

09.12.2020

# Gesetzentwurf

der Landesregierung

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

### **A Problem**

9.060.333 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gibt es zum Stichtag 31. Dezember 2019 in Nordrhein-Westfalen. 2018 wohnten 58,8 % der Haushalte in Nordrhein-Westfalen zur Miete. Dabei gibt es in Nordrhein-Westfalen nicht den „einen“ Wohnungsmarkt, sondern es gibt verschiedene wohnungswirtschaftliche Teilmärkte, in denen sich Angebot und Nachfrage nach Wohnraum unterschiedlich darstellen. Der überwiegende Bestand an Wohnraum wurde in Nordrhein-Westfalen in den Jahren 1949 bis Ende der 1970er Jahre errichtet.

Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraum-rechtlichen Vorschrift wurden die §§ 40 bis 43 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), einer Empfehlung der Enquete-Kommission des Landtags folgend, insbesondere „im Hinblick auf die sogenannten Problemimmobilien aktualisiert und in einem eigenen Wohnungsaufsichtsgesetz geregelt [..]“ (Auszug aus der Drs.-Nr. 16/4379).

Das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10. April 2014 trat am 30. April 2014 in Kraft (GV. NRW. S. 269) und ist seitdem unverändert. Mit dem WAG NRW wurde der Grundgedanke der Wohnungsaufsicht als ein Gesetz der Daseinsvorsorge mit ordnungsrechtlichen Elementen fortgeführt. Des Weiteren wurden die Rechtsinstrumente der Gemeinden überarbeitet und erweitert. Mit § 10 WAG NRW erhielten die Gemeinden ein Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf.

Seit Inkrafttreten des WAG NRW zeigt sich, dass zum einen – beispielsweise infolge der Fortentwicklung der „Sharing Economy“ im Hinblick auf das Wohnungswesen – das Satzungsrecht nach § 10 WAG NRW nicht ausreichend ausgestaltet ist. Gemeinden, die auf Grundlage von § 10 WAG NRW eine sogenannte Zweckentfremdungssatzung durch den jeweiligen Stadtrat erlassen haben, versuchen mit hohem Aufwand, die Zweckentfremdungssatzung auf ihrem jeweiligen Stadtgebiet zu vollziehen. Dies führt zu Verzögerungen bei dem Vollzug der jeweiligen Satzung in Verbindung mit dem WAG NRW. Somit entspricht die geltende Rechtslage nicht mehr den wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielen der jeweiligen Gemeinden.

Auf der anderen Seite zeigt sich, dass die im WAG NRW enthaltenen Vorschriften zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum in der kommunalen (Vollzugs-)Praxis des Öfteren keine ausreichenden Möglichkeiten bieten, um in den Fällen, einzuschreiten, in denen Wohnraum, infolge unterlassener notwendiger Instandsetzungsarbeiten verkommt. Darüber hinaus sind

Gefährdungen, die aus der Wohnraumnutzung resultieren derzeit von der Wohnungsaufsicht nicht erfasst.

Für Unterkünfte, die zur Unterbringung von Werkvertragsnehmerinnen und -nehmern sowie für Leiharbeiterinnen und -arbeitern betrieben und genutzt werden, für die jedoch eine Verpflichtung der Arbeitgeberin oder des Arbeitgebers aufgrund des Arbeitsschutzrechts nicht besteht, beinhaltet das WAG NRW bisher keinen Handlungsansatz, mit dem bestimmte Mindeststandards der Unterbringung gesichert werden könnten. In Nordrhein-Westfalen mehren sich die Fälle, in denen diese Menschen in nicht den Anforderungen genügenden Wohnungen oder anderen Unterbringungsstätten vorübergehend oder dauerhaft leben. Neben technischen und hygienischen Mängeln der Wohnungen/Unterbringung treten immer wieder Überbelegungen auf. Diese Regelungslücke soll mit Einbeziehung von arbeitsschutzrechtlich nicht erfassten Unterkünften in den Anwendungsbereich der Wohnungsaufsicht geschlossen werden.

Ein ausreichendes Wohnungsangebot für die verschiedenen Gruppen der nordrhein-westfälischen Bevölkerung – Junge und Lebensältere, Familien und Alleinstehende, Haushalte mit geringem Einkommen und solche mit hohen Wohnansprüchen – ist eine zentrale Voraussetzung für eine nachhaltige Stadt- und Gemeindeentwicklung sowie für eine ausgewogene Entwicklung der Stadt- und Wohnviertel in den größeren Städten des Landes.

## **B Lösung**

Die Sicherstellung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung ist eine zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik. Neben den Maßnahmen der Landesregierung Nordrhein-Westfalen für ein Mehr an Wohnungsbau in allen Segmenten und den daraufhin neu ausgerichteten oder neu geschaffenen Instrumenten, die sich erst mit einer gewissen Verzögerung am jeweiligen wohnungswirtschaftlichen Teilmarkt niederschlagen, kommt dem Schutz des bestehenden Wohnraums daher eine entsprechende Bedeutung zu.

Mit dem Entwurf des „Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG)“ werden die erforderlichen Änderungen in den landesgesetzlichen Rahmen umgesetzt. Das WohnStG soll das WAG NRW aus dem Jahr 2014 vollständig ablösen.

Wesentliche Ziele des Gesetzentwurfes sind,

- mit einer Neufassung der wohnungsaufsichtsrechtlichen Regelungen die Gemeinden in die Lage zu versetzen, stärker präventiv gegen Problemimmobilien einzuschreiten und gezielter gegen die Verwahrlosung von Wohnraum vorzugehen,
- Gefährdungen, die sich aus der Wohnraumnutzung ergeben, zu unterbinden,
- die Durchsetzung von Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften durch Maßnahmen der Wohnungsaufsicht zu ermöglichen sowie
- die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden gegen verstärkt auftretende Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum zu erweitern, indem ein Verfahren zur Identifizierung der Anbieter von Wohnraum, der zum Zweck der Kurzzeitvermietung genutzt wird, eingeführt wird.

## **C Alternativen**

Keine.

**D Kosten**

Keine.

**E Zuständigkeit**

Zuständig ist das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, beteiligt sind alle Ressorts.

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

Die mit dem Vollzug des Gesetzes verbundenen Aufgaben werden – wie bisher – von den Gemeinden getragen. Es handelt sich um eine pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit. Die Art und Weise der Durchführung bleibt hingegen in eigener Verantwortung der jeweiligen Gemeinde.

Bevor auf die Konnexitätsrelevanz dieses Gesetzes eingegangen wird, erfolgt eine Einordnung in Bezug auf die Anwendung des WAG NRW in der bisherigen Fassung im Vergleich zum bestehenden Mietwohnungsmarkt:

Wohnraum, der erhebliche Mängel aufweist, kann für Mieterinnen und Mieter zu problematischen und sogar unerträglichen Wohnverhältnissen führen. Eigentümer und Eigentümerinnen sind grundsätzlich in der Pflicht, vermieteten Wohnraum zu erhalten und zu pflegen, damit eine ordnungsgemäße Nutzung möglich ist.

Darüber wachen die Gemeinden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten. Das WAG NRW ist in 2014 in Kraft getreten. Im Jahr 2019 nutzten 92 von 396 Kommunen die Instrumente des WAG NRW, um gegen Missstände in vermieteten Immobilien vorzugehen. Im Jahr 2018 machten 114 Kommunen von den wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumenten des WAG NRW Gebrauch.

Im Berichtsjahr 2019 wurde das WAG in 3.710 Fällen (Vorjahr: 3.324 Fälle) in 92 Kommunen in Nordrhein-Westfalen zur Anwendung gebracht.

In Nordrhein-Westfalen bestanden zum 31. Dezember 2019 insgesamt 9.060.333 Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden. Nahezu 60 % der Haushalte wohnten in Nordrhein-Westfalen zur Miete.

Angesichts dieses Verhältnisses von bestehendem Mietwohnraum im Vergleich zur Anwendung des WAG NRW in 2019 zeigt sich, dass eher in wenigen Fällen von dem Instrumentarium des WAG NRW Gebrauch gemacht werden musste.

Zahlreiche der mit diesem Gesetz vorgelegten Änderungen an wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumenten stammen aus den Rückmeldungen der anwendenden Kommunen selbst. Hinzu kommen Erfahrungen aus den landesseitig durchgeführten Aktionstagen zur Aufdeckung von wohnungswirtschaftlichen Missständen in den Immobilienbeständen eines Unternehmens. Des Weiteren werden mit diesem Gesetz derzeit bestehende gesetzliche Lücken geschlossen.

Gemäß Artikel 78 Absatz 3 der Verfassung für das Land Nordrhein-Westfalen kann das Land die Gemeinden oder Gemeindeverbände durch Gesetz oder Rechtsverordnung zur Übernahme und Durchführung bestimmter öffentlicher Aufgaben verpflichten, wenn dabei

gleichzeitig Bestimmungen über die Deckung der Kosten getroffen werden. Führt die Übertragung neuer oder die Veränderung bestehender und übertragbarer Aufgaben zu einer wesentlichen Belastung der davon betroffenen Gemeinden oder Gemeindeverbände, ist dafür durch Gesetz oder Rechtsverordnung aufgrund einer Kostenfolgeabschätzung ein entsprechender finanzieller Ausgleich für die entstehenden notwendigen, durchschnittlichen Aufwendungen zu schaffen.

Mit dem WohnStG wird keine neue Aufgabe auf die Gemeinden übertragen. Die Wahrnehmung der Wohnungsaufsicht bleibt – wie bisher – eine pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit.

Mit dem vorgelegten Gesetz erhalten die Gemeinden neben den bisherigen Instrumenten nun zusätzlich die Möglichkeit, gegen Missstände bei der Unterbringung von Werkvertragsnehmerinnen und -nehmern bzw. Leiharbeiterinnen und -arbeitern vorgehen zu können. Damit wird lediglich eine Regelungslücke geschlossen, die keine Veränderung der bestehenden Aufgabe zur Folge hat.

Insbesondere aus den Strategieaustauschen „Zuwanderung Südost-Europa“ sowie weiterer Erfahrungsaustausche mit kleinen kreisangehörigen Kommunen in Ostwestfalen-Lippe und am Niederrhein hat sich die Notwendigkeit ergeben, den Gemeinden die Möglichkeiten an die Hand zu geben, zum Schutz von Menschen gegen eine mögliche wohnungswirtschaftliche Ausbeutung im Zusammenhang mit der Ausnutzung der Lage dieser Menschen vorgehen zu können.

Die Wohnungsaufsicht und damit das Tätigwerden einer Gemeinde hängt davon ab, ob es vor Ort Missstände in Wohnungen und/oder Unterkünften gibt. In 2019 wandten lediglich 92 – und damit im Vergleich zu 2018 weniger Kommunen – das WAG NRW tatsächlich an. Vor dem Hintergrund der Erweiterung der wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumente, die nur beim Vorliegen von Missständen zum Tragen kommen können, ist nicht von einer wesentlichen Mehrbelastung der Kommunen auszugehen. Es kann im Einzelfall zu einer Verschiebung von wohnungsaufsichtsrechtlichen Tätigkeiten innerhalb des gesteckten gesetzlichen Rahmens kommen, aber zu keiner wesentlichen Mehrbelastung im Sinne der Landesverfassung Nordrhein-Westfalen.

Mit dem vorgelegten Gesetz wird ferner der Ordnungswidrigkeitenkatalog ergänzt. Dies ist folgerichtig, da ansonsten die Anwendung von Instrumenten bzw. die im Gesetz enthaltenen Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse bzw. Unterkünfte mit keiner Sanktion belegt werden könnten. Diese Änderungen stärken die Wahrnehmung der Wohnungsaufsicht durch die Gemeinden.

Des Weiteren ist beabsichtigt, das Tätigwerden der Gemeinden im Rahmen der Wohnungsaufsicht mit Gebührentatbeständen zu verknüpfen; auch dies schließt eine heute bestehende Regelungslücke.

Für den Bereich der Zweckentfremdung wird den Kommunen mit dem Verfahren zur Identifizierung von Anbietern von Wohnraum für die Kurzzeitvermietung die Möglichkeit eröffnet, die Zweckentfremdung digital zu verwalten. Aufwändige manuelle Recherchen entfallen damit künftig.

So wird beispielsweise die Verpflichtung der Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes, auf Verlangen der Gemeinde Werbung für nicht genehmigte Ferienwohnungen im Internet unverzüglich zu entfernen, voraussichtlich dazu führen, dass sich Verwaltungsverfahren zur Begegnung diesbezüglicher Zweckentfremdung reduzieren.

## **G Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte**

Der weitaus überwiegende Anteil von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern in Nordrhein-Westfalen erhält und modernisiert ihren oder seinen Immobilienbesitz.

Zunehmend zeigt sich jedoch, dass es auch Eigentümerinnen und Eigentümer gibt, die notwendige Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen nicht oder nur unvollständig vornehmen und damit Belastungen für den benachbarten Immobilienbesitz verursachen. Die Notwendigkeit, immer deutlicher gegen wohnungswirtschaftliche Missstände – und in der Folge auch gegen städtebauliche Missstände – vorzugehen, wird – ungeachtet des jeweiligen wohnungswirtschaftlichen Teilmarktes in Nordrhein-Westfalen – aus zahlreichen Gemeinden vorgetragen. Wohnungsaufsichtsrechtliche Tätigkeiten mit Bezug zur Einhaltung von Mindestanforderungen an Wohnraum nehmen durch die Gemeinden tendenziell eher zu.

Die Auswirkungen dieses Gesetzes treten gegenüber Unternehmen sowie möglicherweise privaten Haushalten nur dann ein, wenn die Mindestanforderungen an angemessenen Wohnraum, Instandhaltungserfordernisse oder Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften nicht eingehalten werden.

Für den Bereich der Unterkünfte werden den Eigentümern und Betreibern mit Anzeigepflichten sowie der Vorlage von Betriebskonzepten neue Pflichten auferlegt. Angesichts der während der Covid-19-Pandemie aufgedeckten Missstände in Unterkünften, erscheint eine Kontrolle durch die Gemeinde unumgänglich, um eine menschengerechte Unterbringung zu gewährleisten. Die Pflichten für die Verantwortlichen von Unterkünften sind auf die notwendigen Maßnahmen und Angaben beschränkt.

Darüber hinaus werden den Eigentümerinnen und Eigentümern und Vermietern keine neuen Pflichten auferlegt, sondern die sich aus der Sozialbindung des Eigentums ergebende Pflicht zum Erhalt des Eigentums und zum Schutz der Bewohner wird konkretisiert.

## **H Geschlechterdifferenzierte Betrachtung der Auswirkungen des Gesetzes**

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern. Die Wirkungen treten unabhängig vom Geschlecht der Betroffenen ein. Auswirkungen auf die unterschiedlichen Lebenssituationen von Frauen und Männern sind nicht zu erwarten.

## **I Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung**

Durch den vorgelegten Gesetzentwurf wird einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung im Wohnungswesen in Nordrhein-Westfalen Vorschub geleistet.

## **J Befristung**

Eine Befristung in Form einer Verfallsklausel ist wegen der Bedeutung der Rechtssicherheit nicht vertretbar. Das Gesetz verpflichtet die Landesregierung, dem Landtag jährlich über die Anwendung dieses Gesetzes und bis zum 31. Dezember 2023 über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Regelungen zu berichten.



## **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 und Datenübermittlung
- § 23 Einschränkung eines Grundrechts
- § 24 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
- § 25 Übergangsregelung
- § 26 Fortgeltung von Vorschriften
- § 27 Berichtspflicht
- § 28 Rechtsverordnung
- § 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 Beschäftigten zu Wohnzwecken in der Freizeit dient, bei der es sich aber nicht um Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes handelt. Beschäftigte im Sinne dieses Gesetzes sind Werkvertragsnehmerinnen und -nehmer sowie Leiharbeiterinnen und Leiharbeiter.

(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) 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 für Beschäftigte im Sinne dieses Gesetzes sind an ungefährdeter Stelle bereitzustellen.

(2) Unterkünfte sind entsprechend ihrer Belegungszahl und der Dauer der Unterbringung auszustatten mit Wohn-, Ess- und Schlafbereich sowie Sanitäreinrichtungen. Für Unterkünfte, für die keine Verpflichtung einer Arbeitgeberin oder eines Arbeitgebers nach der Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179) in der jeweils geltenden Fassung besteht, sind die §§ 3, 3a der Arbeitsstättenverordnung und Nummer 4.4 des Anhangs der Arbeitsstättenverordnung sowie die Technischen Regeln für Arbeitsstätten – Unterkünfte – ASR A4.4 vom 10. Juni 2010 (GMBI. S. 751), in der jeweils geltenden Fassung entsprechend anwendbar.

(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 Sätze 1 und 2 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 insgesamt zwölf Wochen 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.

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 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. einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist oder
14. 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 und Datenübermittlung**

(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.

## **§ 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 Übergangsregelung**

Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits erlassenen Zweckentfremdungssatzungen bleiben in Kraft. Die Regelungen zur Angabe der Wohnraum-Identitätsnummer in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung nach § 17 Absatz 5 Satz 3 und zur Anzeige der einzelnen Überlassung nach § 17 Absatz 6 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 5, 6 und 8 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 Rechtsverordnung**

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.

## **§ 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.

## Allgemeiner Teil der Begründung

### A Ziel des Gesetzentwurfes

9.060.333 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gibt es zum Stichtag 31. Dezember 2019 in Nordrhein-Westfalen. 2018 wohnten 58,8 % der Haushalte in Nordrhein-Westfalen zur Miete. Dabei gibt es in Nordrhein-Westfalen nicht den „einen“ Wohnungsmarkt, sondern es gibt verschiedene wohnungswirtschaftliche Teilmärkte, in denen sich Angebot und Nachfrage nach Wohnraum unterschiedlich darstellen. Der überwiegende Bestand an Wohnraum wurde in Nordrhein-Westfalen in den Jahren 1949 bis Ende der 1970er Jahre errichtet.

Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift wurden die §§ 40 bis 43 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), einer Empfehlung der Enquete-Kommission des Landtags folgend, insbesondere „im Hinblick auf die sogenannten Problemimmobilien aktualisiert und in einem eigenen Wohnungsaufsichtsgesetz geregelt [..]“ (Auszug aus der Drs.-Nr. 16/4379).

Das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10. April 2014 trat am 30. April 2014 in Kraft (GV. NRW. S. 269) und ist seitdem unverändert. Mit dem WAG NRW wurde der Grundgedanke der Wohnungsaufsicht als ein Gesetz der Daseinsvorsorge mit ordnungsrechtlichen Elementen fortgeführt. Des Weiteren wurden die Rechtsinstrumente der Gemeinden überarbeitet und erweitert. Mit § 10 WAG NRW erhielten die Gemeinden ein Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf.

Seit Inkrafttreten des WAG NRW zeigt sich, dass zum einen – beispielsweise infolge der Fortentwicklung der „Sharing Economy“ im Hinblick auf das Wohnungswesen – das Satzungsrecht nach § 10 WAG NRW nicht ausreichend ausgestaltet ist. Gemeinden, die auf Grundlage von § 10 WAG NRW eine sogenannte Zweckentfremdungssatzung durch den jeweiligen Stadtrat erlassen haben, versuchen mit hohem Aufwand, die Zweckentfremdungssatzung auf ihrem jeweiligen Stadtgebiet zu vollziehen. Dies führt zu Verzögerungen bei dem Vollzug der jeweiligen Satzung in Verbindung mit dem WAG NRW. Somit entspricht die geltende Rechtslage nicht mehr den wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielen der jeweiligen Gemeinden. Auf der anderen Seite zeigt sich, dass die im WAG NRW enthaltenen Vorschriften zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum in der kommunalen (Vollzugs-)Praxis des Öfteren keine ausreichenden Möglichkeiten bieten, um in den Fällen, einzuschreiten, in denen Wohnraum, infolge unterlassener notwendiger Instandsetzungsarbeiten verkommt. Darüber hinaus sind Gefährdungen, die aus der Wohnraumnutzung resultieren derzeit von der Wohnungsaufsicht nicht erfasst.

Für Unterkünfte, die zur Unterbringung von Werkvertragsnehmerinnen und -nehmern sowie für Leiharbeiterinnen und -arbeitern betrieben und genutzt werden, für die jedoch eine Verpflichtung der Arbeitgeberin oder des Arbeitgebers aufgrund des Arbeitsschutzrechts nicht besteht, beinhaltet das WAG NRW bisher keinen Handlungsansatz, mit dem bestimmte Mindeststandards der Unterbringung gesichert werden könnten. In Nordrhein-Westfalen mehren sich die Fälle, in denen diese Menschen in nicht den Anforderungen genügenden Wohnungen oder anderen Unterbringungsstätten vorübergehend oder dauerhaft leben. Neben technischen und hygienischen Mängeln der Wohnungen/Unterbringung treten immer wieder Überbelegungen auf. Diese Regelungslücke soll mit Einbeziehung von arbeitsschutzrechtlich nicht erfassten Unterkünften in den Anwendungsbereich der Wohnungsaufsicht geschlossen werden.

Ein ausreichendes Wohnungsangebot für die verschiedenen Gruppen der nordrhein-westfälischen Bevölkerung – Junge und Lebensältere, Familien und Alleinstehende, Haushalte mit geringem Einkommen und solche mit hohen Wohnansprüchen – ist eine zentrale Voraussetzung für eine nachhaltige Stadt- und Gemeindeentwicklung sowie für eine ausgewogene Entwicklung der Stadt- und Wohnviertel in den größeren Städten des Landes.

#### **zur Historie:**

Im Jahr 1984 wurde ein Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (Wohnungsgesetz - WoG NRW) erlassen.

Mit der Föderalismusreform I im Jahr 2006 wurde die Reichweite des bis dahin geltenden Artikels 74 Absatz 1 Nummer 18 GG a.F. zugunsten der Länder erheblich eingeschränkt. Seitdem ist der Bund nur noch für die dort aufgeführten Teilbereiche des Wohnungswesens zuständig. Das Land Nordrhein-Westfalen hat mit dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) von den durch die Föderalismusreform übertragenen Kompetenzen Gebrauch gemacht. Mit dem genannten Gesetz wurde durch den darin enthaltenen besonderen Regionalbezug sowie den – damals – neuen Zielen und gesellschaftlichen Anforderungen an eine wirksame soziale Wohnraumförderung Rechnung getragen. Wegen des Sachzusammenhangs wurden die Regelungen des WoG NRW in das WFNG NRW integriert und redaktionell überarbeitet. Das WFNG NRW enthielt im Teil 8 Bestimmungen über die Wohnungsaufsicht (§§ 40 bis 43 WFNG NRW).

Den Gemeinden wurde im Jahr 2012 im Rahmen des WFNG eine Satzungsbefugnis für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingeräumt (§ 40 Absatz 4 WFNG). Seither konnten die Gemeinden die Zweckentfremdung von Wohnraum unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen. Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 13. Februar 2015 (1 BvR 3332/14) bestätigt, dass mit der Föderalismusreform I auch die Gesetzgebungskompetenz für das Zweckentfremdungsrecht auf die Länder übergegangen war.

Mit Gesetzentwurf der Landesregierung Nordrhein-Westfalen vom 15. November 2013 (Drs.-Nr. 16/4379) wurde der Teil 8 des WFNG NRW aufgehoben und die bisherigen Inhalte einschließlich der Satzungsbefugnis für Zweckentfremdungsregelungen in ein eigenes Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) überführt. Dabei wurden die Vorschriften an die damaligen Verhältnisse und Anforderungen an den Wohnraumerhalt angepasst und fortentwickelt. Der Grundgedanke der Wohnungsaufsicht als ein Gesetz der Daseinsvorsorge mit ordnungsrechtlichen Elementen wurde fortgeführt; die Wohnungsaufsicht bleibt eine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinde.

#### **zum Bedürfnis für ein neues Gesetz:**

Nordrhein-Westfalen verfügt über eine lange Erfahrung im Bereich der Wohnungsaufsicht. Dabei zeigt sich, dass der weitaus überwiegende Anteil von Immobilieneigentümerinnen und Eigentümern in Nordrhein-Westfalen ihren oder seinen Immobilienbesitz erhält und modernisiert.

Zunehmend zeigt sich jedoch, dass es auch Eigentümerinnen und Eigentümer gibt, die notwendige Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen nicht oder nur unvollständig vornehmen. Die Notwendigkeit, konsequent gegen derartige wohnungswirtschaftliche Missstände – und in der Folge auch gegen städtebauliche Missstände – vorzugehen, wird – ungeachtet des jeweiligen wohnungswirtschaftlichen Teilmarktes in Nordrhein-Westfalen – aus zahlreichen Gemeinden vorgetragen. Wohnungsaufsichtsrechtliche Tätigkeiten mit Bezug zur Einhaltung von Mindestanforderungen an Wohnraum nehmen durch die Gemeinden tendenziell zu.

Es zeigt sich, dass bestimmte Mieterinnen und Mieter eher selten die Beseitigung eines erheblichen Mangels im Wege einer Klage durchzusetzen versuchen. Auch im Zuge jüngster wohnungsaufsichtsrechtlicher Überprüfungen wurde deutlich, dass es Menschen gibt, die selbst auf die Gefahr hin, dass sie und/oder ihre Kinder körperlichen Schaden nehmen, in unzureichendem Wohnraum verbleiben, statt Klage zu erheben.

Es ist daher im öffentlichen Interesse gerechtfertigt, die Möglichkeiten für ein Einschreiten der Gemeinden zu verstärken. Vor diesem Hintergrund ist es auch Aufgabe der Gemeinden, wenn erforderlich, gegen Wohnungsmängel durch Verwaltungshandeln einzuschreiten – und zwar nicht nur zum Zwecke der unmittelbaren Gefahrenabwehr. Die Nutzung von Wohnraum zum dauerhaften Wohnen ist sicherzustellen. Dies erfordert auch ein Einschreiten gegen bestimmungswidrige Nutzung von Wohnraum, auch in Bezug auf ein Leerstehenlassen von Wohnraum.

Das bisher in Nordrhein-Westfalen geltende Recht ermöglicht es den gemeindlichen Verwaltungen nicht in ausreichendem Maße, auf die Beseitigung von Missständen einzuwirken und die Nutzung von Wohnraum sicherzustellen. Daher ist es erforderlich, eine neue ausreichende gesetzliche Grundlage zur Erhaltung des Wohnraums und zum Einschreiten der jeweiligen Gemeinde zu schaffen.

Des Weiteren ergeben sich Handlungsbedarfe im Hinblick auf die Unterbringung von Werkvertragsnehmerinnen und -nehmern bzw. Leiharbeiterinnen und -arbeitern, die in verschiedenen Branchen in Nordrhein-Westfalen zum Einsatz kommen. Um die Anforderungen für Unterkünfte für diese Beschäftigten, die keine Wohnung im Sinne des Wohnungsaufsichtsrechts darstellen, näher zu bestimmen, werden die Technischen Regeln für Arbeitsstätten – Unterkünfte – ASR A4.4 für entsprechend anwendbar erklärt. Damit wird eine bestehende Regelungslücke geschlossen.

Zudem gibt der Gesetzentwurf den Gemeinden unter den genannten Voraussetzungen die Möglichkeit, nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen für ihr Gebiet durch Satzung das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen. Sofern Gemeinden hiervon Gebrauch machen, haben die Gemeinden in der Satzung darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verbessern. Die Gemeinden können ohne rechtliche Verpflichtung bei Vorliegen von Wohnraumangel nach eigenen wohnungspolitischen Vorstellungen im Vollzug des gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts tätig werden.

Der Gesetzentwurf berücksichtigt auf diese Weise auch die Bedürfnisse und regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte. Er ermöglicht den Gemeinden mit Wohnraumangel durch den Erlass eigener Satzungen das Gesamtwohnraumangebot zu erhalten. Damit kann vor allem in den Zuzugsregionen der Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum, dem Abriss oder Leerstand von Wohnraum sowie einer wiederholten Kurzzeitvermietung begegnet werden.

Der Gesetzentwurf gibt eine sichere Grundlage für einen wirksamen und rechtssicheren Verwaltungsvollzug durch die betroffenen Gemeinden. Er macht die bisherigen Erfahrungen mit der Materie für die heutigen Gegebenheiten nutzbar und schließt darüber hinaus Lücken und beseitigt Unsicherheiten, die sich bei der bisherigen Rechtsanwendung ergeben haben.

## **B Eckpunkte des Gesetzentwurfs:**

Die Nordrhein-Westfalen-Koalition hat im Koalitionsvertrag für die 17. Legislaturperiode vereinbart, das WAG NRW zu überprüfen. Hierzu wurde dem Landtag ein „Bericht zur Evaluierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen“ (Drs.-Nr. 17/1976) mit Datum vom 18. April 2019 vorgelegt. Des Weiteren wurde dem Landtag ein „Leitfaden zum

Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen“ (Drs.-Nr. 17/2484 vom 26. September 2019) zur Kenntnis gebracht.

Ziel des Gesetzentwurfes ist es, die Wohnraumverhältnisse – dort, wo es erforderlich ist – zu verbessern und die ordnungsgemäße Nutzbarkeit zu sichern. Unter Beachtung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums soll damit – dort, wo es erforderlich ist – eine Wiederherstellung und Anpassung an angemessene Wohnverhältnisse erreicht werden.

Des Weiteren werden für Unterkünfte für Beschäftigte, für die jedoch eine Verpflichtung von Arbeitgeberinnen und Arbeitgebern aufgrund des Arbeitsschutzrechts nicht besteht, die Technischen Regeln für Arbeitsstätten – Unterkünfte – ASR A4.4 für entsprechend anwendbar erklärt. Damit werden erstmals Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften im Sinne dieses Gesetzes für Werksvertragsnehmerinnen und -nehmer sowie für Leiharbeiterinnen und -arbeiter in Nordrhein-Westfalen gesetzlich vorgegeben. Darüber hinaus soll das für Wohnen zuständige Ministerium ermächtigt werden, vorzuschreiben, dass Unterkünfte, die im Sinne dieses Gesetzes betrieben oder genutzt werden sollen, vor Aufnahme des beabsichtigten Betriebs oder der beabsichtigten Nutzung der Gemeinde anzuzeigen sowie Betriebskonzepte vorzulegen sind. Hierdurch erhalten die Gemeinden frühzeitig Kenntnis über beabsichtigte Nutzungen.

Weiteres Ziel des Gesetzentwurfes ist es, den Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung geeignetere Bestimmungen als bisher an die Hand zu geben, um gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vorgehen zu können. Des Weiteren werden Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes (TMG) in den Gesetzentwurf einbezogen.

## **1. Grundsätze**

§ 1 Absatz 1 Satz 1 dieses Gesetzentwurfes bringt das im allgemeinen Teil der Gesetzesbegründung erläuterte Ziel des Gesetzes zum Ausdruck, dass sich Wohnraum zu jeder Zeit in einem Zustand befinden muss, der seinen Gebrauch zu Wohnzwecken ohne Beeinträchtigungen zulässt. Diese Grundsätze gelten auch für Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes.

§ 1 Absatz 2 Satz 1 normiert die Wahrnehmung der Aufgabe der Gemeinden im Bereich der Wohnungsaufsicht und definiert diese. Eine vergleichbare Regelung war bisher in § 1 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 3 WAG NRW enthalten. Über den Gesetzentwurf werden die Aufgaben der Gemeinden im Bereich der Wohnungsaufsicht auch auf Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes erstreckt. Durch diesen Gesetzentwurf wird – wie bisher – bindend festgelegt, dass es sich um eine pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit handelt. Die Art und Weise der Durchführung bleibt hingegen in eigener Verantwortung der jeweiligen Gemeinde (§ 1 Absatz 2 Satz 2).

## **2. Anforderungen an Wohnraum und Unterkünfte**

Im zweiten Teil des Gesetzentwurfes (§§ 4 bis 11) werden Anforderungen an den Wohnraum oder an die Unterkunft gesetzlich normiert. § 4 enthält eine allgemeine Anordnungsbefugnis für die Gemeinden, wenn die Beschaffenheit einer Anlage nicht den Mindestanforderungen nach den §§ 5 und 7 entspricht bzw. Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden sind, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Gebrauchs zu Wohnzwecken bzw. zu Unterkunftszwecken notwendig gewesen wären (§§ 6 und 7). Die Gemeinde soll in diesen Fällen anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte die Mindestanforderungen zu erfüllen hat bzw. die Arbeiten nachholen lässt. Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken oder als Unterkunft erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer solchen Beeinträchtigung besteht.

Nach § 5 dieses Gesetzentwurfes kann der oder dem Verfügungsberechtigten über den Rahmen von Instandsetzungen (§ 6) hinaus aufgegeben werden, den Wohnraum gegenüber dem ursprünglichen Zustand durch die Erfüllung von Mindestanforderungen zu verbessern und dadurch angemessene Wohnverhältnisse (wieder) herzustellen. Mit § 7 wird eine Vorschrift aufgenommen, die erstmals Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften festlegt.

Mit § 8 dieses Gesetzentwurfes wird eine Vorschrift aufgenommen, die verschiedene Fälle beinhaltet, in denen von Anordnungen nach § 4 abgesehen werden kann. § 9 nimmt die Unbewohnbarkeitserklärung auf. §§ 10 und 11 beinhalten Vorschriften über die Belegung und die Benutzbarkeit von Wohnraum bzw. von Unterkünften.

### **3. Zweckentfremdung von Wohnraum**

Der dritte Teil des Gesetzentwurfes (§§ 12 bis 15) enthält die Bestimmungen über die Zweckentfremdung von Wohnraum und ermächtigt – vom Grunde her wie bisher im § 10 WAG NRW – die Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen eine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen. In Gemeinden mit einer entsprechenden Satzung soll es künftig ohne das Vorliegen einer Genehmigung verboten sein, Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung zu entziehen.

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum soll künftig beispielsweise bei einer Nutzung des Wohnraums zum Zwecke der Kurzzeitvermietung gelten, wenn dieser länger als zwölf Wochen im Kalenderjahr überlassen wird. Damit wird ein klarer Rechtsrahmen geschaffen.

§ 13 dieses Gesetzentwurfes nimmt die Genehmigungsvoraussetzungen für die Zweckentfremdung von Wohnraum im Falle des Bestehens einer Zweckentfremdungssatzung auf. § 14 sieht vor, dass mit einer Genehmigung über die Zweckentfremdung von Wohnraum Nebenbestimmungen auferlegt werden können. § 15 sieht für den Fall, dass es zu einer gesetzeswidrigen Zweckentfremdung von Wohnraum in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung kommt, vor, dass die Gemeinde ein Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgesetz anordnen kann.

### **4. Allgemeine Auskunftspflicht, Besondere Auskunftspflichten in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung, Wohnraum-Identitätsnummer, Ersatzvornahme**

Der vierte Teil des Gesetzentwurfes (§§ 16 bis 20) nimmt das Verfahren und damit verschiedene Pflichten von Verfügungsberechtigten sowie Bewohnerinnen und Bewohnern u.a. auf. In diese Pflichten sollen Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes einbezogen werden. Im Zuge der Fortentwicklung der „Sharing Economy“ im Wohnungswesen zeigt sich, dass ein für alle gleichermaßen geltender Rechtsrahmen erforderlich ist. Immer neue Anbieter auf den verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten machen es den betroffenen Gemeinden unmöglich, Einzelvereinbarungen über den Umgang mit entsprechenden Angeboten im Internet und/oder in Print- und anderen Medien zu schließen, zumal nicht wenige dieser Anbieter ihre Sitze im Ausland haben.

Vor diesem Hintergrund sieht § 17 Absatz 4 dieses Gesetzentwurfes vor, dass Verfügungsberechtigte vor einer Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung, diese in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung anzuzeigen haben. Die Gemeinde erteilt dem ordnungsgemäß Anzeigenden – sofern die zweckfremde Nutzung genehmigt wird – eine amtliche Nummer mit. Die Diensteanbieter werden verpflichtet, nur solche Angebote zu veröffentlichen, die über eine amtliche Nummer verfügen.

Über § 20 wird geregelt, dass für Kosten der Ersatzvornahme von Anordnungen nach diesem Gesetz § 59 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVG NRW) geändert worden ist, gilt. In Nordrhein-Westfalen sind Kosten grundstücksbezogener Ersatzvornahmen als öffentliche Last ausgestaltet und genießen im Rahmen der gesetzlichen Frist das Vorrecht der Rangklasse 3. Damit können die Gemeinden Aufwendungen, die ihnen im Rahmen der Gefahrenabwehr entstanden sind (zum Beispiel Abbruch von einsturzgefährdeten Häusern, Gebäudesicherungsmaßnahmen, Gefahrenbaumfällungen, Schneeräumung, Hecken, die in den öffentlichen Verkehrsraum wuchern), bevorrechtigt in den Grundbesitz vollstrecken. Die Absicherung über das Instrument der öffentlichen Last wird auf alle Ersatzvornahmen nach diesem Gesetz erweitert.

## **5. Einhaltung von Steuerpflichten und Gleichmäßigkeit der Besteuerung sowie Einschränkung eines Grundrechts**

Der fünfte Teil des Gesetzentwurfes (§§ 21 bis 29) nimmt die Ordnungswidrigkeiten und Schlussvorschriften auf.

§ 22 dieses Gesetzentwurfes beinhaltet Informationspflichten und Vorschriften zur Datenübermittlung an die für die Steuererhebung zuständigen Behörden. Übernachtungen in Ferienwohnungen und Privatzimmern unterliegen grundsätzlich der Besteuerung. Neben ertrags- und umsatzsteuerlichen Pflichten unterliegen sie auch gegebenenfalls örtlichen Aufwandsteuern (beispielsweise einer Übernachtungssteuer).

Um die Einhaltung dieser Steuerpflichten und damit eine Gleichmäßigkeit der Besteuerung sicherzustellen, bedarf es einer entsprechenden Mitteilungspflicht, damit die Steuerbehörden Kenntnis von dem Steuerfall erhalten.

§ 23 dieses Gesetzentwurfes enthält eine Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung, wenn es Verfügungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner verpflichtet, das Betreten und die Besichtigung von Wohnraum oder Unterkünften zu dulden oder den Wohnraum bzw. die Unterkunft vorübergehend oder dauernd zu räumen. Hinsichtlich des sachlichen Schutzbereichs nennt Artikel 13 Absatz 1 GG nur die Wohnung. Da Artikel 13 Absatz 1 GG die freie Entfaltung der Persönlichkeit in räumlicher Hinsicht garantiert, wird der Begriff der Wohnung weit ausgelegt: Wohnung sind alle Räume, die der allgemeinen Zugänglichkeit durch eine räumliche Abschottung entzogen sind und zur Stätte privaten Lebens und Wirkens gemacht wurden. Geschützt sind zu diesem Zweck Wohnungen im engeren Sinne, auch Höfe, Keller, Böden oder gar Hotelzimmer. Nach vorherrschender Meinung zählen auch Arbeits-, Betriebs- und Geschäftsräume zur Wohnung im Sinne des Grundrechts, BVerfGE 32, 54/68 ff. Das Ziel jener Gesetzmäßigkeit ist, dem Einzelnen einen elementaren Lebensraum zu sichern, in dem man in Ruhe gelassen wird, BVerfGE 109, 279/309, ihm also eine Art Rückzugsraum bewilligt. Artikel 13 Absatz 3 GG lässt eine gesetzliche Einschränkung dieses Grundrechts zu. Die Vorschrift entspricht Artikel 19 Absatz 1 Satz 2 GG, wonach das eingeschränkte Grundrecht und der Artikel ausdrücklich aufzuführen sind. Bisher war diese Grundrechtseinschränkung in § 11 Absatz 4 WAG NRW enthalten.

§ 27 sieht vor, dass der Landtag künftig jährlich über die Anwendung dieses Gesetzes sowie nach Ablauf eines fünfjährigen Erfahrungszeitraums über die Auswirkungen dieses Gesetzes zu informieren ist.

§ 28 ermächtigt das für Wohnen zuständige Ministerium zur Verwirklichung der in § 7 (Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften) genannten Anforderungen eine Rechtsverordnung zu erlassen.

## **C Vereinbarkeit mit Verfassungsrecht**

### **1. Vorschriften zur Wohnungsaufsicht**

#### **a) Pflege und Erhalt von Wohnraum und Unterkünften**

Der Gesetzentwurf steckt den Rahmen der sozialen Bindung des Eigentums unter Wahrung der Eigentumsgarantie aus Artikel 14 Grundgesetz ab. Die Regelungen, die der Gefahrenabwehr dienen, halten sich unzweifelhaft im Rahmen des Grundgesetzes. Insbesondere liegen auch Vorschriften, die – wie bisher über §§ 40 bis 43 WFNG NRW bzw. in der Nachfolge über das WAG NRW – auf die Erhaltung von Wohnraum hinwirken, die Mindestanforderungen an den Wohnraum oder an die Belegung stellen und damit die Wohnnutzung sichern, innerhalb dieses Rahmens. Grundeigentum, welches Mietwohnraum enthält, unterliegt einer höheren Sozialverpflichtung als beispielsweise das Eigentum an beweglichen Sachen.

Das Bundesverfassungsgericht hat in einem Beschluss vom 1. Juli 1964 (BVerfGE 18, 121, 131 ff.) festgestellt, dass sich bei der Bedeutung, die die Wohnung als Mittelpunkt der menschlichen Existenz hat, auch wenn sie nicht im Eigentum der Bewohner steht, sondern nur gemietet ist, für den Gesetzgeber besondere verfassungsrechtliche Pflichten zum Schutz der Mieter ergeben können.

Mit Beschluss vom 10. März 1972 (BVerwG VIII B 114/68) hat das Bundesverwaltungsgericht im Übrigen festgestellt, dass die behördliche Auflage, nach der der Eigentümer eines Mietwohnhauses in der Wohnung eines Mieters die einzeln aufgeführten Mängel zu beseitigen habe, nicht den Gleichbehandlungsgrundsatz und nicht die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes verletze. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Schutz der sozial und wirtschaftlich schwächeren Schichten des Volkes vom Sozialstaatsprinzip des Grundgesetzes zur Pflicht gemacht werde.

In einem weiteren Verfahren zur Überprüfung einer Instandsetzungsanordnung nach dem Berliner Wohnungsaufsichtsgesetz hat das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 7. Juni 1984 - 8 B 14.84 diese Rechtsauffassung vertieft und ausgeführt, dass die landesgesetzliche Regelung eine nach Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG dem Gesetzgeber in Bund und Ländern obliegende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums darstelle. Sie beschränke die umfassende Gebrauchs- und Verfügungsbefugnis des Eigentümers im Interesse des Gemeinwohls und konkretisiere eine dem Eigentum anhaftende Sozialpflichtigkeit. Die Regelung diene dazu, Gefahren für die Allgemeinheit zu beseitigen, die von dem Eigentum ausgehen. Sie ermächtige die zuständige Wohnungsaufsichtsbehörde lediglich, vom Eigentümer zur Behebung solcher erheblichen Mängel Maßnahmen zu verlangen, die ein gewissenhafter Eigentümer in Kenntnis der von seinem Eigentum ausgehenden Gefahren ohne behördliche Anordnung selbst ergreifen oder durchführen lassen würde, um sowohl seine Mieter zu schützen als auch sein Eigentum zu erhalten.

Diese Grundsätze der Allgemeinwohlorientierung des Eigentumsgebrauchs lassen sich entsprechend auf eine Unterbringung von Werkvertragsnehmerinnen und -nehmern sowie von Leiharbeiterinnen und -arbeitern und den wohnungsaufsichtsrechtlichen Vorgaben an Ausstattung und Überprüfung von Unterkünften übertragen.

Der Gesetzentwurf bewegt sich damit im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums unter Wahrung der Eigentumsgarantie aus Artikel 14 GG.

#### **b) Pflichten an den Betrieb und die Nutzung von Unterkünften**

Die Eröffnung einer Unterkunft und der Betrieb einer Unterkunft werden nach diesem Gesetz keinen Genehmigungen unterworfen, allerdings werden administrative Verfahren eingeführt,

damit der Betrieb aufgenommen und durchgeführt werden kann. Es handelt sich um eine Anzeigepflicht und ein Betriebskonzept, das auch eine ständige Ansprechperson vorsieht. Die Vorschriften zur Einrichtung und zum Betrieb von Unterkünften berühren die Berufsausübungsfreiheit von Verfügungsberechtigten und Betreibern von Unterkünften nach Artikel 12 GG.

Eine solche Verpflichtung ist geeignet, dem Belang des Gemeinwohls, nämlich der Unterbringung von Werkvertragsnehmerinnen und -nehmern sowie Leiharbeiterinnen und -arbeitern, zu dienen. Die Überprüfungen dieser Unterkünfte hat in der Vergangenheit gezeigt, dass den Gemeinden Kenntnisse zur Anzahl und Belegenheit von Unterkünften fehlten.

Durch die Anzeigepflicht kann dieses Informationsdefizit geschlossen werden. Die Überprüfungen von Unterkünften haben ferner gezeigt, dass es sowohl in technischer als auch in hygienischer Hinsicht Missstände und Überbelegung gab. Um diesen Missständen wirksam präventiv entgegen zu wirken, stellen Betriebskonzepte, die sich auf grundlegende Anforderungen zum Betriebsablauf konzentrieren, eine geeignete Maßnahme dar. Es existiert kein milderes Mittel, so dass die genannten Verpflichtungen auch erforderlich sind. Angesichts des Schutzguts der Unterbringung des genannten Personenkreises zu Wohnzwecken, sind diese Pflichten auch angemessen.

Die im Gesetzentwurf vorgesehenen Pflichten für Verfügungsberechtigte und Betreiber von Unterkünften sind mit der Berufsausübungsfreiheit vereinbar.

## **2. Regelungen über die Zweckentfremdung von Wohnraum**

### **a) Vereinbarkeit mit Artikel 14 GG**

Das im Gesetzentwurf gegenständliche Zweckentfremdungsrecht und seine – gegenüber der Satzungsbefugnis nach § 10 WAG NRW – differenzierteren Ausgestaltung berührt die Eigentumsgarantie des Artikel 14 GG. Zum verfassungsrechtlichen Inhalt des Privateigentums gehört grundsätzlich die freie Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand. Ein represives, nur mit einer Befreiungsmöglichkeit versehenes Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum beeinträchtigt diese Verfügungsbefugnis.

Nach einer Grundsatzentscheidung des Bundesverfassungsgerichtes ist ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum bei einer Wohnraum Mangellage jedenfalls dann verfassungsrechtlich zulässig, wenn dem Eigentümer die Renditechance einer regulären Vermietung und die Möglichkeit, in besonders gelagerten Fällen eine Ausnahmegenehmigung zu erhalten, verbleiben (BVerfG, Beschluss vom 4. Februar 1975 – 2 BvL 5/74).

Die Ermächtigung zur Ausgestaltung eines Verbots ist daher durch den Gestaltungsauftrag nach Artikel 14 Absatz 2 GG gerechtfertigt.

### **b) Vereinbarkeit mit Artikel 12 GG**

Den Diensteanbietern im Sinne des TMG werden Auskunfts- und Mitwirkungspflichten auferlegt. Dies berührt die Berufsausübungsfreiheit nach Artikel 12 GG.

Der Schutz und Erhalt von Bestandswohnraum ist gerade in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt oder einem hohen Wohnbedarf ein überragendes Gemeinschaftsgut von hohem Stellenwert. Die Verpflichtungen sind geeignet dem Gemeinwohlinteresse zu dienen. Es existiert kein milderes Mittel, um Verfügungsberechtigte bei der Nutzung von Wohnraum für die Zwecke der Kurzzeitvermietung zu identifizieren bzw. den möglichen und daraus resultierenden dauerhaften Entzug von Wohnraum wirksam zu unterbinden. In Anbetracht der Mitwirkung der Diensteanbieter im Vermarktungsprozess von Wohnraum für die Kurzzeitvermietung,

sind die im Gesetzentwurf vorgesehenen Pflichten angemessen, um auf den Entzug von Mietwohnraum auf angespannten Wohnungsmärkten zu reagieren.

### **3. Einschränkung von Artikel 13 GG**

Hinsichtlich des sachlichen Schutzbereichs nennt Artikel 13 Absatz 1 GG nur die Wohnung. Da Artikel 13 Absatz 1 GG die freie Entfaltung der Persönlichkeit in räumlicher Hinsicht garantiert, wird der Begriff der Wohnung weit ausgelegt: Wohnung sind alle Räume, die der allgemeinen Zugänglichkeit durch eine räumliche Abschottung entzogen sind und zur Stätte privaten Lebens und Wirkens gemacht wurden. Geschützt sind zu diesem Zweck Wohnungen im engeren Sinne, auch Höfe, Keller, Böden oder gar Hotelzimmer. Nach vorherrschender Meinung zählen auch Arbeits-, Betriebs- und Geschäftsräume zur Wohnung im Sinne des Grundrechts, BVerfGE 32, 54/68 ff. Das Ziel jener Gesetzmäßigkeit ist, dem Einzelnen einen elementaren Lebensraum zu sichern, in dem man in Ruhe gelassen wird, BVerfGE 109, 279/309, ihm also eine Art Rückzugsraum bewilligt. Insofern sind auch Unterkünfte einzubeziehen.

Artikel 13 Absatz 3 GG lässt eine gesetzliche Einschränkung dieses Grundrechts zu. Die Vorschrift entspricht Artikel 19 Absatz 1 Satz 2 GG, wonach das eingeschränkte Grundrecht und der Artikel ausdrücklich aufzuführen sind.

### **Besonderer Teil der Begründung**

#### **Teil 1**

#### **Allgemeine Vorschriften**

##### **1. zu § 1 Grundsätze**

###### **a) Absatz 1**

§ 1 Absatz 1 Satz 1 bringt das im allgemeinen Teil der Gesetzesbegründung erläuterte Ziel des Gesetzes zum Ausdruck, dass sich Wohnraum zu jeder Zeit in einem Zustand befinden muss, der seinen Gebrauch zu Wohnzwecken ohne Beeinträchtigungen zulässt. Dies gilt für Wohnraum unabhängig davon, ob er bewohnt ist oder leer steht.

Der Begriff des Wohnraums wird im § 3 Absatz 1 legal definiert: Er wird als Sammelbegriff für Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume verstanden.

Die Bestimmungen zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen werden damit auf ihren sachlichen Kern begrenzt.

Damit nicht jede kleinste Beeinträchtigung zu einer Anwendung des Gesetzes führt, muss eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzung des Wohnraums vorliegen (vgl. hierzu § 4).

§ 1 Absatz 1 Satz 2 macht deutlich, dass Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nachbarinnen und Nachbarn durch die Benutzung des Wohnraums nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden dürfen.

Über § 1 Absatz 1 Satz 3 wird der Grundsatz auch auf Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes erstreckt: Demnach müssen sich auch Unterkünfte zu jeder Zeit in einem Zustand befinden, der ihren Gebrauch zu Unterkunftszwecken ohne erhebliche Beeinträchtigungen zulässt und so benutzt werden, dass Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nachbarinnen und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.

###### **b) Absatz 2**

§ 1 Absatz 2 Satz 1 normiert die Wahrnehmung der Aufgabe der Gemeinden im Bereich der Wohnungsaufsicht und definiert diese. Eine vergleichbare Regelung war bisher in § 1 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 3 WAG NRW enthalten. Vor dem Hintergrund, dass heute Gemeinden infolge einer eingeschränkten Erkenntnislage keine - oder nur verspätet - Maßnahmen in Verbindung mit Unterkünften ergreifen können, um beispielsweise eine Überbelegung zu unterbinden und die Wohnsituation Betroffener zu verbessern, wird auch die Einhaltung von Mindestanforderungen an gesunde Unterbringung in Unterkünften in die Wohnungsaufsicht einbezogen.

Durch den Gesetzentwurf wird – wie bisher – bindend festgelegt, dass diese Aufgabe als pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit wahrzunehmen ist. Die Art und Weise der Durchführung bleibt hingegen in eigener Verantwortung der jeweiligen Gemeinde (§ 1 Absatz 2 Satz 2).

## **2. zu § 2 Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung**

Die Unterstützung von Wohnungssuchenden bei der Wohnraumbeschaffung gehört – wie bisher – zum Pflichtenkreis einer Gemeinde. Die Unterstützung bei der Wohnungssuche umfasst die Information über das Wohnungsangebot in der Gemeinde, soweit hierzu Erkenntnisse vorliegen, sowie die Beratung zum Zugang zu gefördertem Wohnraum und zu Wohngeld.

§ 2 nimmt insoweit die bisher geltende Vorschrift aus § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und Satz 2 WAG NRW auf; materiell-rechtliche Änderungen gegenüber der heute geltenden Rechtslage erfolgen damit nicht.

## **3. zu § 3 Definition und Anwendbarkeit**

§ 3 wird gegenüber der bestehenden Vorschrift des § 3 WAG NRW neu gefasst.

### **a) Absatz 1**

§ 3 Absatz 1 definiert den Begriff des Wohnraums: Wohnraum wird als Sammelbegriff für Wohngebäude, Wohnungen und einzelne Wohnräume verstanden.

Unter Wohnraum ist jeder einzelne Raum zu verstehen, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist. Ein Raum ist objektiv für Wohnzwecke geeignet, wenn er zum Zeitpunkt seiner Errichtung dem üblichen durchschnittlichen baulichen Standard entspricht und nach seinem Zustand und seiner Ausstattung bewohnbar ist. Im Hinblick auf die subjektive Bestimmung zu Wohnzwecken kommt es maßgeblich auf die Widmung in der Baugenehmigung an.

Nicht als Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind anzusehen: Einrichtungen zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung (von Zugewanderten oder Wohnungslosen), Gebäude, die im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Anstalts- oder Nutzungsverhältnisses benutzt werden (beispielsweise Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr, Justizvollzugsanstalten), sowie Gebäude, die als Wohneinrichtung nach dem Gesetz zur Weiterentwicklung des Landespflegegesetzes und Sicherung einer unterstützenden Infrastruktur für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen und deren Angehörige (Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen - APG NRW) genutzt werden und Gebäude, die für andere (Wohn-)Heime genutzt werden, wenn die Führung eines selbständigen Haushaltes nicht erforderlich ist, weil die Haushaltsführung in gemeinschaftlich genutzten Räumen erfolgt.

Des Weiteren zählen Einrichtungen, die zur geschäftsmäßigen Aufnahme von fremden Personen bestimmt sind (Beherbergungsstätten), wie Pensionen, Hotels und gewerbliche Zimmervermietung nicht als Wohnraum. Dies gilt auch, wenn sie längere Zeit bewohnt werden.

Die Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Wohnräume ist aber i. d. R. auch bei mehreren gleichzeitigen Untermietverhältnissen gewerblicher Zimmervermietung nicht gleichzusetzen.

Wohngebäude sind die Gesamtheit der Wohnungen und Wohnräume (Zimmer) eines Gebäudes einschließlich aller außerhalb der Wohnungen und Wohnräume gelegenen Nebenräume wie Abstellräume bzw. -flächen, Waschküchen, Trockenräume, Kellerräume und Flure.

Definitionen der Begriffe Wohnung oder Wohnraum in anderen Rechtsgebieten (zum Beispiel im Wohngeldrecht) sind dabei nicht entscheidend. Es kommt außerdem nicht darauf an, ob eine Abgeschlossenheitserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorliegt.

**b) Absatz 2**

§ 3 Absatz 2 bestimmt, dass für Wohnraum, der zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt wird, die Vorschriften des Teils 3 dieses Gesetzes gelten, soweit eine Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung erlassen hat.

**c) Absatz 3**

§ 3 Absatz 3 enthält die Definitionen von Unterkunft und Beschäftigten im Sinne dieses Gesetzes.

Nach Absatz 3 Satz 1 ist eine Unterkunft eine bauliche Anlage, die Beschäftigten zu Wohnzwecken in der Freizeit dient, bei der es sich nicht um Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes handelt.

Beschäftigte im Sinne dieses Gesetzes sind Werkvertragsnehmerinnen und -nehmer sowie Leiharbeiterinnen und Leiharbeiter.

**d) Absatz 4**

§ 3 Absatz 4 bestimmt, dass die Vorschriften des WohnStG auch für den öffentlich-geförderten Wohnraum gelten, soweit im WFNG NRW nichts anderes bestimmt ist.

Wenn das WFNG NRW Bestimmungen enthält, gehen diese für den öffentlich-geförderten Wohnraum dem WohnStG als *lex specialis* vor. § 3 Absatz 4 entspricht damit der bisherigen Vorschrift aus § 1 Absatz 2 WAG NRW.

**e) Absatz 5**

§ 3 Absatz 5 enthält die Definition der oder des Verfügungsberechtigten und der ihnen gleichgestellten Personen. Aus der Anwendung des WAG NRW in der Praxis hat sich das Erfordernis einer entsprechenden Regelung ergeben, Beauftragte, Verwalter oder Betreiber als Beteiligte im Verwaltungsverfahren über die Auskunftspflicht hinaus heranziehen zu können, wenn die oder der Verfügungsberechtigte nicht greifbar ist oder der Wohnsitz nicht bekannt ist.

Eine Verfügungsberechtigte oder ein Verfügungsberechtigter ist, wer aufgrund eines dinglichen Rechts zum Besitz des Wohnraums berechtigt ist. Dies kann die Eigentümerin oder der Eigentümer, die oder der Erbbauberechtigte oder die oder der auf Grund eines vergleichbaren dinglichen Rechts Berechtigte sein, zum Beispiel aus dem Nießbrauchsrecht.

Verfügungsberechtigten stehen die von ihnen Beauftragten, zum Beispiel die Hausverwalterin oder der Hausverwalter sowie eine Vermieterin oder ein Vermieter oder Betreiber einer Unterkunft gleich.

Über Absatz 5 werden bei allen Maßnahmen nach diesem Gesetz die benannten Personengruppen den Verfügungsberechtigten gleichgestellt.

**f) Absatz 6**

Absatz 6 stellt klar, dass sich die §§ 4 bis 10 dieses Gesetzentwurfes nicht auf den von einer oder einem Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohnraum erstrecken.

**Teil 2**

**Anforderungen an den Wohnraum**

**4. zu § 4 Anordnungsbefugnis**

§ 4 enthält eine allgemeine Anordnungsbefugnis für die Gemeinden.

**a) Absatz 1**

Entspricht die Beschaffenheit von Wohnraum nicht den Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nach § 5 (Nummer 1) oder eine Unterkunft nicht den Mindestanforderungen an eine gesunde Unterbringung in Unterkünften nach § 7 (Nummer 2), so soll die Gemeinde anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte die Mindestanforderungen zu erfüllen hat.

**b) Absatz 2**

Sind an Wohnraum Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands nach § 6 (Nummer 1), oder in Unterkünften Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Unterkunftszwecken geeigneten Zustands nach § 7 notwendig gewesen wären (Nummer 2), so soll die Gemeinde anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte die erforderlichen Maßnahmen nachholt.

Voraussetzung für die Anordnung ist es, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken oder als Unterkunft erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer solchen Beeinträchtigung besteht.

Bei nur unerheblicher Beeinträchtigung ist ein Einschreiten nicht angezeigt. Eine genaue Abgrenzung der nicht erheblichen von der erheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung kann im Einzelfall schwierig sein. Orientierung kann eine Bezugnahme zum Mietrecht geben, wenn etwa Schönheitsreparaturen unterblieben sind oder es sich um sog. Bagatellschäden handelt. Eine unerhebliche Beeinträchtigung kann vorliegen, wenn die Funktion auch bei bestehendem Mangel gewährleistet ist. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass auch eine Vielzahl von Einzelschäden, die einzeln betrachtet als nicht erheblich erscheinen, in ihrer Summe eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohngebrauchs bewirken können.

**5. zu § 5 Erfüllung von Mindestanforderungen**

**a) Absatz 1**

§ 5 Absatz 1 besagt, dass Mindestanforderungen an Wohnraum erfüllt sein müssen, um angemessene Wohnverhältnisse herzustellen und aufrechtzuerhalten. Satz 2 regelt beispielhaft, ab wann Mindestanforderungen für angemessene Wohnverhältnisse nicht erfüllt sind. Aus der Verwendung des Wortes „insbesondere“ wird deutlich, dass auch andere als die in § 5 Absatz

1 aufgeführten Mängel zu der Bewertung führen können, dass die Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nicht erfüllt sind.

In § 5 Absatz 1 werden Mindestanforderungen an die Beschaffenheit von Wohnraum definiert. Es ist nicht das Ziel des Gesetzes, den nach den zur Zeit der Errichtung maßgebenden Bauordnungsvorschriften erbauten Wohnraum demjenigen Standard anzupassen, der beim Bau von neuem Wohnraum nach heutigen Bauordnungsvorschriften einzuhalten oder nach heutigen Vorstellungen anzustreben ist. Die Forderungen nach einer Mängelbeseitigung haben sich daher am Bestandserhalt zu orientieren.

Im Übrigen ist bei der Festlegung von Mindestanforderungen der Standard zugrunde zu legen, der zum Zeitpunkt der Festlegung als Maßstab für angemessene Wohnverhältnisse allgemein gilt.

### **zu den Mindestanforderungen nach § 5 Absatz 1 Satz 2 im Einzelnen:**

Werden Räume als Wohnung vermietet, müssen sie im Zeitpunkt der Anmietung für diesen Nutzungszweck geeignet sein. Die Bewohnerin oder der Bewohner kann erwarten, dass die von ihr oder ihm angemieteten Räume einen Mindeststandard aufweisen, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Räume entspricht. Dabei sind alle Faktoren wie die Art, das Alter und die Ausstattung des Gebäudes zu berücksichtigen. Die oder der Verfügungsberechtigte schuldet danach auch ohne ausdrückliche Vereinbarung einen Mindeststandard, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und alle mit der Haushaltsführung üblicherweise verbundenen Tätigkeiten unter Einsatz technischer Hilfsmittel erlaubt.

#### **1. Nummer 1:**

Die zentrale Stromversorgung ist unerlässlich für die Nutzung eines Wohngebäudes. Sie sichert sowohl die Beleuchtung in allgemein zugänglichen Gebäudebereichen als auch die Funktionsfähigkeit z. B. einer Zentralheizung. Fehlt diese oder ist diese ungenügend führt dies – genauso wie bei einer fehlenden oder ungenügenden zentralen Versorgung mit Heizenergie bei Zentralheizungen – dazu, dass die Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nicht erfüllt sind.

Absatz 1 Nummer 1 Alternative 2 hebt auf die zentrale Versorgung mit Heizenergie ab. Wird die Versorgung mit Heizenergie über eine Zentralheizung betrieben, so ist im Rahmen der Mindestanforderungen auch die zentrale Versorgung mit Heizenergie sicher zu stellen.

#### **2. Nummer 2:**

Die Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse sind auch dann nicht erfüllt, wenn Heizungsanlagen, Feuerstätten oder ihre Verbindung mit den Schornsteinen fehlen oder ungenügend sind.

Heizungen und Öfen sowie ihre Zu- und Ableitungen müssen fachgerecht installiert sein und sich ohne Beeinträchtigungen des Wohngebrauchs benutzen lassen. Ein Gebot, von Verfügungsberechtigten das Bereitstellen einer Zentralheizung zu verlangen, birgt unwägbarere Investitionsrisiken für die Verfügungsberechtigten, weil es eine nicht zu vernachlässigende Anzahl von Wohnungen gibt, die auch heute noch mit mieterseitig gestellten Heizungen ausgestattet sind. Eine finanzielle Überforderung durch ein dann erforderliches Nachrüsten all dieser Wohnungen soll vermieden werden.

**3. Nummer 3:**

Die Wasserversorgung, Entwässerungs- oder sanitäre Anlagen gehören zu einem Mindeststandard für angemessene Wohnverhältnisse: Fehlen diese oder sind sie ungenügend, ist der Mindeststandard nicht erfüllt.

Die Wasserversorgung ist auch dann ungenügend, wenn ein Ausfall der Wasserversorgung aufgrund von Liefersperren wegen Nichtzahlung der Gebühren an die Energieversorger erfolgt.

Die Wasserversorgung ist nur dann genügend, wenn sie mit Trinkwasser erfolgt. Betriebswasser (Brauchwasser, Nutzwasser) reicht für die Führung eines Haushalts nicht aus. Wasserversorgung und sanitäre Anlagen müssen in räumlich angemessen kurzer Entfernung in demselben Gebäude erreichbar sein. Das bedeutet, dass – sofern dies noch vorkommt - eine Toilette auch außerhalb der Wohnung, zum Beispiel in der gleichen Etage im Treppenhaus, gelegen sein kann, wenn sie in der Regel zur Benutzung von Bewohnerinnen oder Bewohnern einer Wohneinheit zur Verfügung steht. Eine sanitäre Anlage außerhalb des Wohngebäudes reicht jedoch nicht aus.

**4. Nummer 4:**

In einer Wohnung muss zudem ein Herd angeschlossen werden können; in einem Wohnraum genügt die Möglichkeit des Anschlusses einer Kochgelegenheit. Elektrische Beleuchtung muss in allen Räumen möglich sein. Des Weiteren muss eine Wohnung auch ausreichende Anschlussmöglichkeiten für elektrische Geräte des üblichen häuslichen Bedarfs wie Küchen-, Rundfunk-, Fernseh- und weitere Mediengeräte haben. Eine angemessene Stromversorgung gehört laut Bundesgerichtshof zum zeitgemäßen Wohnen, unabhängig vom Alter eines Gebäudes. Im Einzelnen ist hierunter zu verstehen, dass entsprechend der Funktion des Wohnraums elektrische Anschlussmöglichkeiten in Form von Steckdosen bzw. Geräteanschlüssen vorhanden sein müssen, die auch einen gleichzeitigen Betrieb verschiedener Geräte zulassen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann ein Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung einen Mindeststandard an elektronischer Ausstattung erwarten, die eine übliche Haushaltsführung und Verwendung von Elektrogeräten ermöglicht. Auf diesen Mindeststandard hat der Mieter Anspruch. Eine Klausel im Mietvertrag, die den Mieter nur zur Nutzung von Haushaltsgeräten in den Räumen berechtigt, in denen die Kapazität der vorhandenen Installation ausreicht, ist ungültig. Ebenso kann der Mieter nicht über einen Zusatz verpflichtet werden, eine Modernisierung des Stromnetzes selbst zu bezahlen (BGH Urteil vom 26. Juli 2004, VIII ZR 281/03).

**5. Nummer 5:**

Alle genannten Teile der Gebäude müssen einen ausreichenden Schutz gegen die verschiedensten Witterungseinflüsse, wie zum Beispiel Zugluft, übermäßige Wärme- oder Kälteeinwirkung, sowie gegen jede Art von Feuchtigkeit bieten. Dies gilt insbesondere für die Außenwände einschließlich Fenster, Außentüren und Decken.

**6. Nummer 6:**

Angemessene Wohnverhältnisse setzen auch bei einer mehrräumigen Wohnung voraus, dass selbst bei genügender Gesamtwohnfläche wenigstens ein Raum der Wohnung zum Aufenthalt von mehreren Personen, zum Beispiel zu gemeinsamen Mahlzeiten, groß genug ist. Die Forderung, dass wenigstens ein zum Wohnen bestimmter Raum eine Grundfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> haben muss, ist deshalb als Mindestanforderung anzusehen.

**7. Nummer 7:**

Die Mindestanforderung an die Belüftung wird erfüllt, wenn eine Quer- oder Überecklüftung innerhalb der Wohnung möglich ist. Des Weiteren beschränkt die Vorschrift ein Einschreiten auf die Fälle, in denen die Besichtigung der Wohnräume bei hinreichender Helligkeit im Freien eine Beleuchtung ergibt, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht mehr ausreichend ist.

§ 5 Absatz 1 Satz 3 stellt klar, dass im Übrigen die Mindestanforderungen im Sinne der Nummern 1 bis 4 ungenügend sind, wenn der Betrieb nicht ordnungsgemäß möglich ist. Dies kann zum Beispiel durch einen Ausfall der Versorgung mit Elektrizität oder Heizenergie aufgrund von Liefersperren wegen Nichtzahlung der Gebühren an die Energieversorger erfolgen, weil die oder der Verfügungsberechtigte keine Zahlungen an die Energieversorger leistet.

**b) Absatz 2**

Der Begriff Wohnraum umfasst gemäß § 3 Absatz 1 Wohngebäude, Wohnungen und einzelne Wohnräume (Zimmer). Für Balkone, Loggien und alle 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 wie Aufzüge, Treppen, Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen sowie außerhalb der Wohnung gelegene Zubehörräume wie namentlich Abstellräume bzw. -flächen, Waschküchen, Trocken-, Keller- und Treppenräume, Flure, Dachböden und Außenanlagen gelten gemäß Absatz 2 die Mindestanforderungen des Absatz 1 entsprechend. Für die genannten Räumlichkeiten und Anlagen gilt auch die Instandsetzungspflicht nach § 6 und die Benutzungsregel nach § 11.

**6. zu § 6 Instandsetzungserfordernis von Wohnraum**

Während in § 5 die Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse definiert werden, beinhaltet § 6 die Auflistung von Mängeln, die durch unterlassene Instandhaltung eingetreten sind.

**a) Absatz 1**

§ 6 Absatz 1 konkretisiert in den Nummern 1 bis 4 die Mängel, die insbesondere den Gebrauch des Wohnraums zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen.

Die Pflicht zur Mängelbeseitigung erfasst insbesondere die in § 6 Absatz 1 genannten Elemente. Da es sich bei der Aufzählung in § 6 Absatz 1 zudem um Regelbeispiele handelt, ist die Aufzählung nicht abschließend. Im Einzelfall kann daher weiterhin eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs auch aus anderen Gründen als den ausdrücklich aufgezählten festgestellt werden.

Liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, so obliegt der Behörde das Einschreiten im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens. Eine Anordnung nach §§ 4 und 6 ist zum Beispiel nicht erforderlich, wenn die oder der Verfügungsberechtigte zur Beseitigung der Mängel gemäß § 19 Absatz 1 bereit ist.

Bei nur unerheblichen Beeinträchtigungen ist ein Einschreiten nach diesem Gesetz nicht möglich. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Funktion auch bei bestehendem Mangel gewährleistet ist.

**Zu den erheblichen Beeinträchtigungen ist im Einzelnen zu bemerken:****1. Nummer 1:**

Öfen, Heizungen sowie ihre Zu- und Ableitungen müssen fachgerecht installiert sein und sich ohne Beeinträchtigungen des Wohngebrauchs benutzen lassen. Bei der gesetzlichen Anforderung kommt es darauf an, dass der Wohnraum beheizbar ist. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass Wohnraum überwiegend mit Sammelheizungen ausgestattet ist, bei denen der Bewohnerin oder dem Bewohner ein eigener Anschluss einer Heizung nicht möglich ist.

Auf eine Regelung, wonach die oder der Verfügungsberechtigte den Wohnraum mit einer Zentralheizung auszustatten hat, wurde, wie bereits ausgeführt, bewusst verzichtet.

**2. Nummer 2:**

Alle genannten Teile der Gebäude müssen einen ausreichenden Schutz gegen die verschiedensten Witterungseinflüsse, wie zum Beispiel Zugluft, übermäßige Wärme- oder Kälteeinwirkung, sowie gegen jede Art von Feuchtigkeit bieten. Dies gilt insbesondere für die Außenwände einschließlich Fenster, Außentüren und Decken.

Fußböden, Decken und Wände dürfen nicht dauernd durchfeuchtet sein, weil anderenfalls erhebliche Gesundheitsgefahren für die Bewohnerinnen und Bewohner bestehen. Eine dauernde Durchfeuchtung liegt auch vor, wenn die Feuchtigkeit infolge sich wiederholender Ursachen mit geringen Unterbrechungen immer wieder auftritt, zum Beispiel bei Schlagregen.

Eine sich wiederholende Feuchtigkeit von Fußböden, Decken oder Wänden aufgrund der Kondensation nutzungsbedingter Innenraumfeuchte ist hingegen kein Mangel des Wohnraums.

**3. Nummer 3:**

Die Wasserversorgung, Entwässerungs- oder sanitären Anlagen müssen sich ordnungsgemäß benutzen lassen, damit der Gebrauch zu Wohnzwecken nicht erheblich beeinträchtigt ist. Dies betrifft sowohl die Ausstattung als auch den Zu- und Ablauf mit Wasser.

**4. Nummer 4:**

Die Bestimmung erstreckt sich auf alle Aufzüge, Treppen, und Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen.

**b) Absatz 2**

Absatz 2 bestimmt, dass Absatz 1 entsprechend für die in § 5 Absatz 2 genannten Räume und Anlagen sowie für Balkone und Loggien gilt.

**7. zu § 7 Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften**

Das WAG NRW umfasste bisher keine Regelungen für Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften, da nur Wohnraum in den Schutzbereich des Gesetzes einbezogen war.

Mit § 7 wird diese gesetzliche Regelungslücke geschlossen und Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften geschaffen.

**a) Absatz 1**

§ 3 Absatz 3 definiert eine Unterkunft als einen Raum, der Beschäftigten zu Wohnzwecken in der Freizeit dient. § 7 Absatz 1 nimmt das Erfordernis auf, dass Unterkünfte an ungefährdeter Stelle bereitzustellen sind. Diese Gefahrenabwehrvorschrift stellt damit klar, dass Unterkünfte

sich nicht im Gefahrenbereich von Baukranen, Aufzügen, Gerüsten, im Bereich von Hochspannungsleitungen, von Lagerstätten für Gefahrenstoffe oder Gase oder von kontaminierten Böden befinden dürfen.

**b) Absatz 2**

Anlagen sind gemäß § 3 Absatz 1 der Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. Dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen. Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Mängel benutzbar sein.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 3 BauO NRW 2018 sind für Räume oder Gebäude, die als Unterkünfte für Beschäftigte genutzt werden, genauso zu beachten wie die in der BauO NRW 2018 geregelten konkreten Anforderungen an die Ausstattung und Ausgestaltung von Wohnungen und anderen Unterbringungsstätten. Die Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Mängel benutzbar sein (§ 3 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018).

Sind in einer Nutzungseinheit, die als Unterkunft für Beschäftigte im Sinne dieses Gesetzes genutzt wird, die zur Führung eines selbstgestalteten Haushaltes erforderlichen Einrichtungen, also Koch- und Waschmöglichkeiten und Toiletten, nicht vorhanden oder dienen die Schlafräume der gemeinschaftlichen Benutzung für Bewohnerinnen und Bewohner, die nicht in einer persönlichen Beziehung zu einander stehen, wird dies nicht vom Begriff der Wohnung im Sinne des § 47 BauO NRW 2018 erfasst.

Die für das Wohnen prägende Möglichkeit zur Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises erfordert neben hinreichenden Aufenthaltsmöglichkeiten auch private Rückzugsräume, die der Eigengestaltung offenstehen. Ein Schlafbereich ist eine Ruhezone, die zur körperlichen und geistigen Erholung zur Verfügung gestellt wird.

Zwar spricht der Umstand, dass sich zwei Bewohnerinnen oder Bewohner einen Schlafräum teilen, nicht zwingend gegen eine Wohnnutzung im Rechtssinne, aber die mit Gemeinschaftschlafräumen verbundene Einschränkung der Privatsphäre unter Berücksichtigung der hierzulande üblichen Wohnstandards schließt die Annahme einer Wohnnutzung aber jedenfalls dann regelmäßig aus, wenn zwischen den Nutzern keine persönliche Bindung besteht beziehungsweise wenn sich diese Bindung in dem gemeinsamen Interesse an einer möglichst kostengünstigen Unterbringung erschöpft (vergleiche OVG Lüneburg, 16.08.2019, 1 LA 28/19).

Um die Anforderungen für Unterkünfte näher zu bestimmen, werden die §§ 3 und 3a sowie Nr. 4.4 des Anhangs der ArbStättV sowie die Technischen Regeln für Arbeitsstätten – Unterkünfte ASR A4.4 für entsprechend anwendbar erklärt. Dies gilt nur insoweit, als dass für diese Unterkünfte eine Verpflichtung der Arbeitgeberin oder des Arbeitgebers aufgrund der genannten bundesgesetzlichen Verordnung nicht gilt. Damit wird eine gesetzliche Lücke zum Wohle der Beschäftigten geschlossen. Ferner wird den zuständigen Behörden eine Eingriffsmöglichkeit eröffnet.

Beschäftigte im Sinne dieses Gesetzes sind nach der Legaldefinition in § 3 Nummer 3 die Werkvertragsnehmerinnen und Werkvertragsnehmer sowie Leiharbeiterinnen und Leiharbeiter.

Die sogenannte „Monteursunterbringung“ wird, wenn es sich um festangestellte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer handelt, die ihre Arbeitsleistung an einem vom Wohnort entfernten Ort erbringen, so dass ein tägliches Pendeln nicht möglich ist, hiervon nicht erfasst. Für die Unterbringung dieses Personenkreises gelten die im gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung und des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 4. August 2020 zur baurechtlichen und wohnungsaufsichtsrechtlichen Behandlung von Unterkünften für Beschäftigte genannten Grundsätze zur Abgrenzung von Wohnraum zu anderen Unterbringungsformen. Auf die verschiedenen Handlungsmöglichkeiten der Kommunen zur Überprüfung der Unterbringung wird verwiesen.

Sollten Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes sowohl der Unterbringung von Beschäftigten nach § 3 Nummer 3 als auch der Unterbringung von Monteuren dienen, kommen für die gesamten Unterkünfte die Vorschriften des WohnStG zur Anwendung.

### **c) Absatz 3**

Verfügungsberechtigte haben die Einrichtung einer Unterkunft außerhalb eines Betriebsgeländes vor deren Inbetriebnahme der Gemeinde anzuzeigen.

Für Unterkünfte auf dem Betriebsgelände bzw. dem erweiterten Betriebsgelände (zum Beispiel Baustellen) ist die Arbeitgeberin oder der Arbeitgeber unter den in der ArbStättV genannten Voraussetzungen zuständig. Die Überprüfung obliegt den für Arbeitsschutz zuständigen Behörden.

Für Unterkünfte, die außerhalb des Betriebsgeländes errichtet und betrieben werden, ist für die Behörden nicht ersichtlich, in wessen Verantwortung die Unterkunft steht. Daher muss sich die Anzeigepflicht anknüpfend an die Belegenheit der Objekte auf alle Unterkünfte erstrecken. Sofern eine arbeitsschutzrechtliche Zuständigkeit zur Überprüfung der Unterkunft besteht, werden die Informationen an die zuständige Behörde weitergeleitet, vgl. § 22.

Durch die Anzeigepflicht nach Satz 1 wird die Gemeinde als Trägerin der Planung nach Baugesetzbuch in die Lage versetzt, frühzeitig von Vorhaben, die möglicherweise einen Genehmigungstatbestand nach §§ 29 ff. BauGB bzw. bauordnungsrechtliche Anforderungen auslösen, Kenntnis zu erlangen und von ihren Planungsrechten bzw. Gefahrenabwehrrechten Gebrauch machen zu können. Zugleich haben die Verfügungsberechtigten ein Betriebskonzept vorzulegen.

Die oder der Verfügungsberechtigte bzw. eine von ihr oder von ihm 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 Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

Über § 28 soll das für Wohnen zuständige Ministerium ermächtigt werden, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über (1.) Umfang und Inhalt der Anzeige sowie der Vorlage nach § 7 Absatz 4 und (2.) das Verfahren im Einzelnen.

## **8. zu § 8 Ausnahmen**

Die Vorschrift beinhaltet verschiedene Fälle, in denen von Anordnungen nach § 4 abgesehen werden kann. Sie regelt jedoch nicht sämtliche denkbaren Ausnahmetatbestände. Im Rahmen der Ermessensvorschrift des § 4 kann ein Absehen von Anordnungen auch aus anderen Gründen in Betracht kommen, zum Beispiel, wenn Wohnraum bzw. eine Unterkunft im Zuge planungsrechtlich gesicherter Baumaßnahmen, Sanierungsmaßnahmen oder anerkannter

städtebaulicher Maßnahmen außerhalb des Anwendungsbereichs des Städtebauförderungsgesetzes beseitigt, instandgesetzt oder modernisiert werden soll.

**a) Absatz 1**

Nach Absatz 1 dieser Vorschrift kann von der Befugnis, Maßnahmen anzuordnen, für die Dauer eines Jahres für den Fall abgesehen werden, wenn die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere der Beseitigung des Wohnraums oder der Unterkunft, auf Grund einer der oder dem Verfügungsberechtigten erteilten Genehmigung der dafür zuständigen Behörde erfolgen darf. Dies hat die oder der Verfügungsberechtigte nachzuweisen.

**b) Absatz 2**

Die Vorschrift schließt in § 8 Absatz 2 Anordnungen aus, soweit die Instandsetzung oder die Erfüllung der Mindestanforderungen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objektes – unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten – nicht finanziert werden kann.

Grundsätzlich müssen Verfügungsberechtigte den Ausnahmetatbestand in erforderlichem Umfang nachweisen. Kommen sie ihrer Nachweispflicht nicht nach, sind die Anordnungen zu erlassen.

Partiell zeigt sich in Nordrhein-Westfalen die Situation, dass Mieterinnen und Mieter aus Sorge, keine neue Wohnung zu finden, erhebliche Missetände in bestehenden Wohnungen hinnehmen. In solchen Fällen ist es Aufgabe der Wohnungsaufsicht, auf die Einhaltung der Mindestanforderungen zu achten. Vermieterinnen und Vermieter sind vor einer wirtschaftlichen Überforderung hinreichend geschützt, wenn sie nachweisen können, dass die Instandsetzung wirtschaftlich nicht vertretbar oder unzumutbar ist.

Jedoch wird mit Satz 2 eine Unterkunft aus der Anwendung des Ausnahmetatbestandes ausgenommen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass es Verfügungsberechtigte gibt, die Unterkünfte, die die Mindestanforderungen an die Unterbringung nicht erfüllen und diese Anforderungen auch nicht (wieder-) herstellen, im Zusammenhang mit der Ausnutzung von sozialen Lagen und Abhängigkeiten der Betroffenen dennoch vermieten. Soweit die Behörden hiervon Kenntnis erlangt haben, war die Bekämpfung von Wirkungen dieses Verhaltens von Verfügungsberechtigten mit hohen Eingriffsintensitäten verbunden. Um an die Ursache heranzukommen, ist es gerechtfertigt, gegenüber Verfügungsberechtigten von entsprechenden Unterkünften die Ausnahmetatbestände auf ein Minimum zu reduzieren. Dies erfolgt durch Satz 2. Für Unterkünfte soll nur der Ausnahmetatbestand des Absatzes 1 Geltung entfalten.

Kommt eine Anordnung nicht in Betracht, ist zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner eine Unbewohnbarkeit des Wohnraums zu prüfen.

**c) Absatz 3**

§ 8 Absatz 3 stellt klar, dass die Grundsätze der allgemeinen Gefahrenabwehr sowie aus anderen Eingriffsbefugnissen, wie beispielsweise aus der Bauordnung oder aus Gesetzen zum Schutz der Gesundheit, unberührt bleiben.

**9. zu § 9 Unbewohnbarkeitserklärung**

**a) Absatz 1**

Eine Unbewohnbarkeitserklärung nach § 9 Absatz 1 kommt in Betracht, wenn

**1. Nummer 1:**

Mängel den Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen oder die Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nicht erfüllt sind oder

**2. Nummer 2:**

die Mindestanforderungen an eine Unterbringung in Unterkünften nicht erfüllt sind und Mängel den Gebrauch zu Unterkunftszwecken erheblich beeinträchtigen

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

Eine Unbewohnbarkeitserklärung ist wieder aufzuheben, wenn festgestellt wird, dass die Voraussetzungen für die Unbewohnbarkeit entfallen sind

**b) Absatz 2**

In der Praxis zeigt sich zunehmend, dass es leerstehenden Wohnraum gibt, der einer Wohnnutzung zwar wieder zugeführt werden könnte, der sich jedoch nicht in einem Zustand befindet, der seinen Gebrauch zu Wohnzwecken zulassen würde. Zum jetzigen Zeitpunkt haben die Gemeinden kein ordnungsrechtliches Instrumentarium, um gegen diese Missstände vorgehen zu können, weil der Wohnraum derzeit unbewohnt ist. Nunmehr wird der Gemeinde für diese Fallkonstellation ein präventives Eingreifen ermöglicht. Absatz 2 schließt damit eine bestehende Regelungslücke.

Dies gilt entsprechend für leerstehende Unterkünfte.

**c) Absatz 3**

Wegen der Wirkungen und der Rechtsfolgen für die oder den Verfügungsberechtigten und Bewohnerinnen und Bewohner ist die Unbewohnbarkeitserklärung diesen gemäß § 9 Absatz 3 bekanntzugeben. Bei Gefahr im Verzuge kann die Unbewohnbarkeitserklärung mündlich erfolgen; sie ist unverzüglich schriftlich zu bestätigen.

**d) Absatz 4 und 5**

Nach § 9 Absatz 4 sind alle Bewohnerinnen und Bewohner von für unbewohnbar erklärtem Wohnraum bzw. einer Unterkunft verpflichtet, diesen bzw. diese bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen. Bei Bewohnerinnen und Bewohnern soll die Gemeinde gemäß § 9 Absatz 4 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Absatz 5 Satz 1 den Zeitpunkt der Räumung von der Verfügbarkeit zumutbaren Ersatzwohnraums abhängig machen. Satz 3 in § 9 Absatz 4 stellt klar, dass die Möglichkeit, unbewohnbar erklärten Wohnraum bzw. Unterkunft in einer Übergangszeit zu bewohnen, nur dann gilt, wenn keine unmittelbare Gefahr für Leib, Leben und Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner besteht. Bei Bewohnerinnen und Bewohnern, die nicht nutzungsberechtigt sind, ist die oder der Verfügungsberechtigte für die unverzügliche Räumung verantwortlich; ggf. muss diese oder dieser Räumungsklage erheben.

Wenn die oder der Verfügungsberechtigte die Unbewohnbarkeit zu vertreten hat, dann trifft sie oder ihn die Verpflichtung, Ersatzwohnraum für die Bewohnerinnen und Bewohner zu stellen. Von einem Vertreten müssen im Sinne einer Zurechnung ist auszugehen, wenn sie oder er durch eigenes aktives Tun oder Unterlassen die Voraussetzungen für die Unbewohnbarkeit schafft. Hier ist zum einen die mangelnde Instandhaltung der Gebäudesubstanz zu sehen.

Der fehlerhafte Gebrauch der Mietsache durch die Bewohnerinnen oder Bewohner ist der oder dem Verfügungsberechtigten zuzurechnen, da sie oder er die Verantwortung für den Gebäudenzustand trägt und auch dafür einzustehen hat, wenn die Bewohnerinnen oder Bewohner durch ihr Verhalten zur weiteren Verschlechterung des Wohnraums beitragen.

Mietrechtliche Streitigkeiten stellen für Verfügungsberechtigte keinen Grund dar, Nebenkosten einzubehalten und fällige Zahlungen an Wasser- und Energieversorger zu verweigern. Diese

Nebenkostenvorauszahlungen fallen nach gefestigter Rechtsprechung in die Sphäre der oder des Verfügungsberechtigten.

Hingegen ist bei Vandalismus der Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer Mietwohnung nicht von Zurechnung an die oder den Verfügungsberechtigten auszugehen.

Kommt die oder der Verfügungsberechtigte dem Verlangen der Gemeinde nach § 9 Absatz 5 Satz 1 auf Bereitstellung von zumutbarem Ersatzwohnraum für von einer Räumung betroffene Bewohnerinnen oder Bewohnern nicht in angemessener Frist nach, kann die Gemeinde das ganz oder teilweise selbst übernehmen und der oder dem Verfügungsberechtigten die Kosten auferlegen. Siehe hierzu auch § 20.

#### **e) Absatz 6**

Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum oder die Unterkunft darf nicht weiter genutzt werden und ist von der Gemeinde zu versiegeln. Weist die oder der Verfügungsberechtigte nach, dass eine Instandsetzung erfolgt ist, ist die Unbewohnbarkeitserklärung aufzuheben.

### **10. zu § 10 Belegung**

#### **a) Absatz 1**

Die Vorschrift zielt darauf ab, Geschäftspraktiken von Verfügungsberechtigten zu unterbinden, die an Personen, die sich nur schwer am Wohnungsmarkt versorgen können, Schlafstellen und Matratzenlager zu überhöhten Preisen vermieten. Es soll nicht in die Entscheidungsfreiheit von Menschen eingegriffen werden, die sich mit einer geringen Wohnfläche als Ausdruck ihrer Lebensgestaltung begnügen.

Die Vorschriften des § 10 Absatz 1 und Absatz 2 beschränken sich auf die Vorgabe von Mindestwohnflächen. Bei der Festlegung der Mindestwohnfläche für jede Person innerhalb einer Wohnung ist ein Maß von 10 Quadratmetern gewählt worden. Diese Fläche muss mindestens erreicht werden, damit kein Missstand gegeben ist. Sie ist nicht mit Wohnflächengrenzen anderer wohnungsrechtlicher Gesetze vergleichbar. Für Unterkünfte ist § 7 Absatz 2 (das heißt die Technische Regel ASR A4.4 und die §§ 3, 3a sowie Nr. 4.4 des Anhangs der ArbStättV) anzuwenden.

#### **b) Absatz 2**

Nach § 10 Absatz 2 ist bei der Überlassung einzelner Wohnräume eine Mindestwohnfläche von acht Quadratmetern vorgesehen, da zur Wohnfläche einzelner Räume – anders als bei Wohnungen – nicht die Fläche von Nebenräumen gehört. Die Anwendung dieser Wohnflächengröße bei Überlassung einzelner Wohnräume setzt jedoch voraus, dass Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Ist das nicht der Fall oder sind Nebenräume offensichtlich nicht ausreichend, sind die nach § 10 Absatz 1 für Wohnungen maßgebenden Wohnflächengrößen anzuwenden.

#### **c) Absatz 3**

§ 10 Absatz 3 ermächtigt die Gemeinden, die Räumung überbelegter Wohnungen, Wohnräume oder einer Unterkunft zu verlangen, um eine Überbelegung zu beseitigen. Dabei sollen sich für die Bewohnerinnen und Bewohner durch die Räumung keine familiären oder sozialen Härten ergeben. Ob eine Überbelegung vorliegt, richtet sich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Räumungsverlangens. Die Räumung kann zum Beispiel verlangt werden, wenn die Wohnung bzw. die Unterkunft zwar zur Zeit des Einzugs ausreichend war, jedoch später durch die Aufnahme weiterer Personen überbelegt wird.

Eine Verpflichtung der Wohnungsbehörden zur Bereitstellung des Ersatzwohnraums besteht auch hier nicht.

## **11. zu § 11 Benutzung**

### **a) Absatz 1**

Die Bestimmung in § 11 Absatz 1 dient dem Schutz einer Bewohnerin oder eines Bewohners eines Gebäudes und Dritter vor Missständen, die durch die Verhaltensweise der oder des Verfügungsberechtigten oder von anderen Bewohnerinnen oder Bewohnern hervorgerufen werden. Der Gebrauch zu Wohnzwecken bzw. zu Unterbringungszwecken wird auch dann erheblich beeinträchtigt, wenn die Wohnnutzung bzw. die Nutzung einer Unterkunft durch die unzulässige Lagerung von Gegenständen oder Stoffen beeinträchtigt oder gar gefährdet ist. Als unzulässig ist eine Lagerung von Gegenständen oder Stoffen anzusehen, die beispielsweise feuergefährlich sind (vgl. insoweit die Vorschriften in der Feuerungsverordnung – FeuVO NRW), üblen Geruch verbreiten, Ungeziefer, Ratten oder Mäuse anziehen, durch ihre Beschaffenheit oder die Art ihrer Aufbewahrung abstoßend wirken oder in hygienischer Hinsicht bedenklich sind. In solchen Fällen dürfen Mengen, die über den Normalgebrauch in einem Haushalt hinausgehen, nicht gelagert werden.

Die dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Flächen, wie Treppenträume, Flure, Gehwege dürfen nicht verstellt werden, da dadurch die Benutzbarkeit, vor allem in Notfällen, beeinträchtigt wird und Gefahren für Bewohnerinnen oder Bewohner und Dritte entstehen können.

§ 11 Absatz 1 Nummer 2 nimmt eine Vorschrift über das Halten von Tieren in Wohnräumen oder Unterkünften auf. Diese Bestimmung ist notwendig, um Missstände und Belästigungen übriger Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes oder Dritter zu vermeiden. Privatrechtliche Vereinbarungen bleiben davon unberührt.

### **b) Absatz 2**

§ 11 Absatz 2 enthält die Grundlage für – notfalls im Wege des Verwaltungszwangs vollstreckbare – Anordnungen der Gemeinden, mit denen von den Verursachern oder den Verfügungsberechtigten die Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes verlangt werden kann.

### **c) Absatz 3**

Absatz 3 bestimmt, dass Absatz 1 entsprechend für die in § 5 Absatz 2 genannten Räume und Anlagen sowie für Balkone und Loggien gilt.

## **Teil 3**

### **Zweckentfremdung von Wohnraum**

## **12. zu § 12 Zweckentfremdungssatzung**

### **a) Absatz 1**

§ 12 Absatz 1 ermöglicht den Gemeinden mit Wohnraummangel durch den Erlass eigener Satzungen das Gesamtwohnraumangebot zu erhalten. Damit kann vor allem in den Zuzugsregionen die Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum, die Beseitigung oder Leerstand von Wohnraum sowie die wiederholte Kurzzeitvermietung verhindert werden.

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannte Voraussetzung für den Erlass eines Zweckentfremdungsverbots ist, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht mit nahezu wortgleicher Formulierung für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen

besonders gefährdet ist, verschiedene Instrumente zum Schutz der Mieter vor, nämlich die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), die Senkung der Kappungsgrenze (§558 Absatz 3 BGB) und die Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung in Wohnungseigentum (§577a Absatz 2 BGB).

Zur Rechtsbereinigung und -vereinheitlichung wird in § 12 Absatz 1 der Wortlaut der mietrechtlichen Vorschriften „Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die in einer Landesverordnung gegenständlich sind“ zusätzlich zu dem bisher bereits aus § 10 WAG NRW bekannten Terminus „Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ übernommen.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat mit einer Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften zum einen Gebiete festgelegt, in denen die genannten Instrumente zum Schutz der Mieterinnen und Mieter gelten (Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen, Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW), zum anderen hat sie durch ein Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf bestimmt.

Für Gemeinden in zumindest einer dieser Gebietskulissen spricht ein starkes Indiz dafür, dass sie nach § 12 Absatz 1 auch zum Erlass von Zweckentfremdungssatzungen berechtigt sind.

Ob es sich bei dem auf dem Gebiet der Gemeinde befindlichen Wohnungsmarkt um einen solchen handelt, in dem in Gänze oder in Teilen ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht (§ 12 Absatz 1 Alternative 2), hat die Gemeinde selbst zu entscheiden. Auch in Gemeinden, die nicht in die genannten Verordnungen der Landesregierung aufgenommen wurden, kann die Voraussetzung für den Erlass der Zweckentfremdungssatzung erfüllt sein (Wohnungsmarkt mit Anspannungstendenz im Sinne einer Vorstufe zu einem angespannten Wohnungsmarkt). Für die Prüfung können zum Beispiel Informationen zur Bautätigkeit, zur Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine, zur örtlichen Mietpreisentwicklung und Daten der amtlichen Statistik wie Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestand herangezogen werden. Ob die Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung erlässt, entscheidet sie nach eigenem Ermessen. Ebenso wie nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs können wegen des nunmehr gleichen Wortlauts die Satzungen nicht nur für das gesamte Gemeindegebiet, sondern auch für einzelne Gemeindeteile erlassen werden. Sofern Gemeinden hiervon Gebrauch machen, haben die Gemeinden in der Satzung darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verbessern.

Der in § 12 Absatz 1 normierte Genehmigungsvorbehalt erstreckt sich auf sämtliche Wohngebäude, Wohnungen und einzelne Wohnräume (Zimmer) – im Gesetz als Wohnraum definiert – mit Ausnahme des Wohnraumes, der mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist.

Für diesen Wohnraum ergibt sich das Zweckentfremdungsverbot aus § 3 Absatz 4 in Verbindung mit § 21 Absatz 3 WFNG NRW.

Die Gemeinde kann je nach Regelungsbedarf einzelne oder alle Zweckentfremdungstatbestände nach § 12 Absatz 2 in die Satzung aufnehmen. Die Gemeinde kann zu den §§ 12 bis 15 nähere Regelungen treffen, soweit diese nicht im Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen stehen.

#### **b) Absatz 2**

Im Sinne der anerkannten Zweckentfremdungsdefinition aus der Rechtsprechung wird in § 12 Absatz 2 Satz 1 eine Legaldefinition vorgenommen. Gemäß § 12 Absatz 2 Satz 2 ist ohne

Genehmigung jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird, im Geltungsbereich einer gemeindlichen Zweckentfremdungssatzung verboten.

Nutzungsberechtigte im Sinne dieses Gesetzes sind Bewohnerinnen und Bewohner, die selbst eine Zweckentfremdung des Wohnraums vornehmen, insbesondere durch Umnutzung in Gewerbemietraum oder Untervermietung zum Zwecke der Kurzzeitvermietung. Ihnen steht nach § 13 Absatz 1 ein eigenes Antragsrecht zur Genehmigung der Zweckentfremdung zu.

Eine Zweckentfremdungshandlung beginnt erst mit der tatsächlichen Nutzung zu anderen als Wohnzwecken bzw. mit dem tatsächlichen Beginn der baulichen Änderung, der Beseitigung oder des Leerstehenlassens. Bloße vorbereitende Maßnahmen, wie zum Beispiel die Kündigung eines bestehenden Wohnraummietverhältnisses, der Abschluss eines neuen Mietvertrages oder die Beauftragung einer Bau- oder Abbruchfirma, stellen noch keine Zweckentfremdung dar.

Bestimmte Vorbereitungshandlungen sind jedoch ordnungswidrig, zum Beispiel die Werbung für rechtswidrige zweckfremde Wohnraumnutzungen.

Der Abschluss eines Vertrages über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung ist als Versuch einer Zweckentfremdung im Geltungsbereich einer gemeindlichen Satzung ordnungswidrig.

§ 12 Absatz 2 Satz 3 führt kataloghaft Beispiele für eine Zweckentfremdung auf. Das Wort „insbesondere“ verdeutlicht, dass der Katalog nicht abschließend ist.

#### **Zu § 12 Absatz 2 Satz 3 im Einzelnen:**

##### **1. Nummer 1:**

Ein Entzug der Wohnnutzung kann vorliegen, wenn lediglich Teile von Wohnungen ausschließlich gewerblich oder freiberuflich genutzt werden. Eine Zweckentfremdung liegt dann vor, wenn mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen werden und damit nicht mehr dem Wohnen dienen.

Von den Fällen einer Änderung der Nutzung von Wohnen in Gewerbe, beispielsweise wenn der Wohnraum ausschließlich für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt werden soll, sind die Fälle zu unterscheiden, in denen eine moderate gewerbliche oder berufliche Nutzung von Räumen der Privatwohnung stattfindet. Damit soll angemessen berücksichtigt werden, dass gewerbliche und freiberufliche Tätigkeit immer häufiger auch zu Hause stattfindet. Um Missbrauch zu vermeiden wird klargestellt, dass die Vermutungsregelung nur für Fälle gilt, in denen die oder der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte den Lebensmittelpunkt in dieser Wohnung hat und weniger als 50 % der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke nutzen möchte.

Wird ein und derselbe Wohnraum (Raum im eigentlichen Sinne, das heißt Zimmer) gleichzeitig zu Wohnzwecken und zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken genutzt, so liegt hingegen kein Entzug der Wohnnutzung und damit keine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung vor.

Findet die gewerbliche oder berufliche Nutzung in der Hauptwohnung des bzw. der Nutzungsberechtigten statt und nimmt diese weniger als 50% der Gesamtwohnfläche in Anspruch, so ist im Zweifel anzunehmen, dass gleichzeitig die Wohnnutzung aufrechterhalten wird

(gleichzeitige Wohn- und Gewerbenutzung ein und derselben Wohnung), so dass keine Zweckentfremdung vorliegt.

## **2. Nummer 2:**

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Kurzzeitvermietung genutzt wird (§ 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 2). Diese gesetzliche Festlegung einer Obergrenze, bis zu der das kurzzeitige Vermieten der Unterkunft an Touristinnen und Touristen ohne Genehmigung nach dem Zweckentfremdungsrecht gestattet ist, schafft für die Bürgerinnen und Bürger Rechtsklarheit. Zudem beschleunigt und unterstützt sie bei Überschreiten des Schwellenwerts die Ermittlungstätigkeit der Behörden.

Mit der Festlegung auf „zwölf Wochen“ wird den sich ändernden Urlaubsgewohnheiten der Bevölkerung – mehrfache Urlaube, verlängerte Wochenenden und Kurzurlaube, in denen die Wohnung an Touristinnen und Touristen (weiter-)vermietet werden kann – sowie dem in der Gesellschaft zunehmenden Sharing-Economy-Gedanken entsprochen. Gleichzeitig werden aber auch Anreize, Wohnungen nur oder auch anzumieten, um sie zumindest teilweise zweckfremd zu nutzen, wodurch sie dem Wohnungsmarkt entzogen werden, vermieden.

Eine Wohnnutzung liegt vor, wenn Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte in der Wohnung ihren Lebensmittelpunkt haben. Diese Voraussetzung ist zweifellos erfüllt, wenn die Aufenthaltsdauer sechs Monate oder mehr beträgt. Eine Wohnnutzung liegt auch vor, wenn Personen zum Beispiel zum Zwecke der Ausbildung oder Erwerbstätigkeit, ihren Lebensmittelpunkt für einen begrenzten, in der Regel längeren Zeitraum in eine Gemeinde mit einer Zweckentfremdungssatzung verlagern. Dies wird vermutet, wenn ein Mietvertrag für mindestens drei Monate geschlossen wird und die Abrechnung der Miete monatlich erfolgt. Zum Begriff des Wohnens gehört eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, zu der auch die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises gehört (vergleiche BVerwG, Beschluss vom 25.03.1996 – 4 B 302/95. Ebenso spricht das VG München, Urteil vom 01.08.2018 – M 9 K 18.3228 von einer Heimstadt im Alltag).

Ausgehend von der Zweckbestimmung des Aufenthalts in den Räumen unterscheidet sich Wohnen von anderen Nutzungsarten, die sich durch eine übergangsweise Anwesenheit oder ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen auszeichnen. „Ferienwohnen“ ist ebenso wenig auf Dauer angelegt wie das Unterkommen in Herbergen jeder Art. Vom Nutzungskonzept her bieten Ferienwohnungen zumeist tage- oder wochenweisen vorübergehenden Aufenthalt für ständig wechselnde Feriengäste, während Dauerwohnen ungeachtet der Frage der Aufenthaltsdauer von einem über einen längeren Zeitraum gleichbleibenden Bewohnerkreis ausgeht.

Gemäß § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 geht der Wohnraum dadurch einer dauerhaften Vermietung verloren, dass Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Regel in einer anderen Wohnung bzw. an einem anderen Ort haben, sich vorübergehend, das heißt nach Sinn und Zweck der Nutzung zeitlich bestimmt oder bestimmbar, in den Räumen aufhalten.

Vom Begriff der Kurzzeitvermietung wird sowohl die Vermietung von Ferienwohnungen als auch die Vermietung von Wohnräumen zum Teil in Verbindung mit Serviceleistungen wie das Bereitstellen von Bettwäsche, Reinigung des Wohnraums erfasst. Damit sind insbesondere die häufigsten Formen der Kurzzeitvermietung für touristische Aufenthalte, des „Medizintourismus“ oder des sogenannten „Monteurswohnen“ erfasst.

Auf die Gewerbsmäßigkeit kommt es nicht an.

**3. Nummer 3:**

Gemäß § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 3 fällt die Beseitigung von Wohnraum in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung unter das Zweckentfremdungsverbot. Das gilt unabhängig davon, welches Ziel die oder der Verfügungsberechtigte mit einer Beseitigung verfolgt, insbesondere auch dann, wenn die Absicht besteht, nach der Beseitigung auf dem Grundstück neuen Wohnraum zu schaffen. Die Frage der Erstellung von Ersatzwohnraum ist allein bei der Genehmigungsfähigkeit zu betrachten.

Gemäß § 62 Absatz 3 BauO NRW 2018 kann die vollständige Beseitigung von Gebäuden bei bestimmten Anlagen genehmigungsfrei erfolgen. Dies sind zum Beispiel freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 3, sonstige Anlagen (keine Gebäude) mit einer Höhe bis zu zehn Meter und Anlagen, die auch genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor bei der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Bevor nach Ablauf des Monats mit der Beseitigung des Gebäudes begonnen werden kann, muss das eventuelle Erfordernis weiterer Genehmigungen und Erlaubnisse in eigener Verantwortung geklärt sein. So sind zum Beispiel in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung eine Zweckentfremdungsgenehmigung (oder eine Erlaubnis nach dem nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz) vor Beginn der Abbrucharbeiten einzuholen. Dies gilt in diesen Gemeinden grundsätzlich dann auch für die verfahrensfreie Beseitigung von baulichen Anlagen (siehe hierzu auch weitere Ausführungen zu § 13). Das Zweckentfremdungsrecht geht insoweit dem Bauordnungsrecht vor.

Keine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes stellt eine Beseitigung von Wohnraum dar, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften vorgesehen bzw. angeordnet ist (zum Beispiel im Zusammenhang mit der Umsetzung eines Bebauungsplans nach einschlägigen Regelungen im Baugesetzbuch – BauGB). Gleiches gilt, wenn der Wohnraum, der aufgrund eines Bau- oder Beseitigungsgebots nach den §§ 176 bzw. 179 BauGB nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden darf oder aufgrund eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB vorübergehend nicht zu Wohnzwecken genutzt werden kann, beseitigt wird oder werden soll.

Ebenfalls keine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn der Wohnraum von einer Umlegungsregelung nach dem BauGB erfasst ist und für den die zuständige Behörde schriftlich bestätigt, dass er für die Beseitigung bestimmt ist, wobei die Beseitigung innerhalb von zwei Jahren zu realisieren ist.

**4. Nummer 4:**

Als ein Fall der Zweckentfremdung gilt auch die bauliche Veränderung oder Umnutzung von Wohnraum, so dass dieser für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist. Bauliche Veränderungen liegen beispielsweise vor, wenn ein Wohnraum so mangelhaft abgesichert wird, dass eine Zerstörung des Raumes von Unbekannten nahezu zwangsläufig ist.

Ferner stellt das Unbewohnbarmachen von Wohnraum – insbesondere das Zerstören oder das Entfernen von zum Wohnen unerlässlichen Einrichtungen – eine Zweckentfremdung dar, da der Wohnraum dann für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist; hierunter fällt nicht der Umbau eines Raumes in einen üblicherweise zur Wohnung gehörenden Nebenraum, insbesondere in ein Bad.

**5. Nummer 5 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 Satz 4:**

Leerstehenlassen von Wohnraum liegt vor, wenn Wohnraum nach dem erkennbaren Willen der Verfügungsberechtigten nicht Wohnzwecken zugeführt wird. Das Leerstehenlassen von Wohnraum ohne Genehmigung verstößt ab Überschreitung der Sechsmonatsfrist gegen das Zweckentfremdungsverbot.

Auf die mögliche Zwischennutzungspflicht (vgl. § 12 Absatz 3), die Anzeigepflicht (vgl. § 17 Absatz 1) und die Genehmigungsfiktion (vgl. § 17 Absatz 2) wird hingewiesen.

Als Beginn des Leerstehenlassens von Wohnraum gilt grundsätzlich das Ende des Mietverhältnisses. Dies kann durch Vorlage des Mietvertrages nachgewiesen werden, ferner kann die Abmeldung aus der Wohnung nach den Vorschriften des Melderechts ein Indiz für die Nutzungsaufgabe sein.

### **c) Absatz 3**

§ 12 Absatz 3 Satz 1 normiert eine Abwendungsverpflichtung gegenüber der oder dem Verfügungsberechtigten.

Durch die Abwendungsverpflichtung (§ 12 Absatz 3) wird klargestellt, dass das Gesetz nicht nur eine Zweckentfremdung der oder des Verfügungsberechtigten durch aktives Handeln verbietet, sondern auch ein Unterlassen zum Beispiel dadurch, dass die oder der Verfügungsberechtigte nicht einschreitet, wenn die oder der Nutzungsberechtigte den Wohnraum ohne Genehmigung zweckfremd nutzt. Die Abwendungsverpflichtung bezieht sich nur auf Handlungen, die eine Zweckentfremdung von Wohnraum darstellen, nicht auf vorbereitende Handlungen wie zum Beispiel bestimmte Vertragsgestaltungen bei Abschluss eines Mietvertrages.

Unabhängig von der Abwendungsverpflichtung können Vorbereitungs- und Versuchshandlungen nach § 21 ordnungswidrig sein.

Gemeinden können in ihrer Zweckentfremdungssatzung vorsehen, dass Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen insbesondere durch Zwischennutzungen im Sinne von Eigennutzung durch die oder den Verfügungsberechtigten oder die Zwischenvermietung auf der Basis eines Zeitmietvertrags (§ 575 BGB) an einen Dritten vermieden werden sollen. In Fällen, in denen Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind, und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, ist der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung vgl. § 575 BGB) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen grundsätzlich zumutbar. Eine Zwischenvermietung ist zum Beispiel zumutbar, wenn Wohnraum nach Abschluss der Bauarbeiten verkauft werden soll.

Eine Zwischenvermietung ist hingegen nicht zumutbar, wenn der Wohnraum Mängel im Sinne des Teils 2 dieses Gesetzes aufweist. Satz 3 stellt klar, dass eine Zwischennutzung insbesondere dann nicht zumutbar ist, wenn Belange der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen entgegenstehen. Es soll vermieden werden, dass im Einzelfall Nachbarschaften überfordert werden.

## **13. zu § 13 Genehmigung**

In § 13 sind die Genehmigungsgründe zur Ausnahme des Zweckentfremdungsverbot für Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung geregelt.

### **a) Absatz 1**

§ 13 Absatz 1 regelt den Grundsatz, unter dem eine Genehmigung erteilt werden kann.

Es ist zu berücksichtigen, dass eine Genehmigung zur Zweckentfremdung zu erteilen ist, wenn ein öffentliches oder ein berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Wohnraum zu Wohnzwecken überwiegt.

Ein öffentliches Interesse als Genehmigungsgrund kann beispielsweise gegeben sein, wenn der Wohnraum zur Verwirklichung städtebaulicher Ziele beseitigt oder aus Denkmalschutzgründen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden soll oder kann.

Auch die Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen oder lebenswichtigen Diensten kann ein solch überwiegendes öffentliches Interesse begründen.

Ein überwiegendes berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter an der Umnutzung von Wohnraum kann insbesondere dann gegeben sein, wenn beispielsweise die Erweiterung von Geschäfts- oder Gewerbebetrieben zur Abwendung einer Existenzgefährdung oder einer wirtschaftlichen Bedrohung führt und die Versagung der Genehmigung zu einer unmittelbaren Notlage oder einer Abwanderung des Unternehmens führen würde.

Diese Gefahr darf nicht anders abwendbar sein. Auch die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen ist als gleichgewichtiger Grund anzusehen, wenn ein erhebliches gemeindliches Interesse daran besteht.

Ähnliches gilt für eine Arztpraxis, die dringend zur Versorgung der Bevölkerung mit diesen Diensten benötigt wird.

Soll nur ein Teil der Wohnung am Hauptsitz der oder des Nutzungsberechtigten oder der oder des Verfügungsberechtigten zweckentfremdet werden (etwa wenn ein Raum aus betrieblichen Gründen ausschließlich gewerblich oder freiberuflich genutzt werden soll), und bleibt im Übrigen der Charakter der Wohnung als tatsächlicher Lebensmittelpunkt erhalten, steht in diesen Fällen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums regelmäßig zurück, weil das private Interesse an der freien Entscheidung über die Einzelheiten der Nutzung des Lebensmittelpunktes grundsätzlich überwiegt.

Die Entscheidung über die Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum ist unter Anlegung eines strengen Maßstabes und unter Berücksichtigung des vorrangigen Zieles der Erhaltung von Wohnraum zu Wohnzwecken zu treffen.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser, die zum Zwecke des Neubaus beseitigt werden sollen, sind Zweckentfremdungsgenehmigungen nicht erforderlich, sofern die Baugenehmigung für Wohnraum erteilt ist.

Haben die Verfügungsberechtigten einen die Wohnnutzung beeinträchtigenden Zustand mindestens fahrlässig durch unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung verursacht, ist die Genehmigung in der Regel zu versagen.

Wird eine Genehmigung versagt, sind erforderlichenfalls nach den Vorschriften dieses Gesetzes alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Bewohnbarkeit wiederherzustellen und den Wohnraum einer Wohnnutzung zuzuführen.

Liegen die Voraussetzungen für die Genehmigung einer Zweckentfremdung vor, so wird die Genehmigung mit folgendem Hinweis zu versehen sein:

„Die erteilte Zweckentfremdungsgenehmigung ersetzt nicht die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen. Insbesondere darf von dieser Zweckentfremdungsgenehmigung nur Gebrauch gemacht werden, wenn die örtlich zuständige Bauaufsichtsbehörde – sofern erforderlich – eine Genehmigung für die Nutzungsänderung oder die Beseitigung erteilt hat.“

Der § 13 Absatz 1 Satz 2 erweitert dabei den Kreis ausdrücklich auch auf die Nutzungsberechtigten, so dass auch die Interessen von Gewerbetreibenden oder Freiberuflern angemessen berücksichtigt werden können.

Zum Schutz der oder des Verfügungsberechtigten ist zwischen der oder dem Nutzungs- und der oder dem Verfügungsberechtigten das Einvernehmen über die Zweckentfremdung des Wohnraumes herzustellen. Das Einvernehmen ist in geeigneter Weise nachzuweisen.

#### **b) Absatz 2**

§ 13 Absatz 2 Satz 1 stellt dabei klar, dass die Schaffung von Ersatzwohnraum in der Regel das öffentliche Interesse am Erhalt des Wohnraums ausgleicht.

Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gleicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums aus und begründet einen Genehmigungsanspruch ohne Auflagen oder andere Nebenbestimmungen (außer diese dienen der Sicherung des Ersatzwohnraums). Dabei nimmt der Absatz 2 ausdrücklich die Voraussetzungen auf, die in der Rechtsprechung zur Zweckentfremdung von Wohnraum vom Bundesverwaltungsgericht entwickelt wurden und seitdem der ständigen Rechtsprechung entsprechen (siehe grundlegend: BVerwG, Urteil vom 12. März 1982 – 8 C 23/80, BVerwGE 65, 139, 147).

Die Gemeinden mit Zweckentfremdungssatzung können durch geeignete Maßnahmen, wie etwa durch Auflagen oder durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages sicherstellen, dass der Ersatzwohnraum auch tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Auch wenn der Ersatzwohnraum in freigestellten Gebieten nach § 12 Absatz 1 Satz 1 liegt, kann so die Nutzung des Ersatzwohnraumes nur zu Wohnzwecken sichergestellt werden. Dies entspricht den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Regelungen und kann insoweit auch durch die Gemeinden überprüft und sichergestellt werden.

Absatz 2 benennt in den sechs Tatbeständen die Voraussetzungen, die der Ersatzwohnraum erfüllen muss, damit ein beachtliches Angebot im Sinne von Satz 1 gegeben ist.

Nummer 1 schreibt vor, dass der Ersatzwohnraum innerhalb des Gemeindegebietes geschaffen werden muss.

Nach Nummer 2 muss zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang bestehen.

Nach Nummer 3 muss eine Personenidentität hinsichtlich der Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum bestehen.

Die Nummern 4 bis 6 bestimmen, dass die Wohnraumgröße nicht verringert werden darf und der zweckentfremdete Wohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie zuvor zur Verfügung stehen muss, insbesondere darf kein Luxuswohnraum entstehen.

#### **c) Absatz 3**

§ 13 Absatz 3 sieht vor, dass Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung über einen Antrag nach § 13 Absatz 1 innerhalb einer Frist von drei Monaten zu entscheiden haben. Gemäß § 42a des Verwaltungsverfahrensgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) beginnt der Lauf der Frist mit dem vollständigen Einreichen der Antragsunterlagen. Mit § 13 Absatz 3 Satz 2 wird eine Genehmigungsfiktion eingeführt, wonach die Genehmigung als erteilt gilt, wenn die Gemeinde innerhalb des Drei-Monats-Zeitraums nicht entschieden hat. Satz 3 erlaubt den Gemeinden in den örtlichen Zweckentfremdungssatzungen eine zu Satz 1 abweichende Frist festzulegen.

## 14. zu § 14 Nebenbestimmungen

In § 14 sind die möglichen Nebenbestimmungen bei einer Genehmigung von einer Ausnahme des Zweckentfremdungsverbotese geregelt.

### a) Absatz 1

In § 14 Absatz 1 wird dabei geregelt, dass die Genehmigung der oder dem Verfügungsberechtigten oder der oder dem Nutzungsberechtigten befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden kann.

Eine Zweckentfremdungsgenehmigung kann befristet werden. Sie ist ferner grundsätzlich an Person, Raum und Zweck zu binden mit der Folge, dass sie mit dem Wechsel der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigung oder der Änderung des Verwendungszweckes erlischt. Bei weiterhin beabsichtigter zweckfremder Nutzung zugunsten anderer Verfügungs- oder Nutzungsberechtigter sowie bei geänderter Nutzungsart ist stets eine neue Genehmigung erforderlich.

Als Auflage kann insbesondere die Auferlegung einer einmaligen bzw. laufenden Ausgleichszahlung in Betracht kommen. Vorrangig regelt allerdings der § 13 Absatz 2, dass Ersatzwohnraum zum Ausgleich des Verlustes von Wohnraum geschaffen werden soll.

Ist es den Verfügungsberechtigten in begründeten Ausnahmefällen ganz oder teilweise im Hinblick auf Vorschriften des Baurechts rechtlich unmöglich, Ersatzwohnraum zu schaffen, kann ihnen die Beseitigung ausnahmsweise unter der Auflage gestattet werden, eine einmalige Ausgleichszahlung zu leisten.

### b) Absatz 2

Die Ausgleichszahlung soll die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit bei der Schaffung von neuem Wohnraum mindestens teilweise kompensieren. Maßstab für die Bemessung der Ausgleichszahlung sind die zur Schaffung angemessenen neuen Ersatzwohnraums im öffentlich-geförderten Wohnungsbau einzusetzenden öffentlichen Mittel.

Soweit bei beabsichtigter Nutzungsänderung die Auflage, Ersatzwohnraum nach § 13 Absatz 2 zu schaffen, ausscheidet, kann auch eine laufende Ausgleichszahlung für die zweckfremd genutzte Wohnfläche festgesetzt werden.

Die Höhe dieser Ausgleichszahlung richtet sich dabei danach, dass die Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Gewerbemiete abgeschöpft werden soll. Anhaltspunkt ist dabei auch die Kostenentwicklung im öffentlich-geförderten Wohnungsbau, da sie auf die Höhe des Zuschussbedarfes für öffentlich geförderten Wohnungsbau schließen lässt. Dabei ist zu beachten, dass die Ausgleichszahlungen keinen fiskalischen Zweck haben.

In § 14 Absatz 2 wird klargestellt, dass eine Senkung der Ausgleichszahlung im Einzelfall möglich ist, wenn bei gewerblicher oder beruflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung oder Abwanderung des Gewerbes oder des Unternehmens führen würde. Auch die Sicherung bestehender oder die Schaffung neuer Arbeitsplätze kann zu einer Absenkung der Ausgleichsabgabe dienen. Maßgebend ist die Begründung im Genehmigungsbescheid.

Im Einzelfall kommt ein Verzicht auf die Ausgleichszahlung in Betracht, wenn das wohnungswirtschaftliche Interesse hinter die Verwirklichung städtebaulicher oder gemeindlicher Ziele zurücktritt.

## **15. zu § 15 Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot**

Es ist Aufgabe der Gemeinde, nicht nur gegen bauliche Mängel oder Missstände einzuschreiten, sondern auch durchzusetzen, dass Wohnraum ggf. nach entsprechenden Anordnungen als solcher genutzt und erhalten wird. Daher sieht die Vorschrift die Möglichkeit der Anordnung eines Wohnnutzungsgebotes, eines Räumungsgebotes und eines Wiederherstellungsgebotes durch die Gemeinde vor.

### **a) Absatz 1**

Von den Geboten des Absatzes 1 kann die Gemeinde Gebrauch machen, wenn Wohnraum entgegen des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum nicht zum Wohnen genutzt wird. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn er als Büro- oder Gewerberaum verwendet wird. Für das Wohnnutzungsgebot wird es im Regelfall ausreichen, wenn die Gemeinde der oder dem Verfügungsberechtigten oder der oder dem Nutzungsberechtigten unter Fristsetzung aufgibt, den Wohnraum wieder zu Wohnzwecken zu nutzen.

In der Anordnung des Satzes 2 sind die Räumungsverpflichteten zu bezeichnen. In der Regel ist eine angemessene Frist für ein Freimachen des Wohnraums zu gewähren.

### **b) Absatz 2**

Nach § 15 Absatz 2 Satz 1 kann darüber hinaus die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet werden, den Zustand, der vor der bestimmungswidrigen Nutzung bestanden hat, auf eigene Kosten wiederherzustellen oder einen zumindest gleichwertigen Zustand zu schaffen. § 15 Absatz 2 Satz 2 ff. stellt klar, wann das Wiederherstellungsgebot für die oder den Verfügungsberechtigten unzumutbar ist.

## **Teil 4**

### **Verfahren**

## **16. zu § 16 Allgemeine Auskunftspflicht**

§ 16 regelt eine allgemeine Auskunftspflicht, soweit es zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist.

### **a) Absatz 1**

Gemäß § 16 Absatz 1 Satz 1 haben Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohnerinnen und Bewohner, Verwalterinnen und Verwalter, Vermittlerinnen und Vermittler, Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber, Energie- und Wasserversorger sowie Diensteanbieter nach Absatz 2 unentgeltlich Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen, soweit es im Einzelfall zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist. Die Auskunftspflicht in § 16 Absatz 1 Satz 1 wird gegenüber der heute geltenden Vorschrift in § 11 Absatz 1 WAG NRW ausgeweitet.

Satz 2 regelt, dass die Auskunftspflicht der in Satz 1 genannten Personen nur dann zum Tragen kommt, wenn dadurch der Sachverhalt einfacher oder zügiger aufgeklärt werden kann. Als Vermittlerin oder Vermittler gelten dabei auch Personen, die nicht unmittelbar für Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte handeln, sondern im Rahmen von Kettenvermittlungsverhältnissen tätig werden.

Voraussetzung für die Heranziehung der genannten Personen ist eine vorherige Prüfung, ob ein Auskunftsersuchen an die oder den Verfügungs-bzw. die oder den Nutzungsberechtigten sowie an die Bewohnerin oder den Bewohner ausreicht. In das zwischen der verwaltenden oder vermittelnden Person und der oder dem Verfügungsberechtigten bestehende Rechtsverhältnis wird nicht weiter als erforderlich eingegriffen.

Satz 3 regelt, dass auch das Personal und Beauftragte der Auskunftspflichtigen auf Grund des § 16 Absatz 1 Satz 1 gegenüber der zuständigen Behörde unmittelbar auskunftspflichtig sind.

Dabei handelt es sich beispielsweise um Hausmeisterinnen und Hausmeister, Reinigungskräfte und Geschäftsstellenmitarbeiterinnen und -mitarbeiter. Dies schafft für alle Beteiligten Rechtssicherheit. Ohne diese Regelung kommt es darauf an, ob Beschäftigte bzw. Beauftragte von ihrer Arbeitgeberin oder ihrem Arbeitgeber bzw. Auftraggeberin oder Auftraggeber zur Erteilung von Auskünften ermächtigt worden sind.

Weder kann die zuständige Behörde dies vor Ort prüfen noch wird in jedem Arbeits- bzw. Auftragsverhältnis eine Regelung über die Auskunftserteilung an Behörden getroffen. Ähnliche Vorschriften finden sich in § 138 BauGB und § 19 Absatz 1 Bundesmeldegesetz (BMG).

Sätze 1 bis 3 sind nicht nur Grundlage für die mit der Mitwirkungspflicht korrespondierenden, gegebenenfalls mit Verwaltungszwang durchsetzbaren Ermittlungsbefugnisse der zuständigen Behörde.

Die Vorschrift schafft auch eine Obliegenheit im Hinblick auf die Mitwirkung an der Sachaufklärung, da die Frage, wie eine Wohnung genutzt wird, vor allem die Sphäre der oder des Verfügungsberechtigten sowie der Bewohnerinnen und Bewohner bzw. der oder des Nutzungsberechtigten betrifft.

Der zur Auskunft Verpflichtete kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

#### **b) Absatz 2**

Die Erfahrungen der Gemeinden im Vollzug des Zweckentfremdungsrechts zeigen, dass für eine rasche und effektive Sachverhaltsaufklärung die bisherigen Auskunftspflichten (§ 11 Absatz 1 WAG NRW) der Verfügungsberechtigten sowie der Bewohnerinnen und Bewohner nicht ausreichen. Insbesondere bei den verstärkt auftretenden kurzzeitigen Vermietungen von Privatunterkünften an Touristinnen und Touristen über Online-Portale und der Nutzung von Wohnraum für die Dauer eines zum Zwecke der medizinischen Behandlung erfolgenden Aufenthalts (sog. Medizintourismus), gestaltet sich bereits die Feststellung der Identität der Verfügungsberechtigten und der jeweiligen Nutzerinnen und Nutzer oftmals als äußerst langwierig.

Nach § 16 Absatz 2 Satz 1 sind zukünftig auch Diensteanbieter im Sinne des TMG auskunftspflichtig. Es handelt sich um Anbieter von Telemediendiensten (vgl. § 1 Absatz 1 Satz 1, § 2 Satz 1 Nummer 1 TMG).

In § 16 Absatz 2 Satz 1 wird eine Ermächtigung zur Heranziehung der Diensteanbieter im Sinne des TMG zur Ermittlung von zweckentfremdetem Wohnraum und personenbezogener Daten der Wohnungsanbieter geschaffen. Die Auskunftspflicht erstreckt sich dabei auch auf Print- und andere Medien.

Damit wird auf die in den letzten Jahren zunehmenden kurzzeitigen Vermietungen von Privatunterkünften an Touristinnen und Touristen über Online-Portale reagiert. Diese enthalten Angebote, bei denen die eingestellten Fotos (Angebot der ganzen Wohnung, leere Regale und Schränke, die gegen eine normale Wohnnutzung sprechen, etc.), die Vielzahl von

Gästebewertungen und der Buchungskalender den dringenden Verdacht einer Zweckentfremdung von Wohnraum begründen.

Diesem kann in der Praxis jedoch oftmals nicht nachgegangen werden. Lediglich die Angabe eines Vornamens, fehlende Angaben zur Lage der Wohnung und falsche Fotos verhindern die Ermittlung des hinter dem Angebot stehenden privaten Anbieters, so dass im Grunde im Internet das Geschäftsmodell „Zweckentfremdung von Wohnraum“ ohne Sorge vor Konsequenzen betrieben werden kann.

Die Ausweitung der Auskunftspflicht auf Diensteanbieter im Sinne des TMG ermöglicht den Gemeinden nunmehr die dringend notwendigen Anfragen und Nachforschungen bei den Betreibern von Internetportalen.

Aus dem allgemeinen Verhältnismäßigkeitsprinzip ergibt sich, dass Auskünfte und Unterlagen nur in dem Umfang eingeholt werden dürfen, der für die Durchführung des Zweckentfremdungsrechts erforderlich ist. Die bundesrechtlich konturierte „datenschutzrechtliche Öffnungsklausel“ des § 14 Absatz 2 TMG gestattet dem Diensteanbieter eine Erteilung von Auskünften ausdrücklich nur „im Einzelfall“ (VGH München, Beschluss vom 20.08.2019 – 12 ZB 19.333). In datenschutzrechtlicher Sicht ist deshalb darauf zu achten, dass so wenig personenbezogene Daten wie möglich erhoben werden.

Für die Frage, ob eine Wohnnutzung oder eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung durch wiederholte kurzzeitige Vermietungen über Online-Portale vorliegt, sind insbesondere folgende Daten notwendig:

- Lage der Wohnung,
- Name und Adresse der handelnden Person,
- Anzahl der Buchungen, Anzahl der jeweils gebuchten Tage.

Hierzu sind die Internetportale, die Entgelte für die einzelnen Buchungen erhalten (so genannte Hostings), auskunftsfähig und auch auskunftspflichtig. Die landesrechtliche Regelung ist zur Vermeidung eines Normwiderspruchs – korrespondierend mit der höherrangigen bundesrechtlichen Vorschrift des § 14 Absatz 2 TMG – dergestalt auszulegen und anzuwenden, dass eine Abfrage personenbezogener Daten nur im Einzelfall möglich ist (VGH München, Beschluss vom 20.08.2019 – 12 ZB 19.333).

Der Bundesgesetzgeber hat die Auskunftsverpflichtung und -berechtigung der Diensteanbieter in § 14 Absatz 2 TMG auf Angaben im konkreten Einzelfall beschränkt, eine anlasslose, auf bloße Mutmaßungen gestützte, generelle und flächendeckende Verpflichtung zur Auskunftserteilung durch die Verwendung des Tatbestandsmerkmals „im Einzelfall“ nachhaltig ausgeschlossen und die Eingriffsschwelle bewusst hoch angesetzt, denn zum Inbegriff eines freiheitlichen Gemeinwesens gehört es, dass sich die Bürgerinnen und Bürger – auch im Internet – grundsätzlich frei bewegen können, ohne dabei beliebig staatlich registriert zu werden, hinsichtlich ihrer Rechtschaffenheit Zeugnis ablegen zu müssen und dem Gefühl eines ständigen Überwachtwerdens ausgesetzt zu sein (VGH München, Beschluss vom 20.08.2019 – 12 ZB 19.333). In tatsächlicher Hinsicht wird es deshalb stets eines von der Gemeinde zu benennenden, konkreten objektbezogenen Anknüpfungspunktes (bestimmte Wohnung) bedürfen, um nach vorheriger Prüfung des Nichtvorliegens eines Genehmigungstatbestandes ein Auskunftersuchen im Einzelfall zu legitimieren.

Plattformbetreiber halten in ihrer Eigenschaft als Hostprovider im Sinne von § 10 TMG fremde Telemedien zur Nutzung bereit und sind somit Diensteanbieter im Sinne von § 2 Satz 1 Nummer 1 TMG. Zur Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 21 und damit aus Gründen

des Schutzes der öffentlichen Ordnung wird deshalb auch den Plattformbetreibern eine Auskunftspflicht auferlegt.

Absatz 2 Satz 1 schafft die nach § 12 Absatz 2 TMG erforderliche Erlaubnis für die Datenübermittlung an die zuständige Behörde.

Satz 2 ermöglicht es der Gemeinde, auch dann gegen Angebote und Werbung vorzugehen, wenn der Diensteanbieter oder das Print- oder andere Medium unrechtmäßig keine Auskunft erteilt. Die oder der für das Angebot oder die Werbung Verantwortliche muss sich das Verhalten des Diensteanbieters, seines Vertragspartners, zurechnen lassen.

### **17. zu § 17 Besondere Pflichten in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung, Wohnraum-Identitätsnummer**

§ 17 regelt – infolge der Erfahrungen der Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung auf Grundlage des § 10 WAG NRW – besondere Pflichten im Zusammenhang mit dem Teil 3 dieses Gesetzentwurfes sowie die Einführung bzw. Vergabe einer Wohnraum-Identitätsnummer.

#### **a) Absatz 1**

Die Anzeigepflicht des § 17 Absatz 1 dient der effektiven Bekämpfung rechtswidrigen Leerstellenlassens von Wohnraum in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung.

#### **b) Absatz 2**

Für Um- und Neubaumaßnahmen von Wohnraum ist in § 17 Absatz 2 Satz 1 eine Genehmigungsfiktion vorgesehen, es gilt § 42a VwVfG NRW. Verfügungsberechtigte, die umfangreiche, mit Leerstand verbundene Baumaßnahmen durchführen wollen, können zukünftig durch Abgabe einer erweiterten Leerstandsanzeige mögliche Verpflichtungen wie eine Pflicht zur Zwischenvermietung, oder drohende Wohnnutzungsgebote und Bußgelder abwenden.

Dadurch werden diejenigen Verfügungsberechtigten privilegiert, die zum Beispiel in Erfüllung der Klimaschutzziele Wohnraum modernisieren. Will die oder der Verfügungsberechtigte Um- oder Neubaumaßnahmen durchführen, die mit Leerstand verbunden sind, so sieht das Gesetz nunmehr in § 17 Absatz 2 eine Genehmigungsfiktion für das Leerstellenlassen des Wohnraums für die Dauer der Baumaßnahme vor.

Voraussetzung ist, dass die oder der Verfügungsberechtigte gemäß § 17 Absatz 1 das Leerstellenlassen und die damit verbundene konkrete Absicht einer Baumaßnahme anzeigt und 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. Dies kann zum Beispiel anhand von Verträgen oder Kostenvoranschlägen mit den zu beauftragenden Fachfirmen bzw. anhand von Planungsunterlagen geschehen.

Eine fingierte Genehmigung bleibt auch dann bestehen, wenn die Bauarbeiten ins Stocken geraten oder sich verzögern.

Die Entscheidung über einen Widerspruch innerhalb der achtwöchigen Frist soll die Gemeinde davon abhängig machen, ob die Angaben, insbesondere zur voraussichtlichen Dauer der Maßnahme plausibel erscheinen. Erhebt die zuständige Behörde Widerspruch, gilt die Anzeige der oder des Verfügungsberechtigten als Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum

Leerstehenlassen nach § 13. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens kann die Gemeinde Nebenbestimmungen nach § 14 erlassen.

**c) Absatz 3**

In § 17 Absatz 3 wird nunmehr geregelt, dass die Gemeinde Verfügungsberechtigte, die den Leerstand nicht anzeigen, zum Nachweis der Vermietungsabsicht, z.B. durch Vorlage von Inseraten verpflichtet kann. Diese Möglichkeit besteht neben dem Wohnungsnutzungsgebot des § 15.

**d) Absätze 4 bis 7**

§ 17 Absätze 4 bis 7 schaffen für und in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung eine Registrierungs- sowie Nachweispflicht für Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte, die sich bei der Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung des § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 berufen.

Die Registrierungspflicht gilt daneben gemäß § 17 Absatz 8 für alle Nutzerinnen und Nutzer von Internetplattformen, Anzeigenblättern oder vergleichbaren Angeboten, die der Öffentlichkeit überwiegend Angebote von als Ferienwohnung überlassenem Wohnraum verfügbar machen.

Das betrifft insbesondere die in solchen Medien inserierten Langzeitvermietungen von Wohnraum sowie Vermietungen von Gewerberaum. Auf Grund der praktischen Erfahrungen besteht ein legitimes Interesse an der Prüfung des Einzelfalles, vor allem um die missbräuchliche Berufung auf einen der Ausnahmetatbestände zu vermeiden.

Der für die oder den Verfügungs- bzw. Nutzungsberechtigten mit der Registrierung verbundene Aufwand steht in einem angemessenen Verhältnis zur Vermeidung rechtswidriger Zweckentfremdung von Wohnraum.

Die Erteilung der Wohnraum-Identitätsnummer ersetzt nicht die erforderliche Zustimmung der Gemeinde zur geplanten zweckfremden Nutzung des Wohnraums. Erfolgt keine Registrierung, gilt das allgemeine Genehmigungserfordernis des § 12.

§ 17 Absatz 4 regelt eine nach § 21 bußgeldbewehrte Anzeigepflicht für Verfügungs- bzw. Nutzungsberechtigte, die Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung überlassen oder deren Wohnraum entsprechend genutzt wird.

Die bei der Anzeige anzugebenden Daten werden erfasst und dienen der Überprüfung und ermöglichen oder erleichtern je nach Einzelfall damit die Durchsetzung der Bestimmungen dieses Gesetzentwurfes. Die zulässigen und für die Bearbeitung notwendigen Daten werden automatisiert nach § 38 BMG abgerufen und auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Daten die nicht Teil des Melderegisters sind, werden nicht abgeglichen.

§ 17 Absatz 4 und Absatz 5 sehen zur Erleichterung des Vollzugs für sämtliche Fälle des § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 die Vergabe einer amtlichen Nummer (Wohnraum-Identitätsnummer) vor.

Bei einer genehmigungsfreien Nutzung kann die Wohnraum-Identitätsnummer befristet werden. Bei Erteilung einer befristeten Genehmigung gilt die Frist der Genehmigung auch für die Wohnraum-Identitätsnummer. Ist die Wohnraum-Identitätsnummer befristet, wird sie nach ihrem Ablauf ungültig.

§ 17 Absatz 5 Satz 6 regelt, dass die Wohnraum-Identitätsnummer nur verwendet werden darf, während die oder der Anzeigende verfügungs- oder nutzungsberechtigt über den angegebenen Wohnraum ist. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die oder der jeweils Berechtigte der Gemeinde bekannt ist, damit diese sich jederzeit an sie oder ihn wenden kann, um ohne Verzögerung prüfen zu können, ob die Bestimmungen dieses Gesetzes eingehalten werden und Rechtsverletzungen gegebenenfalls zu unterbinden.

Die Wohnraum-Identitätsnummer kann nicht auf Dritte, zum Beispiel Käufer des Wohnraums übertragen werden, sie kann von der oder dem Anzeigenden zudem nicht für anderen Wohnraum genutzt werden.

Überlässt die oder der Anzeigende mehrere Wohnungen an wechselnde Nutzerinnen oder Nutzer, so hat sie oder er für jede einzelne Wohnung gesondert eine Anzeige zu machen. Ist die oder der Anzeigende nicht mehr verfügungs- oder nutzungsberechtigt hinsichtlich der in der Anzeige genannten einzelnen Wohnung, ist jeweils eine neue Wohnraum-Identitätsnummer erforderlich.

§ 17 Absatz 6 schreibt vor, dass Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte einen Nachweis über die Belegung zu führen haben und die Gemeinde über den Zeitraum informieren müssen, in dem eine Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen oder Nutzer zum Zwecke der Kurzzeitvermietung stattgefunden hat. Diese Information soll jeweils spätestens am zehnten Tag nach der Überlassung bei der Gemeinde eingehen.

§ 17 Absatz 7 regelt, dass eine Wohnraum-Identitätsnummer auch zu vergeben ist, wenn eine Zweckentfremdungsgenehmigung im herkömmlichen Verfahren für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke der Kurzzeitvermietung nach § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 erteilt wurde.

§ 17 Absatz 7 Satz 2 regelt die entsprechende Anwendung der Absätze 4 und 5 (Registrierungs- und Angabepflicht). In Fällen in denen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits eine Genehmigung erteilt wurde, wird die Wohnraum-Identitätsnummer nachträglich vergeben.

#### **e) Absatz 8**

§ 17 Absatz 8 führt eine Pflicht zur Angabe einer Wohnraum-Identitätsnummer auch für diejenigen Nutzerinnen und Nutzer ein, die nicht bereits nach Absatz 4 oder Absatz 7 einer solchen Nummer bedürfen, die aber Räume als Teil von Telemediendiensten bzw. Print- oder anderen Medien anbieten oder bewerben, in denen überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen oder Nutzer zum Zwecke der Kurzzeitvermietung angezeigt werden oder angezeigt werden können.

Die Pflicht erstreckt sich nicht auf Nutzerinnen und Nutzer, die bereits einer Impressumspflicht unterliegen, beispielsweise nach § 5 TMG. Die Anwendung dieser Vorschrift ist nicht auf Wohnraum beschränkt, sondern umfasst jede Art von abgeschlossenen Räumen, sie erstreckt sich zudem auch auf Angebote zum auf Dauer angelegten Gebrauch.

Dies ist notwendig, damit sich registrierungspflichtige Anbieterinnen und Anbieter nach Absatz 4 und Absatz 7 nicht zwischen anderen Angeboten verstecken können und dadurch ihre Ermittlung erschweren oder vereiteln können, insbesondere dann, wenn eine Auskunftspflicht gegenüber der Vermittlerin oder dem Vermittler nicht durchsetzbar ist. Anders als die Angabepflichten nach Absatz 4 und Absatz 7 ist sie allerdings auf bestimmte Plattformen bzw. Medien beschränkt. Hierdurch wird dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen. Für die Frage, ob ein solches Angebot vorliegt, kommt es auf die Art der konkreten Nutzung oder

Nutzungsmöglichkeit an, also darauf, ob die genannten Angebote bzw. Werbung den Nutzerinnen und Nutzern eines solchen Angebots überwiegend angezeigt werden oder angezeigt werden können.

Maßgeblich ist das konkrete Nutzungsverhalten im Einzelfall, beispielsweise ist nicht das ganze Ergebnis einer Suche zu betrachten, wenn Nutzerinnen und Nutzer sich üblicherweise oder häufig auf die ersten Treffer beschränken und dort – wie bei einigen Anbieterinnen und Anbietern üblich – vor allem die Ferienwohnungen angezeigt werden.

**f) Absatz 9**

§ 17 Absatz 9 regelt eine Pflicht von Vermittlerinnen und Vermittlern, insbesondere Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes und Anbieterinnen und Anbietern von Print- oder anderen Medien, sicherzustellen, dass Angebote von Wohnraum zur Überlassung an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke der Kurzzeitvermietung auf Plattformen, die ihren Nutzerinnen und Nutzern überwiegend die erstgenannten Angebote anzeigen, bzw. Werbung für solche Angebote nicht ohne Wohnraum-Identitätsnummer veröffentlicht werden.

**18. zu § 18 Mitwirkungs- und Duldungspflichten**

**a) Absatz 1**

Vollziehbare Anordnungen nach diesem Gesetz setzen voraus, dass zunächst der Sachverhalt von Amts wegen aufgeklärt wird. Um dies zu ermöglichen, werden Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner durch § 18 Absatz 1 verpflichtet, den Beauftragten der Gemeinden das Betreten des Wohnraums oder der Unterkunft zu gestatten.

Ein Betreten gegen den Willen der Verfügungs- bzw. Nutzungsberechtigten sowie gegen den Willen der Bewohnerinnen und Bewohner ist zur Sachverhaltsaufklärung dringend erforderlich. In der Praxis hat sich gezeigt, dass Bewohnerinnen und Bewohner von Verfügungs- bzw. Nutzungsberechtigten dahingehend instrumentalisiert wurden, den Beauftragten der Gemeinde den Zutritt zum Wohnraum zu verwehren. Dies gilt sowohl für den Bereich der Überprüfung von Wohnraum als auch im Bereich der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Außerhalb eines Verdachts auf Überbelegung konnte sich die Gemeinde in diesen Fällen keinen Zutritt zur Wohnung verschaffen, um eine Überprüfung vorzunehmen. Um den Gemeinden umfassende notwendige Handlungsmöglichkeiten einzuräumen, ist eine unbeschränkte Zutrittsmöglichkeit vergleichbar den Befugnissen im Bauordnungsrecht und allgemeinen Ordnungsrecht erforderlich.

Die Verfügungs-, Nutzungsberechtigten sowie Bewohnerinnen und Bewohner haben ferner Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen, soweit dies zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist. Hier kommen zum Beispiel der Inhalt von Miet- und Nutzungsverträgen, Kostenvoranschläge und Rechnungen sowie Angaben über die Nutzungsberechtigten in Betracht. Die Vorlegungspflicht beinhaltet auch die Überlassung der Unterlagen an die Gemeinde, wenn und solange dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben erforderlich ist.

Die Gemeinde ist im Übrigen berechtigt, wenn es zur Aufklärung des Sachverhaltes erforderlich ist, das persönliche Erscheinen der Beteiligten anzuordnen (§ 18 Absatz 1 Satz 2).

**b) Absatz 2**

Die Anordnungen zur Mängelbeseitigung und zur Erfüllung von Mindestanforderungen nach § 4 richten sich gegen die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten, sie haben aber auch Auswirkungen auf Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner, vor

allem, wenn die Arbeiten in Wohnungen bzw. der Unterkunft durchgeführt werden müssen. Absatz 2 verpflichtet deshalb auch diese, die angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, die Wohnräume oder die Unterkunft vorübergehend zu räumen. Die Kosten der vorübergehenden Räumung obliegen, unbeschadet der Möglichkeit des Rückgriffs auf Dritte, der oder dem Verfügungsberechtigten.

## **19. zu § 19 Freiwillige Abhilfe, Informationsrecht und Sofortvollzug**

### **a) Absatz 1**

Die Vorschrift gibt der Gemeinde auf, vor dem Erlass einer Anordnung zunächst zu versuchen, Verfügungs-, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen oder Bewohner zur Abhilfe zu veranlassen. Oberstes Ziel muss es jedoch sein, dass die Beseitigung der Mängel oder die Erfüllung der Mindestanforderungen im Interesse der Wiederherstellung der Gebrauchsfähigkeit des Wohnraums zu Wohnzwecken oder der Unterkunft zu Zwecken der Unterbringung unverzüglich erfolgt und nicht in ihrer Durchsetzung durch das Absehen von einer Anordnung verzögert wird.

Das gleiche gilt bei Anordnungen nach den §§ 9 und 10 bezüglich der Räumung nach Unbewohnbarkeitserklärungen oder bei Überbelegungen sowie bei Anordnungen zur Herstellung eines den Vorschriften des § 11 entsprechenden Zustandes. Außerdem muss sichergestellt sein, dass die Nutzung von Wohnraum zu Wohnzwecken durch Absehen von einer Anordnung nach § 15 (Wohnnutzungs-, Räumungs- oder Wiederherstellungsgebote) nicht verzögert wird.

Der Versuch kann deshalb – abweichend von der Regel – unterbleiben, wenn er nach den bisherigen Erfahrungen, etwa im Verlauf der Aufklärung des Sachverhalts, offensichtlich aussichtslos sein wird.

### **b) Absatz 2**

§ 19 Absatz 2 sieht vor, dass die Gemeinde vor der Anordnung von Maßnahmen den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben hat. Die Stellungnahmen sollen bei der weiteren Ermessensausübung angemessen berücksichtigt werden.

### **c) Absatz 3**

§ 19 Absatz 3 regelt, dass § 19 Absatz 1 mit der Möglichkeit der freiwilligen Abhilfe nicht zur Anwendung kommt, wenn die Art und der Umfang der Mängel eines Sofortvollzugs einer Anordnung bedürfen.

### **d) Absatz 4**

Absatz 4 bestimmt, dass die Gemeinde von der freiwilligen Abhilfe nach Absatz 1 absehen kann, wenn ein Mangel wiederholt auftritt, zum Beispiel, weil keine nachhaltige Instandsetzung erfolgt ist.

### **e) Absatz 5**

Nach Absatz 5 können Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner von allen Anordnungen, die sie berühren und die nicht ihnen selbst gegenüber ergehen, eine Durchschrift erhalten. Dies kommt zum Beispiel bei Anordnungen in Betracht, die Maßnahmen an Gebäuden außerhalb der Wohnung der oder des Nutzungsberechtigten betreffen.

Das gilt auch für Verfügungsberechtigte bei Anordnungen, soweit sich diese ausschließlich an die Bewohnerin oder an den Bewohner richten, wie zum Beispiel bei Anordnungen zur Tierhaltung.

Das Recht auf Akteneinsicht nach § 29 VwVfG NRW bleibt unberührt.

**f) Absatz 6**

In Absatz 6 wird geregelt, dass Klagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes keine aufschiebende Wirkung haben (§ 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO). Insbesondere bei wohnungsaufsichtsrechtlichen Anordnungen, die gesundheitlichen Schäden der Bewohnerinnen und Bewohner entgegenwirken sollen, sowie im Fall der Überbelegung muss das Interesse der Betroffenen an der aufschiebenden Wirkung hinter das öffentliche Interesse an einer zügigen Befolgung der Anordnung zurücktreten.

Auch in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist bzw. in Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf sind zum effektiven und konsequenten Schutz des Wohnraums vor Zweckentfremdung regelmäßig ein sofortiges Handeln und ein unverzügliches Durchsetzen der Anordnung erforderlich. Daher wurden in der Praxis häufig zweckentfremdungsrechtliche Anordnungen nach § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 VwGO durch die Behörde für sofort vollziehbar erklärt.

Bei Wohnraummangellagen muss das Interesse der Betroffenen an der aufschiebenden Wirkung einer Anfechtungsklage nach § 80 Absatz 1 VwGO in der Regel hinter das öffentliche Interesse an einer zügigen Beendigung der Zweckentfremdung und Rückführung des betroffenen Wohnraums in den normalen (Miet-)Wohnungsmarkt zurücktreten.

Daher wird die sofortige Vollziehbarkeit zum gesetzlichen Regelfall erklärt. Dies erleichtert den Gemeinden den Verwaltungsvollzug. Die Rechtsschutzmöglichkeiten der Betroffenen durch einstweiligen Rechtsschutz und Klage bestehen unverändert fort.

**20. zu § 20 Ersatzvornahme**

Das VwVG NRW beinhaltet in § 59 die Regelungen über die Ersatzvornahme. Durch die Bezugnahme wird klargestellt, dass für die Ersatzvornahmen nach diesem Gesetz das Verwaltungsvollstreckungsrecht Anwendung findet.

Durch die Regelung wird die Kostenanforderung bei einer Ersatzvornahme für sofort vollziehbar erklärt und es sind die grundstücksbezogenen Kosten der Ersatzvornahme als öffentliche Grundstückslasten qualifiziert worden. Dies hat zur Folge, dass die entsprechenden Forderungen dinglichen Charakter und für einen bestimmten Zeitraum Vorrang vor den eingetragenen Grundpfandrechten haben. Die gesetzliche Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit führt zur Verfahrenserleichterung und zur Verbesserung des Gesetzesvollzuges.

Im Interesse eines stringenten und wirkungsvollen Verwaltungszwangs bedarf es einer umfassenden sofortigen Vollziehbarkeit der Ersatzvornahmekosten (insgesamt). Bezogen auf die Behebung von Herausforderungen in Wohnvierteln und Wohnobjekten können ansonsten durch entsprechende Suspensiveffekte Immobiliervollstreckungen unterlaufen oder zumindest erheblich verzögert werden. Maßnahmen zur Beseitigung ordnungswidriger Zustände sind häufig mit erheblichen Kosten und Ausfallrisiken verbunden. Die Kosten sind von den Verfügungsberechtigten der verwahrlosten und in der Regel überschuldeten Immobilien auch im Verwaltungszwangswege überwiegend nicht zu realisieren. Das Ziel einer verursachergemäßen Anlastung und Realisierung der Kostenerstattung bei der zwangsweisen Beseitigung ordnungswidriger Zustände in Wohnbereichen ist durch Einsatz des Instruments der dinglichen Haftung zu erreichen. Durch die Regelung in § 59 VwVG NRW werden alle grundstücksbezogenen Kosten der Ersatzvornahme, also zum Beispiel auch Sicherungsmaßnahmen im Wege der Ersatzvornahme einbezogen. Der Begriff der Grundstücksbezogenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der der Vorschrift des § 6 Absatz 5 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) entnommen ist.

Nach Satz 2 werden über die grundstücksbezogenen Kosten der Ersatzvornahmen hinaus alle Kosten der Ersatzvornahme, die auf der Grundlage dieses Gesetzes getroffen werden, über das Instrument der öffentlichen Last abgesichert so auch die Kosten der Unterbringung von Bewohnerinnen und Bewohnern nach einer Räumung des Wohnraums.

## **Teil 5 Ordnungswidrigkeiten und Schlussvorschriften**

### **21. zu § 21 Ordnungswidrigkeiten**

#### **a) Absatz 1**

Um den Vollzug dieses Gesetzes zu sichern, sollen vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße gegen wichtige Verpflichtungen als Ordnungswidrigkeiten verfolgt werden können.

Die Ahndung von fahrlässigen Verstößen ist nach § 10 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OwiG) nur möglich, wenn das Gesetz dies ausdrücklich bestimmt.

Fahrlässiges Verhalten ist zum Beispiel bei zweckfremder Nutzung von Wohnraum (zum Beispiel durch gewerbliche Prostitution) sowie in Fällen des Leerstehenlassens und des Verwahrlosenlassens von Wohnraum denkbar.

Eine Geldbuße soll insbesondere dann ergehen können, wenn der unanfechtbaren Anordnungen der Gemeinde zur Beseitigung von Mängeln, zur Erfüllung der Mindestanforderungen, zur ordnungsgemäßen Benutzung oder Tierhaltung nicht oder nicht fristgemäß nachgekommen wird (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1). Dies gilt auch dann, wenn die Anordnung nicht vollständig erfüllt wird. Ferner ist die Nichterfüllung der Mitwirkungspflichten bußgeldbewehrt.

Sofern bauliche Anlagen entgegen § 7 Absatz 1 an gefährdeter Stelle betrieben oder genutzt werden, kann eine Geldbuße verhängt werden (Absatz 1 Satz 1 Nummer 2).

Wer der Verpflichtung aus § 7 Absatz 3 hinsichtlich der Anzeigepflicht und der Vorlage des Betriebskonzeptes nicht, verspätet oder unvollständig nachkommt, kann mit einer Geldbuße bedroht werden (Absatz 1 Satz 1 Nummer 3).

Nummer 4 enthält einen Ordnungswidrigkeitstatbestand für den Fall, dass die gemäß § 7 Absatz 3 Satz 3 bestimmte Person nicht ständig erreichbar ist.

Wer nach einer Unbewohnbarkeitserklärung der Unterbringungspflicht für Bewohnerinnen und Bewohner nicht nachkommt bzw. für unbewohnbar erklärten Wohnraum ohne Genehmigung für andere Nutzungszwecke überlässt oder nutzt, kann mit Bußgeld bedroht werden. Eine Ordnungswidrigkeit soll es auch sein, wenn Verfügungsberechtigte auf Verlangen der Gemeinde nicht für eine unverzügliche Räumung sorgen. (Absatz 1 Satz 1 Nummer 5).

Ordnungswidrig handelt auch, wer für unbewohnbar erklärte oder überbelegte Wohnräume überlässt (Absatz 1 Satz 1 Nummer 6).

Die Nummern 7 bis 9 nehmen Ordnungswidrigkeitstatbestände auf, die sich aus der Missachtung des Zweckentfremdungsrechts ergeben.

Mit einer Geldbuße bedroht werden sollen auch diejenigen, die im Rahmen ihrer Auskunftspflichten nach § 16 Absatz 1 und § 17 Absatz 4 fehlende, falsche oder unvollständige Auskünfte sowohl im Ermittlungsverfahren als auch bei der Registrierung tätigen (Nummer 10).

Nummer 11 legt dar, dass ordnungswidrig handelt, wer die Anzeige nach § 17 Absatz 1 nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt.

Nummer 12 enthält eine mit §§ 17 Absatz 5 Satz 3, 17 Absatz 7 und 17 Absatz 8 korrespondierende Bußgeldvorschrift.

In Nummer 13 wird die Zuwiderhandlung einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung für ordnungswidrig erklärt, sofern die Rechtsverordnung für den betreffenden Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift verweist.

Nummer 14 sieht ordnungswidriges Handeln dann vor, wenn einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Gemeinde zuwidergehandelt wird, die aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund einer nach diesem Gesetz ergangenen Rechtsverordnung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist.

§ 21 Absatz 1 Satz 2 stellt klar, dass im Falle des Ordnungswidrigkeitstatbestandes aus § 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 7 auch der Versuch eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Die Ordnungswidrigkeit des Versuchs ist gemäß § 13 Absatz 2 OWiG explizit zu regeln. Ein Bedürfnis für die Ordnungswidrigkeit des Versuchs besteht insbesondere im Hinblick auf Handlungen im Vorfeld einer Zweckentfremdung von Wohnraum. Die Grenze zum Versuch ist überschritten, wenn Handlungen vorgenommen werden, die ohne weitere Zwischenakte zur Tatbestandsverwirklichung führen. Bei der Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung ist dies der Fall, wenn zwischen der oder dem Verfügungsberechtigten und der Bewohnerin oder dem Bewohner ein Vertrag geschlossen wurde.

#### **b) Absatz 2**

Durch § 21 Absatz 2 Nummer 1 wird ausdrücklich geregelt, dass Angebot und Werbung im Vorfeld einer rechtswidrigen Zweckentfremdung, zum Beispiel das Anbieten einer Ferienwohnung im Internet, ordnungswidrig ist.

Beim Anbieten einer Ferienwohnung im Internet handelt es sich um eine Vorbereitungshandlung. Die Grenze zum Versuch ist noch nicht überschritten. Daher bedarf es eines besonderen Tatbestandes, der bereits erfüllt ist, wenn eine Ferienwohnung lediglich angeboten oder beworben wird.

§ 21 Absatz 2 Nummer 2 regelt, dass auch die Verbreitung und das Möglichmachen der Verbreitung ordnungswidriger Anzeigen und Werbung ordnungswidrig ist. Diese Tat kann beispielsweise von Diensteanbietern im Sinne des TMG durch die Verbreitung im Internet sowie von Verlagen durch die Herausgabe von Presseerzeugnissen, zum Beispiel Anzeigenblättern, begangen werden. Die Verantwortlichkeit der Diensteanbieter für rechtswidrige Handlungen richtet sich nach Maßgabe des Abschnitts 3 TMG.

In § 21 Absatz 2 Nummer 3 wird eine mit § 17 Absatz 9 korrespondierende Bußgeldvorschrift eingefügt. Außerdem wird eine Entfernungspflicht für Angebote mit ungültigen Wohnraum-Identitätsnummern nach Absatz 3 bußgeldbewehrt, die auch dann anwendbar ist, wenn eine Ordnungswidrigkeit nach § 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 12 nicht vorliegt.

§ 21 Absatz 2 Satz 2 stellt klar, dass die Ordnungswidrigkeit auch dann geahndet werden kann, wenn sie nicht im Inland begangen wird.

**c) Absatz 3**

Da es sich bei Angebot und Werbung für zweckwidrige Wohnraumnutzungen (zum Beispiel rechtswidrig als Ferienwohnungen vermieteter Wohnraum) um rechtswidrige Handlungen handelt, ordnet § 21 Absatz 3 an, dass Diensteanbieter im Sinne des TMG Angebote und Werbung, die nach § 21 Absatz 2 ordnungswidrig sind, auf Verlangen der Gemeinde unverzüglich von den von ihnen betriebenen Internetseiten zu entfernen haben.

Auf Grund der allgemeinen Informationspflichten des § 5 TMG ist die Adressatin oder der Adressat einer Aufforderung nach Absatz 3 für die Gemeinde ermittelbar. Mit dieser Regelung können Angebot und Werbung bezüglich rechtswidriger Zweckentfremdung etwa durch die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung wirkungsvoll bekämpft werden.

In Absatz 3 dieses Gesetzentwurfes wird die Entfernungspflicht auch auf Angebote erstreckt, die nach § 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 12 ordnungswidrig sind. Auf diese Weise können Diensteanbieter verpflichtet werden, Angebote ohne erforderliche Wohnraum-Identitätsnummer zu entfernen.

**d) Absatz 4**

Absatz 4 regelt die Höhe des Bußgeldrahmens. Die Obergrenze für das festzusetzende Bußgeld wird auf 500.000 Euro erhöht.

Das WFNG NRW a.F. sah für Verstöße gegen den Teil 8 „Wohnungsaufsicht“ für eine fehlerhafte Auskunftserteilung einen Bußgeldrahmen bis zu 3.000 Euro je Wohnung, für das Nichterfüllen von Anordnungen im Zusammenhang mit den Anforderungen an den Wohnraum von bis zu 25.000 Euro und bei einer Verletzung von Instandsetzungspflichten einen Bußgeldrahmen bis zu 50.000 Euro vor.

Das WAG NRW sieht in § 13 bei den dort aufgeführten Verstößen – auch im Zusammenhang mit dem Zweckentfremdungsrecht – überwiegend einen Bußgeldrahmen bis zu 50.000 Euro vor; bei Verstößen gegen die Auskunftspflichten des § 11 WAG NRW kann eine Ahndung mit einer Geldbuße bis zu 3.000 Euro erfolgen. Der Bußgeldrahmen ist seit Inkrafttreten des WAG NRW im Jahr 2014 unverändert.

Die bisher geltende Höchstsumme trägt der wirtschaftlichen Bedeutung einer Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken sowie den sich vermehrenden Anreizen nicht mehr Rechnung. Angesichts der zunehmenden Verbreitung von zweckfremden Nutzungen wird es zudem immer wichtiger, bei der Verfolgung von Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot auch die darin liegende spezial- wie generalpräventive Wirkung zu nutzen. Die Anhebung des Bußgeldrahmens auf bis zu 500.000 Euro korrespondiert mit den Rahmen anderer Bundesländer.

Fahrlässiges Handeln kann nach § 17 Absatz 2 OWiG im Höchstmaß nur mit der Hälfte des angedrohten Höchstbetrages der Geldbuße geahndet werden.

**e) Absatz 5**

Die Zuständigkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird nach Absatz 5 der Gemeinde übertragen.

**22. zu § 22 Informationspflichten und Datenübermittlung****a) Absatz 1**

§ 22 soll es den zuständigen Behörden ermöglichen, Kenntnis von für Besteuerungszwecke erforderlichen Daten zu erhalten, die der Gemeinde bei der Registrierung bekannt werden. Die

insofern notwendigen Daten werden in der Vorschrift abschließend genannt. Übernachtungen in Ferienwohnungen und Privatzimmern unterliegen grundsätzlich der Besteuerung. Neben ertrags- und umsatzsteuerlichen Pflichten unterliegen sie auch gegebenenfalls weiteren lokalen Aufwandsteuern (zum Beispiel einer Übernachtungsteuer).

Um die Einhaltung dieser Steuerpflichten und damit eine Gleichmäßigkeit der Besteuerung sicherzustellen bedarf es einer entsprechenden Mitteilungspflicht, damit die Steuerbehörden Kenntnis von dem Steuerfall erhalten. Diese wird in § 22 Absatz 1 Satz 1 eingeführt. § 22 Absatz 1 Satz 2 regelt die Unterrichtung der zuständigen Stelle durch die Gemeinde bei Anhaltspunkten für Verstöße gegen steuerrechtliche Vorschriften.

§ 116 Abgabenordnung (AO), der die Anzeigepflicht der zuständigen Behörden bei Straftaten regelt, bleibt unberührt.

#### **b) Absatz 2**

Die Vorschrift ermöglicht die Übermittlung der nach § 7 Absatz 3 erhobenen Daten zur Einrichtung oder Betrieb an die für Arbeitsschutz zuständigen Behörden, wenn deren Zuständigkeit zur Überwachung der Unterkünfte gegeben ist.

### **23. zu § 23 Einschränkung eines Grundrechts**

Durch das Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 GG) eingeschränkt. Nach Artikel 13 Absatz 7 GG dürfen solche Einschränkungen auf Grund eines Gesetzes u.a. zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung vorgenommen werden. Laut Bundesverfassungsgericht braucht eine dringende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht bereits eingetreten zu sein; es genügt, dass die Einschränkung des Grundrechts dem Zweck dient, einen Zustand nicht eintreten zu lassen, der seinerseits eine dringende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen würde (BVerfG, Urteil vom 13. Februar 1964 NJW 1067, 1072). Dem trägt diese Vorschrift Rechnung. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Buchstabe C zur Einschränkung des Artikels 13 GG verwiesen.

### **24. zu § 24 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche**

Gemäß § 24 ist die Wohnfläche einer Wohnung die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Die Wohnfläche ist nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen. Die Nutzfläche der Unterkünfte wird nach DIN 277-1 bestimmt.

### **25. zu § 25 Übergangsregelung**

§ 25 nimmt eine Übergangsregelung auf, nach der klargestellt wird, dass die bereits auf der Grundlage von § 10 WAG NRW erlassenen Zweckentfremdungssatzungen in Kraft bleiben.

Ferner wird geregelt, dass die Pflichten zur Angabe der Wohnraum-Identitätsnummer nach § 17 Absatz 5 Satz 3 und zur Anzeige der einzelnen Überlassung nach § 17 Absatz 6 spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zu erfüllen sind.

Dadurch soll für alle Verpflichteten, insbesondere aber für bereits überlassene Wohnungen und bereits veröffentlichte Angebote und Werbung den Verfügungs- und Nutzungsberechtigten die Möglichkeit gegeben werden, sich auf die Änderungen auf Grund dieses Gesetzes einzustellen.

**26. zu § 26 Fortgeltung von Vorschriften**

§ 26 enthält die ausdrückliche Klarstellung, dass andere Rechtsvorschriften außerhalb dieses Gesetzes unberührt bleiben, die Maßnahmen an Wohnräumen, wie die Instandhaltung, die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen oder die Benutzung vorschreiben. Insbesondere werden durch das Gesetz nicht die bauordnungsrechtlichen Vorschriften eingeschränkt, nach denen die Anpassung bestehender baulicher Anlagen an bauordnungsrechtliche Anforderungen verlangt werden kann.

**27. zu § 27 Berichtspflicht**

§ 27 enthält eine Pflicht, nach der die Landesregierung dem Landtag jährlich über die Anwendung dieses Gesetzes sowie nach Ablauf eines fünfjährigen Erfahrungszeitraums über die Auswirkungen des Gesetzes zu berichten hat.

**28. zu § 28 Rechtsverordnung**

§ 28 erteilt dem für das für Wohnen zuständigen Ministerium die Ermächtigung per Rechtsverordnung Vorschriften über den Umfang und den Inhalt der Anzeige sowie der Vorlage nach § 7 Absatz 3 sowie über das Verfahren im Einzelnen zu erlassen.

**29. zu § 29 Inkrafttreten****a) Absatz 1**

Absatz 1 regelt das Inkrafttreten dieses Gesetzes zum 01. Juli 2021.

**b) Absatz 2**

Absatz 2 regelt das gleichzeitige Außerkrafttreten des Wohnungsaufsichtsgesetzes.