungen an Wohnraumerhaltung angepasst und fortentwickelt. Aufgabe der Wohnungsaufsicht ist es, auf die Beseitigung von Missständen an Wohnraum hinzuwirken und insbesondere einkommensschwächere Bewohnerinnen und Bewohner über ihre mietrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu unterstützen.

Die Eingriffstatbestände für die Kommunen werden geschärft und die Vollziehbarkeit der wohnungsaufsichtsrechtlichen Vorschriften verbessert. Dies dient der Stärkung des Instrumentariums und der Verantwortung der Kommunen. Die Kommunen sollen bei Anzeichen von Verwahrlosung von Wohnraum frühzeitig reagieren können und in die Lage versetzt werden, die Probleme an Wohnraum, seien sie durch bauliche, ausstattungstechnische oder hygienische Mängel begründet, umfassend bewältigen zu können.

Den Kommunen wird ferner ein Instrument gegeben, um gegen Überbelegung vorzugehen und eine Teilräumung von Wohnraum anzuordnen. Ziel ist es, ein menschenwürdiges Wohnen zu ermöglichen.

Den Gemeinden entstehen keine zusätzlichen Kosten, es werden keine neuen Aufgaben im Sinne des Konnexitätsausführungsgesetzes übertragen. Die Rechtsinstrumente der Kommunen werden überarbeitet und erweitert.

Die wohnungsaufsichtsrechtlichen Anordnungen schränken die freie Verfügungsbefugnis des Eigentümers ein. Sie dienen aber stets der Konkretisierung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und somit der Verantwortung des Verfügungsberechtigten für sein Eigentum.

Die Vorschriften des WAG NRW finden auch auf den geförderten Wohnraum Anwendung, soweit das WFNG NRW nichts anderes bestimmt.

Daneben werden im WFNG NRW Ergänzungen und Klarstellungen vorgenommen, die sich aus geänderten bundesrechtlichen Gesetzen ergeben oder sich aus der bisherigen Anwendung in der Praxis als regelungsbedürftig erwiesen haben.

B Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1

Zum Inhaltsverzeichnis

Folgeänderung der Neuregelung in Artikel 2 des Gesetzes.

Zu § 1 Absatz 2

Der Bundesgesetzgeber hat durch das „Dritte Gesetz zur Änderungen wohnungsrechtlicher Vorschriften“ vom 09. November 2012 (BGBl. I. S. 2291) § 22 Wohnungsbindungsgesetz und § 2 der Wohnraumförderung-Überleitungsgesetzes dahingehend geändert, dass im Wohnungsbau länderrechtliche Vorschriften eingeschränkt angewendet werden dürfen. Damit ist die Platzhalterfunktion der durch das WFNGÄndG NRW eingeführten Vorschrift gegenstandslos geworden.

Zu § 1 Absatz 3

Folgeänderung der Neuregelung in Artikel 2 des Gesetzes.

Zu § 3 Absatz 3

Folgeänderung der Neuregelung in Artikel 2 des Gesetzes.

Zu § 7 Absatz 1

Nach § 4 Abs. 2 soll das Land die aus kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten abgeleiteten Maßnahmen besonders berücksichtigen. Viele Kommunen des Landes nutzen dieses Instrument unter anderem im Rahmen der Stabilisierung, Erneuerung und Entwicklung von Wohnquartieren. Die gewachsene Bedeutung solcher Handlungskonzepte wird durch die Nennung in der beispielhaften Aufzählung der Fördergegenstände der sozialen Wohnraumförderung unterstrichen.

Zu § 14 Absatz 1 Satz 1

Die Neuregelung korrespondiert mit der Änderung zu Absatz 2 Satz 1. Durch den vorgesehenen Abzug der Kinderbetreuungskosten von der Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen kommen künftig Kinderbetreuungskosten auch solchen Jahreseinkommen zugute, die sich ausschließlich aus anrechenbaren steuerfreien Einkünften nach § 14 Absatz 3 WFNG NRW zusammensetzen. Es ist ferner nicht mehr erforderlich, Betreuungskosten auf die Jahreseinkommen sorgeberechtigter Eltern aufzuteilen.

Zu § 14 Absatz 1 Satz 2

Die veränderte Wortwahl verdeutlicht im Sinne des § 15 Absatz 3 ff. WFNG NRW, dass die Ermittlung der Einkommensverhältnisse nicht statisch, sondern perspektivisch vorzunehmen ist.

Zu § 14 Absatz 2

Wechselwirkung zur Änderung des Absatz 1 Satz 1, bislang waren die Betreuungskosten nur von steuerpflichtigen Einkünften absetzbar

Zu § 14 Absatz 3 Nummer 2

Durch die Einbeziehung des Unterhaltsvorschusses entfällt die bisherige Benachteiligung von Haushalten, denen z. B. Unterhaltsbezüge, die unmittelbar von der unterhaltsverpflichteten Person gezahlt werden, als Jahreseinkommen

angerechnet werden, während die an ihrer Stelle gezahlten Unterhaltsvorschüsse bislang nicht zum Jahreseinkommen zählen.

Zu § 14 Absatz 3 Nummer 5

Die als Jahreseinkommen anrechenbaren „ausländischen Einkünfte“ können als Sammelbegriff auch ausländische Einkünfte wie z. B. Kapitalerträge oder Kindergeld enthalten, die im Falle inländisch steuerpflichtiger Personen durch § 14 Absatz 2 WFNG NRW von der Anrechnung ausgeschlossen werden. Würden solche ausländische Einkünfte, die nicht den Einkunftsarten des § 14 Absatz 2 WFNG NRW entsprechen, dennoch gemäß § 14 Absatz 3 WFNG NRW allein wegen ihres ausländischen Ursprungs als Jahreseinkommen angerechnet, so bedeutete dies eine förderrechtlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung des betroffenen Personenkreises.

Zu § 14 Absatz 3 Nummer 6

Redaktionelle Klarstellung zur besseren Lesbarkeit mit Neuregelung der Pauschalregelung, die die bisherigen Ungleichbehandlungen ausräumt.

So entfällt z. B. auf steuerpflichtige Unterhaltsleistungen im Sinne des § 22 Einkommenssteuergesetz gemäß § 9a EStG ein Werbungskosten-Pauschalabzug von 102 Euro; handelt es sich dagegen um eine steuerfreie Unterhaltsleistung im Sinne des § 14 Absatz 3 Nummer 2 WFNG NRW, so ist ein Pauschalabzug von 200 Euro zugelassen

Der Quasi-Werbekostenaufwand von Arbeitslosengeld I-Beziehern – soweit er nicht erstattet wird – erfordert keine „Quasi-Werbungskosten“, die über die Pauschalen des § 9a EStG für Bezieher von Leibrenten und Unterhaltsleistungen hinausgehen.

Bei Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit beträgt der pauschale Werbungskostenabzug gemäß § 9a EStG 1000 Euro; Arbeitnehmern mit ausländischen Einkünften wird dagegen nur eine Pauschale von 200 Euro zugebilligt, obgleich deren Aufwendungen zum Erwerb, Erhalt oder zur Sicherung der Auslandseinkünfte regelmäßig mindestens gleichhoch, wenn nicht sogar wesentlich höher sind als die von Arbeitnehmern mit inländischen Einkünften. Auch die Aufwendungen geringfügig Verdienender zum Erwerb, Erhalt oder zur Sicherung ihrer steuerfreien Einnahme sind im Regelfall nicht wesentlich niedriger (Fahrtkosten, Berufskleidung, Beiträge zu Berufsverbänden,) als der Werbekostenaufwand Vollbeschäftigter mit Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit.

Zu § 14 Absatz 4 Nummer 1

Die Änderung stellt klar, dass die gesetzliche Regelung auch Einpersonenhaushalte von in der Ausbildung befindlichen Personen begünstigt.

Zu § 15 Absatz 2 Satz 1

Der Pauschalabzug von 12 Prozent für die Leistung von Steuern von ausländischen Einkünften ist bereits ständige Übung, findet jedoch im Gesetz noch keine Entsprechung. Da in anderen EU-Staaten oder in Staaten, die ein Doppelbesteuerungsabkommen mit der Bundesrepublik abgeschlossen haben, einbehaltene Steuern das verfügbare Einkommen in gleicher Weise mindern wie Inlandssteuern, ist eine Gleichbehandlung besteuerteter Auslandseinkünfte mit inländisch besteuerten steuerpflichtigen Einkünften erforderlich.

Zu § 15 Absatz 2 Satz 3

Die redaktionelle Änderung verdeutlicht, dass der Pauschalabzug nur alternativ und nicht in doppelter Höhe in Anspruch genommen werden kann, wenn sowohl Pflicht- als auch freiwillige Beiträge gezahlt werden.

Zu § 15 Absatz 2 Satz 4

Die Regelung stellt klar, dass der Pauschalabzug wegen Beitragsentrichtungen für Angehörige nur anfällt, wenn weder der Angehörige noch der freiwillige Beitragszahler den Pauschalabzug wegen daneben entrichteter Beiträge bereits in Anspruch nimmt.

Zu § 16 Absatz 2 Satz 4

Redaktionelle Klarstellung.

Zu § 17 Absatz 3 Satz 3

Nimmt der Verfügungsberechtigte seine Mitteilungspflicht nach § 17 Absatz 1 Satz 1 nicht wahr, so darf die zuständige Stelle unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsprinzips das Besetzungs- und Benennungsrecht auch noch nach dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens der Wohnung ausüben; der Verfügungsberechtigte hat solche Mietausfälle zu vertreten, die wegen verspäteter Wahrnehmung des Besetzungs- oder Benennungsrechts auftreten.

Zu § 17 Absatz 7 Satz 2

Auf das Kriterium der „angemessenen Wohnungsgröße“ in Sinne des § 18 Absatz 2 wird schon bei der Förderung für selbst- oder eigengenutzte Eigentumsmaßnahmen verzichtet; der Wohnflächenverbrauch wird begrenzt durch erhöhte Baukosten oder den erhöhten Verkehrswert.

Zu § 17 Absatz 7 Satz 3

Die Freigabe des Wohnflächenverbrauchs gilt auch in Fällen des Bezuges durch Rechtsnachfolger. Es ist konsequent gesetzlich klarzustellen, dass § 18 Absatz 2 somit nur auf selbstnutzende Verfügungsberechtigte im Mietwohnungsbau anzuwenden ist.

Zu § 20 Absatz 1 Satz 1

Redaktionelle Klarstellung.

Zu § 21 Absatz 1

Für die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht des Verfügungsberechtigten ist es unerheblich, ob sie aus Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder unerlaubter Handlung eines Dritten beruht. Er kann jedoch nicht für Mängel herangezogen werden, die dem Verantwortungsbereich der Bewohnerschaft zuzurechnen sind, z.B. Schimmelbildung im Wohnraum aufgrund falschen Lüftungsverhaltens oder Erscheinungsformen des sog. Messie-Syndroms.

Für Maßnahmen der zuständigen Stelle gilt grundsätzlich der Amtsermittlungsgrundsatz. In Satz 2 wird der Amtsermittlungsgrundsatz ausnahmsweise durchbrochen, wenn aufgrund der von der zuständigen Stelle durchgeführten Sachverhaltsermittlung hinreichender Anlass für die Annahme besteht, dass Mängel bauseitig begründet sind. Die zuständige Stelle kann sodann dem Verfügungsberechtigten die weitere Sachverhaltsaufklärung aufgeben.

Insbesondere 2 Konstellationen sollen erfasst werden:

- a) Der Verfügungsberechtigte bestreitet das Ergebnis der Sachverhaltsermittlung durch die zuständige Stelle.
- b) Die Untersuchung der zuständigen Stelle ergibt, dass ein baulicher Mangel vorliegt, dessen Ursache sich jedoch nicht zugleich lokalisieren lässt.

Die Art und Weise der Sachverhaltsaufklärung kann die zuständige Stelle im Einzelfall festlegen. Je nach Sachverhalt kann z.B. die Heranziehung eines Fachhandwerkers oder eines Sachverständigen bestimmt werden.

Die Sätze 4 und 5 treffen die Kostenfolgen für eine nach Satz 3 erweiterte Sachverhaltsermittlung durch den Verfügungsberechtigten, je nach Ergebnis.

Die Sätze 6 und 7 entsprechen - mit redaktionellen Anpassungen an Satz 1 - der bisherigen Fassung des Satzes 1. Es wird klargestellt, dass Anordnungen der zuständigen Stelle dem Verhältnismäßigkeitsprinzip unterliegen.

Nach Satz 8 ruhen die Kosten einer Ersatzvornahme als öffentliche Last auf dem Grundstück. Dies sichert der zuständigen Stelle im Falle der Zwangsversteigerung ein Recht auf vorrangige Befriedigung.

Zu § 22 Absatz 5

Die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse können es im Einzelfall erfordern, nur Wohnraum bestimmter Art vorzeitig aus der Nachwirkungsfrist zu entlassen, und nicht jeden Wohnraumbestand im Anwendungsbereich der Satzung. Insofern besteht eine gewisse Wechselwirkung zu häufigen Freistellungen nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung § 19 Absatz 1 WFNG NRW.

Zu § 26

Redaktionelle Folgeänderungen zur Neufassung des § 21 Absatz 1.

Zu § 27

Die Änderungen der Absätze 1 und 3 sowie die Neufassung des Absatzes 2 sind redaktionelle Folgeänderungen der Neufassung des § 21 Absatz 1 sowie der Aufhebung der §§ 40 bis 43.

Zu § 28 Absatz 1

Redaktionelle Klarstellung; die Vorschriften über die Beendigung der Zweckbindung (Teil 5 WFNG NRW) betreffen nicht unmittelbar Hauptmieter, die lediglich bei der Vermietung von mehr als der Hälfte der Wohnfläche ihrer Wohnung nutzungsrechtlich Verfügungsberechtigten/Vermietern gleichgestellt sind.

Zu § 28 Absatz 3

Redaktionelle Klarstellung; Absatz 3 ist das nutzungsrechtliche Pendant zu § 10 Absatz 8 WFNG NRW. Auch im Falle der Einzelrechtsnachfolge (Kauf) gelten z.B. Freistellungen und Freistellungsaufgaben, Miet- und Belegungsbindungen von Ersatzwohnraum, festgestellter Instandhaltungsbedarf, die Bescheinigung über eine objektive Unvermietbarkeit, eine Verpflichtung zur Wiederherstellung der Eignung zu Wohnzwecken oder zur erneuten Gebrauchsüberlassung sowie die Rechtswirkung einer Endterminbestätigung gegenüber einem Erwerber des geförderten Wohnraums ohne erneutes behördliches Handeln fort.

Zu § 35 Absatz 1

Redaktionelle Klarstellung, dass es sich bei der Einkommensbescheinigung der zuständigen Stelle um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 35 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW handelt.

Zu § 37 Satz 2

Redaktionelle Klarstellung; schon die bisherige Formulierung des § 37 geht von einer durch die Höherverzinsung verursachten „Mietsteigerung“ aus. Damit wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass sich diese Regelung nur auf Fälle beziehen kann, in denen die geförderte Wohnung nach wie vor dem Kostenmietrecht unterliegt. Ist hingegen die Zweckbestimmung abgelaufen, gilt eine Wohnung als frei finanziert und unterliegt damit nicht mehr dem Kostenmietrecht. Eine Höherverzinsung kann dann keinen unmittelbaren Einfluss mehr auf die Miete entfalten mit der Folge, dass eine Berufung auf die letzten beiden Härtefallvarianten ausgeschlossen ist; hier gilt vielmehr das allgemeine Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Mit der ausdrücklichen Benennung der Kostenmiete in den Varianten 2 und 3 des § 37 wird dieser Zusammenhang klargestellt, ohne die bisher bereits bestehende Rechtslage zu ändern. Der Gesetzgeber bringt insoweit auch zum Ausdruck, dass eine besondere Härte nur dann vorliegen kann, wenn diese in der wirtschaftlichen Gesamtsituation des Fördernehmers begründet ist.

Zu §§ 40 bis 43

Folgeänderung der Neuregelung in Artikel 2 des Gesetzes.

Zu Artikel 2

Zu § 1 (Aufgaben)

§ 1 bestimmt die Aufgaben der Gemeinde.

Zu Absatz 1

Die Aufgaben der Wohnungsaufsicht und Unterstützung der Wohnungssuchenden bei der Wohnraumbeschaffung gehören bereits seit dem Wohnungsgesetz von 1984 und WFNG NRW von 2010 zum Pflichtenkreis der Gemeinde. Die Aufgabenbeschreibung und die Eingriffsvoraussetzungen werden novelliert, um den Gemeinden ein praxistaugliches Instrumentarium an die Hand zu geben.

Zu Absatz 2

Soweit im WFNG NRW nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des WAG auch für den geförderten Wohnraum.

Zu Absatz 3

Die Gemeinden nehmen – wie bisher – die Aufgaben als pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit wahr. Durch das Wohnungsaufsichtsgesetz ist für diese Aufgaben bindend festgelegt, dass sie wahrzunehmen sind; die Art und Weise der Durchführung bleibt hingegen grundsätzlich in eigener Verantwortung der Gemeinde.

Zu § 2 (Wohnungsaufsicht)

In § 2 wird die Aufgabe der Wohnungsaufsicht konkretisiert.

Zu Absatz 1

Der Begriff der Beseitigung von Missständen an Wohnraum wird als Oberbegriff neu eingeführt und umfasst unzumutbare Verhältnisse an Wohnraum.

Zu Absatz 2

Klarstellung, dass sich die Vorschriften der Wohnungsaufsicht auch auf die Nebengebäude und Außenanlagen erstrecken.

Zu Absatz 3

Die Kommunen werden aufgrund eigener Wahrnehmung, auf Hinweise Dritter oder auf Ersuchen anderer Behörden tätig. Um Missstände zu verhindern, können die Gemeinden von Amts wegen Überprüfungen durchführen und bereits bei Anzeichen von Verwahrlosung eingreifen.

Zu Absatz 4

Die Aufgabe der Wohnungsaufsicht bezieht sich – wie bisher – ausschließlich auf fremd genutzten Wohnraum.

Zu § 3 (Definitionen)

§ 3 beinhaltet Legaldefinitionen.

Zu Ziffer 1: Der Wohnraumbegriff umfasst als Oberbegriff Wohngebäude, Wohnungen und einzelne Wohnräume. Zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Gesetzeszweck mitumfasst ist auch leerstehender Wohnraum, solange die Nutzungsabsicht nicht aufgegeben wird. Übergangswohnheime unterfallen nicht dem Wohnraumbegriff dieses Gesetzes.

Zu Ziffer 2: Der Begriff des Missstandes vereint die bisherigen Tatbestände der Defizite bei den Mindestanforderungen und der Defizite bei der Instandhaltung. Er umfasst alle Ausstattungsmängel, die in § 4 exemplarisch aufgeführt sind und die in den Pflichtenkreis der Verfügungsberechtigten nach § 5 fallen. Ein Missstand liegt vor, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist; hier wird an die bisherige Begrifflichkeit im WFNG NRW angeknüpft.

Zu Ziffer 3: Der Begriff der Verwahrlosung erfasst einen Prozess, der zu einem Missstand führen kann. Er bezeichnet die Vorstufe des Missstandes. Anzeichen für Verwahrlosung können unter anderem Verschmutzung, Vermüllung, Schäden an der Fassade oder im Eingangsbereich sein. Verwahrlosung kann sich insbesondere aus der fortwährenden Vernachlässigung notwendiger Erhaltungsarbeiten ergeben.

Zu Ziffer 4: Verfügungsberechtigter ist derjenige, der die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt und dies aus einem dinglichen Recht herleitet. Dies kann der Eigentümer, der Erbbauberechtigte oder der aufgrund eines vergleichbaren dinglichen Rechts Berechtigte sein, z. B. der Nießbraucher. Wesentliches Kriterium ist, dass der Wohnraum zur Fremdnutzung bereitgestellt wird.

Dem Verfügungsberechtigten wird der von ihm Beauftragte gleichgestellt, z. B. der Hausverwalter.

Ebenfalls gleichgestellt ist der Vermieter, der sein Recht zum Besitz des Wohnraums aus seinem schuldrechtlichem Mietverhältnis ableitet.

Zu Ziffer 5: Der Begriff der Bewohnerschaft umfasst die Mieterinnen und Mieter und die aufgrund eines sonstigen Rechts Nutzungsberechtigten. Ein Indiz für eine Nutzungsberechtigung kann ein Mietvertrag oder eine Anmeldung nach dem Meldegesetz NRW sein.

Zu § 4 (Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum)

§ 4 erweitert den Anwendungsbereich auf den ausstattungs-technischen und hygienischen Bereich, nach bisheriger Rechtslage war nur die bauliche Ausstattung erfasst.

Zu Absatz 1

In Absatz 1 sind die Anforderungen an die Mindestausstattung exemplarisch benannt. Die Vorschrift dient dazu, Wohnraum so auszustatten, dass untragbare Wohnverhältnisse ganz vermieden oder beseitigt werden und damit gegenüber dem ursprünglichen Zustand verbessert werden. Aufgabe der Wohnungsaufsicht ist es, Wohnraum entsprechend den Mindeststandards an erträgliche Wohnverhältnisse anzupassen.

Gefordert werden kann eine Mindestausstattung, die funktionsfähig und nutzbar sein muss. Ziel des Gesetzes ist es dagegen nicht, vorhandenen noch ordnungsgemäß nutzbaren Wohnraum zu modernisieren.

Die Anforderungen sind bewusst allgemein gehalten, damit der gesamte Wohnraum – vom Altbau bis zum Neubau – eingeordnet werden kann.

Konkretisiert werden die Anforderungen durch die Bestimmungen des fünften und sechsten Abschnittes des dritten Teils der Landesbauordnung. Sofern Wohnraum bauordnungsrechtlich Bestandsschutz genießt, gilt dies auch für das Wohnungsaufsichtsrecht.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift erweitert die Anforderung an die Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit für zusätzliche Ausstattung, wobei die genannten Merkmale beispielhaft aufgeführt sind.

Zu Absatz 3

Zur Mindestausstattung von Wohnraum gehört die Möglichkeit der Beheizung; wobei es nicht ausreicht, dass eine Heizungsanlage funktionsfähig vorhanden ist. Die Versorgung mit Heizenergie bei Zentralheizungen zählt zur Ausstattung des Wohnraums, ebenso die zentrale Strom- und Wasserversorgung.

Zu Absatz 4

Nebengebäude und Außenanlagen sind so auszustatten, dass sie funktionsfähig und nutzbar sind.

Zu § 5 (Pflichten des Verfügungsberechtigten)

§ 5 definiert die Pflichten des Verfügungsberechtigten.

Zu Absatz 1

Die Pflichten erstrecken sich von der Ausstattung im Sinne des § 4 über die Instandhaltung bis zur Instandsetzung des Wohnraums.

Die Instandsetzung ist das Nachholen von Instandhaltungsmaßnahmen. Hierbei ist es unerheblich, wodurch die die Instandsetzungsarbeiten notwendig geworden sind, sei es durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder durch unerlaubte Handlungen von Bewohnerinnen und Bewohnern oder einer anderen Person.

Der Verfügungsberechtigte kann nicht für Missstände herangezogen werden, die dem Verantwortungsbereich der Bewohnerschaft zuzurechnen sind, z. B. Schimmelbildung im Wohnraum aufgrund falschen Lüftungsverhaltens, Erscheinungsformen des sog. Messie-Syndroms.

Zu Absatz 2

Die Pflichten des Verfügungsberechtigten erstrecken sich auch auf die Nebengebäude und Außenanlagen.

Zu § 6 (Sachverhaltsermittlung)

§ 6 regelt das Verfahren zur Sachverhaltsermittlung.

Zu Absatz 1

Grundsätzlich gilt der Amtsermittlungsgrundsatz.

Zu Absatz 2

Ausnahmsweise wird in Absatz 2 der Amtsermittlungsgrundsatz durchbrochen, wenn aufgrund der von der Gemeinde durchgeführten Sachverhaltsermittlung der hinreichende Verdacht besteht, dass der Missstand bauseitig begründet ist. Dann kann die Gemeinde dem Verfügungsberechtigten die weitere Sachverhaltsaufklärung aufgeben.

Insbesondere zwei Konstellationen sollen erfasst werden:

- a) Der Verfügungsberechtigte bestreitet das Ergebnis der gemeindlichen Sachverhaltsermittlung.
- b) Die Untersuchung der Gemeinde ergibt, dass ein baulicher Mangel vorliegt, dessen Ursache sich jedoch nicht zugleich lokalisieren lässt.

Die Art und Weise der Sachverhaltsaufklärung kann die Gemeinde im Einzelfall festlegen. Je nach Sachverhalt kann z. B. die Heranziehung eines Fachhandwerkers oder eines Sachverständigen bestimmt werden.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift trifft die Kostenfolgen für eine nach Absatz 2 erweiterte Sachverhaltsermittlung durch den Verfügungsberechtigten je nach Ergebnis.

Zu Absatz 4

Die Regelung verweist für den Fall der Inanspruchnahme des Verfügungsberechtigten als sogenannten Nichtstörer auf die analoge Anwendung der Entschädigungsbestimmungen des allgemeinen Ordnungsrechts.

Zu § 7 (Anordnungsbefugnis der Gemeinden)

§ 7 beinhaltet die für das Einschreiten der Kommune erforderliche Rechtsgrundlage sowie Regelungen zum Verfahren.

Zu Absatz 1

Die Bestimmung enthält eine Generalklausel, die die Gemeinde ermächtigt, alle Anordnungen zur Beseitigung von Verwahrlosung oder Missständen nach den §§ 4 und 5 zu treffen. Dies kann sich u. a. auf die Verbesserung der Ausstattung, die Instandsetzung des Wohnraums bis hin zur vorübergehenden Räumung der Wohnung erstrecken. Voraussetzung ist, dass Verwahrlosung oder ein Missstand vorliegt.

Zu Absatz 2

Vor dem Erlass einer Anordnung soll dem Verfügungsberechtigten die Möglichkeit der freiwilligen Abhilfe – allerdings unter Fristsetzung – eingeräumt werden. Es ist geboten, zunächst den Dialog mit dem Verfügungsberechtigten zu suchen und zu nutzen, um zu einer einvernehmlichen Lösung zu gelangen. Das Ziel muss jedoch stets sein, dass alle Maßnahmen im Interesse der Wiederherstellung der Gebrauchsfähigkeit des Wohnraums unverzüglich erfolgen und nicht in ihrer Durchsetzung durch das Absehen von Anordnungen verzögert werden. Daher kann der Versuch, auf freiwilliger Basis eine Abhilfe zu erreichen, unterbleiben, wenn Art und Umfang der Missstände so schwerwiegend sind, dass sie im Interesse der Bewohner sofort zu beseitigt werden müssen.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift schließt Anordnungen aus, soweit die Beseitigung des Missstandes aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht mehr sinnvoll ist. Dies gebietet der Eigentumsschutz aus Artikel 14 des Grundgesetzes. Die Darlegungslast obliegt dem Verfügungsberechtigten. Die Gemeinde hat dann zu entscheiden, ob der Missstand eine Unbewohnbarkeitserklärung nach § 8 zum Schutz der Bewohnerschaft erforderlich macht.

Zu Absatz 4

Bei Nachweis einer zulässigen Zweckentfremdung durch den Verfügungsberechtigten kann von einer Anordnung abgesehen werden. Als Nachweis gilt die Genehmigung zu Zweckentfremdung nach gemeindlichem Satzungsrecht im Sinne von § 10 oder die Genehmigung zum Abbruch nach Bauordnungsrecht. Bei genehmigungsfreier Umnutzung oder Aufgabe der Vermietung kann der Nachweis über die Vorlage des Kündigungsschreibens an die Bewohnerschaft und einer Erklärung des Verfügungsberechtigten, den Wohnraum zukünftig nicht zur Wohnraumvermietung nutzen zu wollen, erbracht werden.

Zu Absatz 5

Die Kosten der Ersatzvornahme einer Anordnung nach Absatz 1 ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück. Dies sichert der Gemeinde im Fall der Zwangsversteigerung ein Recht auf vorrangige Befriedigung.

Zu § 8 (Unbewohnbarkeitserklärung)

In § 8 sind die Voraussetzungen für eine Unbewohnbarkeitserklärung geregelt. Diese ist letztes und schärfstes Mittel.

Zu Absatz 1

Die Erklärung kommt in Betracht, wenn gemäß

Ziffer 1 Wohnraum nicht über den Mindeststandard verfügt und dieser nicht hergestellt werden kann,

Ziffer 2 die Beseitigung von Missständen nicht angeordnet werden kann, weil insbesondere die Wirtschaftlichkeit nach § 7 Absatz 3 fehlt, eine Nutzungsaufgabe oder eine zulässige Zweckentfremdung nach § 7 Absatz 4 vorliegt oder die Beseitigung des Missstandes technisch nicht möglich ist,

Ziffer 3 erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner drohen.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift stellt klar, dass die Unbewohnbarkeit sowohl dem Verfügungsberechtigtem als auch der Bewohnerschaft bekannt zu geben ist.

Zu Absatz 3

Absatz 3 bestimmt, dass die Bewohner verpflichtet sind, den für unbewohnbar erklärten Wohnraum zu räumen. Der Zeitpunkt, ab dem der Wohnraum geräumt werden soll, ist von der Gemeinde unter Berücksichtigung des Grades der Gefährdung oder Beeinträchtigung der Bewohnerschaft zu bestimmen. Eine Verpflichtung der Gemeinde zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum besteht nicht.

Zu Absatz 4

Die Gemeinde kann dem Verfügungsberechtigten die anderweitige Unterbringung der Bewohnerschaft auferlegen, wenn er die Unbewohnbarkeit des Wohnraums zu verantworten hat.

Zu Absatz 5

Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum unterliegt nach der Räumung einem Nutzungsverbot.

Zu § 9 (Überbelegung)

§ 9 regelt das mögliche Vorgehen bei Missständen durch Überbelegung.

Aufgrund der Armutswanderung in Europa trat das Problem der Überbelegung von Wohnraum erneut in den Fokus der Wohnungspolitik, so dass eine Regelung zu Mindestgrößen für menschenwürdiges Wohnen erforderlich ist. Die Überbelegung ist oftmals die Folge von Geschäftspraktiken, bei der die Notlage von Wohnungssuchenden ausgenutzt wird.

Die Vorschrift begründet keinen Anspruch auf Überlassung eines größeren Wohnraumes.

Zu Absatz 1

Die Vorschrift legt eine Mindestwohnfläche fest. Diese Wohnfläche ermittelt sich aus der Gesamtfläche der Wohnung im Verhältnis zur Anzahl der Bewohnerschaft. Die Wohnflächengröße wurde in Anlehnung an die Anforderungen für Unterkünfte nach den technischen Regeln für Arbeitsstätten festgelegt. Sie bleibt über den Mindestanforderungen, die die Rechtsprechung zur menschenwürdigen Unterbringung für Strafgefangene, Obdachlose oder Asylsuchende bestimmt hat.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift definiert die Überbelegung bezogen auf den Zeitpunkt des Räumungsverlangens.

Zu Absatz 3

Um den Missstand der Überbelegung zu beseitigen, wird die Gemeinde ermächtigt, von dem Verfügungsberechtigten oder der Bewohnerschaft überbelegter Wohnräume die Teilräumung zu verlangen, bis der Zustand der ordnungsgemäßen Belegung erreicht ist. Die Gemeinde hat hierbei den Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen. Hierdurch wird klargestellt, dass nicht in persönliche Lebens- und Wohnverhältnisse eingegriffen werden soll, sondern unlautere Geschäftspraktiken von Vermietern unterbunden werden sollen.

Zu § 10 (Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Bedarf)

§ 10 beinhaltet das bisher in § 40 WFNG NRW enthaltene Satzungsrecht der Gemeinden für ein Zweckentfremdungsverbot. Wohnraum kann danach einer Zweckentfremdungsgenehmigung unterfallen, wenn er anderen als Wohnzwecken zugeführt wird oder abgerissen wird oder leer steht.

Zu Absatz 1

Dieses Verbot kann die Gemeinde bei erhöhtem Wohnbedarf für das gesamte Gemeindegebiet oder Teilgebiete aussprechen. Gemeinden, die dies für erforderlich halten, können entsprechend den Vorgaben der Ermächtigung nach eigenem Ermessen durch Satzung festlegen, ob, in welchen Bereichen und unter welchen Auflagen eine Zweckentfremdung von Wohnraum mit Genehmigung zulässig sein soll. Davon ausgehend, dass die Gemeinden beurteilen können, ob und wo im Gemeindegebiet ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht und somit ein Bedarf für Regelungen vorliegt, können Gemeinden so verhindern, dass Wohnraum einer anderen Verwendung unterzogen wird oder leer steht.

Klarstellung, dass Satzungen, die bereits aufgrund der bisherigen Ermächtigungsgrundlage (§ 40 Absatz 4 WFNG NRW) erlassen wurden, ihre Gültigkeit behalten.

Zu Absatz 2

Da der Wohnungsmarkt ständigen Veränderungen unterliegt, ist die Satzung auf 5 Jahre zu befristen.

Zu Absatz 3

Klarstellung, dass kein Rechtsanspruch auf Erlass einer Satzung besteht.

Zu § 11 (Mitwirkungs- und Duldungspflicht)

§ 11 regelt die Mitwirkungs- und Duldungspflichten der Verfügungsberechtigten und Bewohnerschaft.

Zu Absatz 1

Um die Sachverhaltsaufklärung zu ermöglichen, werden Verfügungsberechtigte und Bewohnerschaft zur Auskunft verpflichtet.

Die Beauftragten der Gemeinden sind berechtigt, mit Einwilligung der Betroffenen zu angemessenen Tageszeiten Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen. Grundsätzlich ist das Betreten vorher anzukündigen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, dass ein Betreten von Grundstücken und Wohnräumen ohne den Willen der Bewohnerschaft jederzeit in Betracht kommt, wenn der begründete Verdacht besteht, dass Wohnraum entgegen § 8 unzulässig benutzt oder nach § 9 überbelegt ist.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt die Duldungs- und Räumungspflicht.

Zu Absatz 4

Das Gesetz enthält eine Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung, wenn es die Bewohnerschaft verpflichtet, das Betreten von Wohnraum auch gegen den Willen zu dulden (Artikel 13 des Grundgesetzes). Die Regelung entspricht den formellen Anforderungen des Artikels 19 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes, wonach das eingeschränkte Grundrecht und der Artikel ausdrücklich aufzuführen sind.

Zu § 12 (Informationsrecht)

Durch § 12 wird eine Spezialvorschrift gegenüber dem allgemeinen Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalens geschaffen. Bisher hatte die Bewohnerschaft kein Informationsrecht im laufenden Verfahren. Diese Lücke wird durch die Regelung nun geschlossen.

Zu Absatz 1

Das Informationsrecht steht der Bewohnerschaft zu, die zum Gebrauch des Wohnraums berechtigt ist. Hierdurch wird ausgeschlossen, dass Dritte, die nicht zum Kreis der Mieterschaft zählen, das Informationsrecht missbrauchen.

Die Information kann formlos beantragt werden. Die Gemeinde kann über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über Anordnungen gegenüber dem Verfügungsberechtigten informieren. Die Behörde hat über die angemessene Form der Unterrichtung zu entscheiden.

Zu Absatz 2

Der Verfügungsberechtigte ist in angemessener Form zu unterrichten.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift stellt klar, dass Bestimmungen des Datenschutzgesetzes im Übrigen zu beachten sind.

Zu § 13 (Bußgeldvorschriften)

§ 13 beinhaltet die Rechtsgrundlage für vorsätzliche und fahrlässige Verstöße gegen wichtige Verpflichtungen. Um den Vollzug des Gesetzes zu sichern, werden Ordnungswidrigkeiten mit Bußgeldern belegt.

Zu Absatz 1

In Absatz 1 werden die mit Bußgeld belegten Tatbestände aufgezählt:

Ziffer 1: Wer seinen Pflichten zu Ausstattung, Instandhaltung und Instandsetzung von Wohnraum nicht nachkommt bzw nicht gegen Verwahrlosung vorgeht.

Ziffer 2: Wer seiner Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung nicht nachkommt.

Ziffer 3: Wer Wohnraum, der für unbewohnbar erklärt wurde, überlässt.

Ziffer 4: Wer Wohnraum entgegen den Belegungsvorschriften überlässt.

Ziffer 5: Wer Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet.

Ziffer 6: Wer seiner Auskunftspflicht nicht nachkommt.

Zu Absatz 2

Der Höchstbetrag der Geldbuße soll in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 bis 5 auf 50.000 Euro festgesetzt werden, dies ist zur Wirksamkeit der Vorschriften geboten. In den Fällen des Absatzes 1 Nr. 6 ist eine Geldbuße bis 3.000 Euro angemessen.

Zu Absatz 3

Die Zuständigkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird nach Absatz 3 der Gemeinde übertragen.

Zu § 14 (Außerkräfttreten)

Die Befristungsregelung entspricht dem Beschluss des Kabinetts vom 20. Dezember 2011.

Zu Artikel 3

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.