



Leitfaden zum

Wohnraum- stärkungsgesetz

Nordrhein-Westfalen





Vorwort

Nordrhein-Westfalen verfügt über eine lange Erfahrung im Bereich der Wohnungsaufsicht. Dabei zeigt sich, dass die meisten Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer in Nordrhein-Westfalen ihren Immobilienbesitz pflegen und modernisieren.

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 aus zahlreichen Gemeinden vorgetragen. Wohnungsaufsichtsrechtliche Tätigkeiten mit Bezug zur Einhaltung von Mindestanforderungen an Wohnraum nehmen durch die Gemeinden tendenziell zu.

Es war 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.

Mit dem zum 1. Juli 2022 in Kraft getretenen Wohnraumstärkungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen wurde ein wirksames Instrumentarium geschaffen, um die ordnungsgemäße Bereitstellung von Wohnraum dauerhaft sicherstellen zu können.

Dieser Leitfaden soll Sie als Städte und Gemeinden in ihrer Funktion als Wohnungsaufsicht darin begleiten, das Wohnraumstärkungsgesetz vor Ort anzuwenden.

Ich danke allen, die mit ihrem Einsatz dafür Sorge tragen, dass Missstände abgestellt werden können, denn: Wohnen ist soziale Daseinsvorsorge.



Ina Scharrenbach Mdl

Ministerin für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Inhalt

Vorwort	3
 Kapitel 1: Erläuterungen zu den Vorschriften des Wohnraumstärkungsgesetzes	 11
 A. Einleitung und Definitionen	 12
1. Einleitung	12
1.1 Zielsetzung des Gesetzes	12
1.2 Aufgabe der Wohnungsaufsicht	12
1.3 Zuständigkeit	13
1.4 Anwendungsbereich	13
1.5 Abgrenzung zu den Vorschriften im WFNG NRW	13
1.6 Abgrenzung zu den zivilrechtlichen Möglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner	14
1.7 Abgrenzung zu anderen Aufgabenbereichen	14
 2. Begriffe und Anwendbarkeit	 15
2.1 Wohnraum	15
2.2 Unterkunft	16
2.3 Verfügungsberechtigte	16
2.4 Nutzungsberechtigte, Bewohnerinnen und Bewohner	17
2.5 Eigengenutzter Wohnraum der Verfügungsberechtigten	17
2.6 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	17
2.7 Leerstand	17
 B. Verfahrensarten nach Wohnraumstärkungsgesetz	 18
1. Maßnahmen der Wohnungsaufsicht bei Wohnraum	18
1.1 Erfüllung von Mindestanforderungen	18
1.2 Instandsetzungserfordernis	21
1.3 Anordnungsbefugnis	22
1.3.1 Zur Erfüllung der Mindestanforderungen	23
1.3.2 Zur Wiederherstellung des Wohngebrauchs	23
1.3.3 Ausnahmen von der Anordnung	24



1.4	Unbewohnbarkeit	25
1.4.1	Voraussetzungen	25
1.4.2	Verfahren	25
1.4.3	Ersatzwohnraum	26
1.4.4	Vertretenmüssen	26
1.4.5	Bereitstellen des Ersatzwohnraums durch die Verfügungsberechtigten	26
1.4.6	Ersatzvornahme durch die Gemeinde	27
1.4.7	Kostentragung	27
1.4.8	Verantwortungsbereiche	27
1.5	Belegung	28
1.6	Benutzung	28
1.7	Rechtsprechung zur Wohnungsaufsicht bei Wohnraum	30
2.	Maßnahmen der Wohnungsaufsicht bei Unterkünften	32
2.1	Abgrenzung: Belegung bei Arbeitnehmerunterbringung in Wohnungen	32
2.2	Unterkunftsbegriff	32
2.3	Abgrenzung zur Unterkunft im Sinne der Arbeitsstättenverordnung	33
2.4	Erfüllung von Mindestanforderungen	33
2.5	Instandsetzungserfordernis	38
2.6	Anordnungsbefugnis	38
2.6.1	Zur Erfüllung der Mindestanforderungen	38
2.6.2	Zur Wiederherstellung des Unterkunftsgebrauchs	39
2.6.3	Ausnahmen von der Anordnung	39
2.7	Unbewohnbarkeit	39
2.8	Belegung	39
2.9	Benutzung	39
2.10	Weitere Vorschriften zu den Unterkünften	40
2.11	Rechtsprechung zu Unterkünften	40
3.	Maßnahmen der Wohnungsaufsicht bei Zweckentfremdung von Wohnraum in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung	41
3.1	Satzungsermächtigung	41
3.2	Definition und Arten der Zweckentfremdung	42
3.3	Abwendung der Zweckentfremdung	46
3.4	Genehmigung der Zweckentfremdung	46
3.4.1	Genehmigungsvoraussetzungen	46
3.4.2	Nebenbestimmungen der Genehmigung	48
3.5	Negativattest	49
3.6	Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot	49
3.7	Besondere Pflichten gemäß § 17	50
3.7.1	Leerstehenlassen	50
3.7.2	Kurzzeitvermietung	51
3.8	Rechtsprechung zur Zweckentfremdung	52



C. Verfahrensvorschriften 54

1. Sachverhaltsermittlung 54
2. Ermessensausübung 54
3. Freiwillige Abhilfe 54
4. Möglichkeit der Stellungnahme für die Betroffenen 55
5. Sofortvollzug 56
6. Ersatzvornahme 56
7. Bußgeldvorschriften 56
 - 7.1 Ordnungswidrigkeitstatbestände 57
 - 7.2 Bußgeldrahmen 59
 - 7.3 Zuständigkeit 59

D. Mitwirkungspflichten und Informationsrechte 60

1. Allgemeine Auskunftspflichten 60
 - 1.1 Auskunftspflicht nach § 16 Absatz 1 60
 - 1.2 Auskunftspflicht nach § 16 Absatz 2 61
2. Mitwirkungs- und Duldungspflichten 63
 - 2.1 Betretungsrecht 63
 - 2.2 Persönliches Erscheinen 63
 - 2.3 Duldungspflicht 63
3. Informationsrecht 64

E. Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung 64



Kapitel 2: Allgemeine Verfahrenshinweise 67

1. Ermittlung der oder des Verfügungsberechtigten	68
2. Hinweise zum Melderecht	69
3. Hinweise zur ämterübergreifenden Zusammenarbeit	69
4. Hinweise zur Verwaltungsvollstreckung	70
4.1 Zwangsgeld	70
4.2 Ersatzvornahme	71
4.3 Unmittelbarer Zwang	71
4.4 Vollstreckung von öffentlich-rechtlichen Geldforderungen	72
5. Ordnungswidrigkeitenverfahren	73
5.1 Rechtsgrundlagen	73
5.2 Ablauf eines Bußgeldverfahrens	73
6. Datenübermittlung und Datenverarbeitung	74
6.1 Zu § 22 Informationspflichten, Datenübermittlung und Datenverarbeitung	74
6.2 Zu § 3 DSGVO NRW	75
7. Rechtsnachfolge bei Eigentumswechsel	75

Kapitel 3: Gestaltung und Formulierung von Anordnungen 77

1. Musteranhörung zu einem Verfahren nach § 4 Absatz 1 Nummer 1 (Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum)	78
2. Musterverfügung zu einer Anordnung nach § 4 Absatz 1 Nummer 1 (Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum)	80
3. Musterverfügung zu einer Anordnung nach § 4 Absatz 2 Nummer 1 (Instandsetzung)	83
4. Musterverfügung zu einer Anordnung nach § 4 Absatz 1 Nummer 1 (Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum) und nach § 4 Absatz 2 Nummer 1 (Instandsetzung)	88
5. Musterverfügung zu einer Anordnung nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 (Unbewohnbarkeit)	92
6. Musterverfügung zu einer Anordnung nach Unbewohnbarkeitserklärung, § 9 Absatz 4 (Räumung)	96
7. Musterverfügung zu einer Anordnung nach § 10 Absatz 3 (Belegung)	98



Kapitel 4: Ergänzende Vorschriften und Mustersatzung 101

1.	Wohnraumstärkungsgesetz	102
2.	Verordnung nach Wohnraumstärkungsgesetz	114
2.1	Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz	114
2.2	Begründung	118
2.3	Anzeige Unterkunft	123
3.	Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV)	125
4.	ASR A4.4 – Auszug –	136
5.	Gemeinsamer Runderlass zur Überprüfung der Unterkünfte von Beschäftigten	140
6.	Mustersatzung	144



KAPITEL

1



Erläuterungen zu
den Vorschriften des
Wohnraumstärkungs-
gesetzes

A. Einleitung und Definitionen

1. Einleitung

1.1 Zielsetzung des Gesetzes

Ziel des Wohnraumstärkungsgesetzes (WohnStG) vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765 ff.)¹ ist es, die Wohnverhältnisse dort, wo es erforderlich ist, zu verbessern und die ordnungsgemäße Nutzbarkeit zu sichern. Unter Beachtung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums soll damit eine Wiederherstellung und Anpassung von Wohnraum an angemessene Wohnverhältnisse erreicht werden und Wohnraum in der Gemeinde erhalten bleiben.

Das WohnStG knüpft an die Vorschriften zur Wohnungsaufsicht an, wie sie bereits in den Vorschriften des Wohnungsgesetzes von 1984, im Jahr 2012 in das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum übernommen, und des Wohnungsaufsichtsgesetzes von 2014 kodifiziert waren.

In den Schutzbereich des Gesetzes werden Unterkünfte neu aufgenommen. Das WohnStG definiert Mindestanforderungen an Unterkünfte, die für die Unterbringung von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern sowie selbstständigen Werkvertragsnehmerinnen und -nehmern genutzt werden. Um die Anforderungen für Unterkünfte, 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 werden erstmals Mindestanforderungen an Unterkünfte gesetzlich vorgegeben und eine bestehende Regelungslücke geschlossen. Zugleich werden die Unterkünfte der Wohnungsaufsicht unterstellt.²

Zudem gibt das Gesetz den Gemeinden die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen für ihr Gebiet durch Satzung das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen. Sofern Gemeinden hiervon Gebrauch machen, haben sie in

der Satzung darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verbessern. Im Rahmen des WohnStG können die Gemeinden bei Vorliegen von Wohnraummangel nach eigenen wohnungspolitischen Vorstellungen ohne rechtliche Verpflichtung im Vollzug des gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts tätig werden.

1.2 Aufgabe der Wohnungsaufsicht



Aufgabe der Wohnungsaufsicht ist es, auf die Erfüllung von Mindestanforderungen, die Instandsetzung und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum oder Unterkünften hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen (vergleiche § 1 Absatz 2)³.

Die Wohnungsaufsicht bedient sich öffentlich-rechtlicher Instrumente, soweit betroffene Bewohnerinnen und Bewohner nicht mit Mitteln des Mietrechts selbst ihre Interessen ausreichend wahren. Über die Einleitung eines Verfahrens ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Alle Tätigkeiten und Maßnahmen sind daher an der Frage ausgerichtet, ob sie notwendig und geeignet sind, die Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken (§ 6 Absatz 1) oder Unterkunftszwecken (§ 7 Absatz 2) geeigneten Zustands zu erreichen.

Voraussetzung für eine Anordnung ist, dass entweder die erforderliche Mindestausstattung fehlt oder der Gebrauch zu Wohnzwecken oder als Unterkunft erheblich beeinträchtigt ist beziehungsweise die Gefahr einer solchen Beeinträchtigung besteht.

¹ In Kraft getreten am 1. Juli 2021.

² Zur Abgrenzung der Unterkünfte nach Arbeitsschutzrecht vergleiche die Definition des Unterkunftsbegriffes Kapitel 1 Abschnitt B Ziffer 2.1.

³ Paragraphen ohne Bezeichnung beziehen sich auf das WohnStG.

Die Gemeinden können von Amts wegen Überprüfungen mit dem Ziel durchführen, frühzeitig auf Verfügungsberechtigte einzuwirken, um eine Abwärtsspirale von Wohngebäuden oder Unterkünften zu verhindern. Verfügungsberechtigten kann ein deutliches Signal gesetzt werden, dass Vernachlässigung von Wohnraum und Unterkünften seitens der Gemeinde nicht geduldet wird.



Die Wohnungsaufsicht wird nicht tätig, um die Interessen der Eigentümerin oder des Eigentümers aus dem Mietverhältnis durchzusetzen.

1.3 Zuständigkeit

Für die Aufgaben der Wohnungsaufsicht zur Überprüfung von Wohnraum und Unterkünften sowie zur Unterstützung bei der Wohnraumversorgung ist durch das WohnStG bindend festgelegt, dass sie als pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheiten wahrzunehmen sind (§ 1 Absatz 2 Satz 2).

Die wohnungsaufsichtsrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung des Zweckentfremdungsrechts zählen zu den pflichtigen Selbstverwaltungsangelegenheiten der Gemeinde.

Die Gemeinden unterliegen insoweit der Rechtsaufsicht.

1.4 Anwendungsbereich

Das Gesetz gilt für freifinanzierten Wohnraum sowie in entsprechender Anwendung auch 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 steht. Dazu zählen insbesondere Aufzüge, Treppen, Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen und Außenanlagen, darunter fallen z. B. Zugänge zum Gebäude, Innenhöfe und Spielflächen.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die nicht im Gesetz genannten Ausstattungsgegenstände, wie z. B. Klingelanlagen, Briefkästen und Ähnliches, die zu einem funktionsfähigen Gebäude gehören, zählen weiterhin zum Geltungsbereich des WohnStG.

1.5 Abgrenzung zu den Vorschriften im WFNG NRW

Soweit die Regelungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) diesen nicht entgegenstehen, gelten die Vorschriften des WohnStG auch für den geförderten Wohnraum. Wenn das WFNG NRW gleich gerichtete Bestimmungen enthält, gehen diese für den geförderten Wohnraum als lex specialis dem WohnStG vor (vergleiche § 3 Absatz 4).

Anwendungsbeispiel:

Bei Instandsetzungsanordnungen gilt Folgendes:

- § 21 WFNG NRW stellt für den geförderten Wohnraum die Spezialvorschrift dar.
- Das WohnStG stellt für die Instandsetzung von Mängeln in allgemein zugänglichen Räumen, Zuhörräumen, Nebengebäuden und Außenanlagen von gefördertem Wohnraum in § 4 Absatz 2 Nummer 1 die Ermächtigungsgrundlage dar.

Im Rahmen des aufgezeigten Anwendungsbereichs des WohnStG gelten auch die Verfahrensvorschriften des WohnStG.



Soweit der Vollzug des WohnStG im geförderten Bereich geboten ist, führt die Gemeinde eine pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit aus. Denn in diesem Fall handelt sie nicht als zuständige Stelle im Sinne des § 3 Absatz 3 WFNG NRW.

1.6 Abgrenzung zu den zivilrechtlichen Möglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner

Zwischen den privatrechtlichen Möglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner und dem Eingreifen der Wohnungsaufsicht besteht grundsätzlich keine Subsidiarität.

Es bestehen aber keine Bedenken, Bewohnerinnen und Bewohner bei einfach gelagerten Fällen wie Feuchtigkeit u. a. zunächst auf die Vermieterin oder den Vermieter zu verweisen.

Wenn bereits ein Rechtsstreit läuft oder eine anwaltliche Vertretung besteht, ist im Einzelfall abzuwägen, ob die Wohnungsaufsicht zugunsten einer Partei instrumentalisiert werden soll, was zu vermeiden ist.

Die Wohnungsaufsicht ist kein ergänzendes öffentlich-rechtliches Mittel zur Durchsetzung privater Ansprüche. Im Rahmen des Eingriffsermessens ist dabei der Gesamtzustand der Wohnung zu berücksichtigen. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob unzumutbare Wohnverhältnisse oder Gesundheitsgefahren vorliegen und ein Einschreiten aus Schutzgesichtspunkten verhältnismäßig ist.

1.7 Abgrenzung zu anderen Aufgabenbereichen

Die Abgrenzung zwischen der Wohnungsaufsicht und anderen Aufgabenbereichen lässt sich nicht immer eindeutig aufzeigen. So kann ein Mangel die Zuständigkeit von einem oder mehreren Ämtern oder Dienststellen betreffen (z. B. gleichzeitig Gesundheitsgefährdung, fehlender Brandschutz und Einsturzgefahr).

Werden Räume als Wohnung genutzt, die keiner baurechtlichen Wohnnutzungsgenehmigung unterliegen, z. B. Fabrikhallen, Garagen, Diskotheken etc., ist die Zuständigkeit des Bauordnungsamtes gegeben.

Bei der Frage, wer als federführende Stelle anzusehen ist, kann entscheidend sein, dass im Gegensatz zu den Vorschriften des Ordnungsrechts die Wohnungsaufsicht unterhalb der Gefahrenschwelle tätig werden kann.

Darüber hinaus ergänzt das im Baugesetzbuch (BauGB) enthaltene Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB die entsprechenden Vorschriften des WohnStG, kann sie jedoch nicht ersetzen, da solche Anordnungen nur aus städtebaulichen Gründen erlassen werden können.

Bei den Unterkünften ergibt sich die Abgrenzung zu den Gemeinschaftsunterkünften, die dem Arbeitsschutz unterstehen, aus § 3 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit der Arbeitsstättenverordnung.

Zur Zusammenarbeit verschiedener Stellen bei der Überprüfung von Gebäuden oder von sog. Problemimmobilien vergleiche auch die Ausführungen unter Kapitel 2 Ziffer 3.

2. Begriffe und Anwendbarkeit

2.1 Wohnraum

§ 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. Wohnraum muss tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet sein.

Im Hinblick auf die subjektive Bestimmung zu Wohnzwecken kommt es maßgeblich auf die Bestimmung in der Baugenehmigung an; sollte diese fehlen, wird auf die Widmung durch den Verfügungsberechtigten zum Zeitpunkt der Errichtung abgestellt.

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 in der Regel 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 beziehungsweise -flächen, Waschküchen, Trockenräume, Kellerräume und Flure.

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

Nicht als Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind anzusehen:

- Einrichtungen zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung (z.B. von zugewanderten oder wohnungslosen Personen),
- Gebäude, die im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Anstalts- oder Nutzungsverhältnisses benutzt werden (beispielsweise Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr, Justizvollzugsanstalten),
- Gebäude, die als Wohneinrichtung nach dem Gesetz zur Weiterentwicklung des Landespflegerechtes und Sicherung einer unterstützenden Infrastruktur für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen und deren Angehörige (Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen – APG NRW) genutzt werden,
- Gebäude, die für (Wohn-)Heime genutzt werden, wenn die Führung eines selbstständigen Haushaltes nicht erforderlich ist, weil die Haushaltsführung in gemeinschaftlich genutzten Räumen erfolgt,
- Wohn-, Bauwagen, Wohnschiffe.

2.2 Unterkunft



Eine Unterkunft ist eine bauliche Anlage, die an Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer oder an selbstständige Werkvertragsnehmerinnen oder Werkvertragsnehmer zu Wohnzwecken in der Freizeit vermietet oder überlassen wird, bei der es sich aber nicht um Wohnraum im Sinne des WohnStG handelt (§ 3 Absatz 3 Satz 1).

§ 3 Absatz 3 Satz 2 bezieht ausdrücklich auch Beherbergungsstätten und Heime in die Begriffsdefinition einer „Unterkunft“ im Sinne dieses Gesetzes ein, soweit die tatsächliche Nutzung der einer Unterkunft entspricht. Durch die Verwendung des Wortes „insbesondere“ wird zum Ausdruck gebracht, dass es weitere Formen einer Unterkunft geben kann. Tatbestandsmerkmal hier ist, dass sich diese aufgrund der tatsächlichen Nutzung als „Unterkunft“ einordnen lässt. Damit wird ein klares Signal gesetzt, dass es auf die tatsächliche Nutzung ankommt und eine Umgehung der Vorschriften für Unterkünfte verhindert werden soll.

Hinweis:

Gemeinschaftsunterkünfte, für die eine Verpflichtung eines Arbeitgebers nach der Arbeitsstättenverordnung besteht, sind keine Unterkünfte im Sinne des WohnStG.

2.3 Verfügungsberechtigte



Eine Verfügungsberechtigte oder ein Verfügungsberechtigter ist, wer aufgrund eines dinglichen Rechts zum Besitz des Wohnraums berechtigt ist (§ 3 Absatz 5).

Dies kann die Eigentümerin oder der Eigentümer, die oder der Erbbauberechtigte oder die oder der aufgrund eines vergleichbaren dinglichen Rechts Berechtigte sein, z.B. aus dem Nießbrauchsrecht.

Bei Wohnungseigentumsanlagen bestimmt sich die Verfügungsgewalt danach, ob die Missetände am Gemeinschafts- oder Sondereigentum entstanden sind. Die Zuordnung der einzelnen Gebäudeteile ist in § 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt. Bei Missetänden am Gemeinschaftseigentum ist die Eigentümergemeinschaft verpflichtet, bei Missetänden am Sondereigentum die Eigentümerin oder der Eigentümer der Wohnung. Für Mängel am Gemeinschaftseigentum kann in Vertretung der Wohnungseigentümerge-

meinschaft die Hausverwaltung als Adressat der Maßnahmen herangezogen werden. Sollte es keine Hausverwaltung geben, dann ist die Wohnungseigentümergemeinschaft, vertreten durch alle Einzeleigentümer, der Adressat der Gemeinde.

Die Pflichten der oder des Verfügungsberechtigten leiten sich aus dem Mietrecht ab. Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum Vertragsbeginn geeigneten Zustand zu überlassen und sie während dieser Zeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 Absatz 1 BGB).

Sie erstrecken sich von der Ausstattung im Sinne des § 5 über die Instandhaltung bis zur Instandsetzung des Wohnraums nach § 6.



Verfügungsberechtigten stehen die von ihnen Beauftragten gleich, z. B. eine Hausverwalterin oder ein Hausverwalter sowie eine Vermieterin oder ein Vermieter oder eine Betreiberin oder ein Betreiber einer Unterkunft.

2.4 Nutzungsberechtigte, Bewohnerinnen und Bewohner



Eine Nutzungsberechtigte oder ein Nutzungsberechtigter ist, wer aus dem Wohnraum oder der Unterkunft den Nutzen ziehen kann.

Nutzungen im Sinne des § 100 BGB sind die Gebrauchsvorteile einer Sache. Sie stehen denjenigen zu, die z. B. aufgrund eines Miet- oder Pachtverhältnisses eine Weitervermietung vornehmen. Die Nutzungsberechtigung setzt nicht voraus, dass der Wohnraum von den Berechtigten bewohnt wird.



Bewohnerinnen und Bewohner sind diejenigen, die aufgrund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum oder die Unterkunft bewohnen oder nutzen.

2.5 Eigengenutzter Wohnraum der Verfügungsberechtigten

Für von Verfügungsberechtigten selbst genutzten Wohnraum finden die §§ 4 bis 10 keine Anwendung. Die Benutzungsregelung in § 11 und die Vorschriften gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum beziehen die Verfügungsberechtigten ein.

2.6 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

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

2.7 Leerstand

Das WohnStG ist auf den Wohnraumschutz und Wohnraumerhalt ausgerichtet. Dies gilt grundsätzlich auch für leerstehenden Wohnraum, solange die Nutzungsabsicht nicht aufgegeben wurde. Daher fallen Gebäude, die insgesamt leer stehen und bei denen erkennbar ist, dass keine weitere Wohnnutzung durch Verfügungsberechtigte bezweckt ist, nicht unter den Schutzzweck des Gesetzes.

Hiervon gibt es zwei Ausnahmen:

- Eine Anordnung nach § 4 bleibt auch nach Auszug der Bewohnerinnen oder Bewohner rechtmäßig. Beim Vollzug der Anordnung ist darauf abzustellen, ob eine weitere Wohnnutzung vorgesehen ist. Solange dies bejaht werden kann, kann die Anordnung vollzogen werden, um Wohnraum zu angemessenen Bedingungen herzustellen.
- Eine weitere Ausnahme ist in § 9 Absatz 2 vorgesehen, wonach auch leerstehender Wohnraum einer Unbewohnbarkeitsprüfung unterzogen werden kann, vergleiche Kapitel 1 Abschnitt B Ziffer 1.4.1.
- Zum Leerstand im Rahmen der Zweckentfremdung vergleiche Kapitel 1 Abschnitt B Ziffer 3.7.1.



B. Verfahrensarten nach Wohnraumstärkungsgesetz

1. Maßnahmen der Wohnungsaufsicht bei Wohnraum

1.1 Erfüllung von Mindestanforderungen

§ 5 Absatz 1 besagt, dass Mindestanforderungen an Wohnraum erfüllt sein müssen, um angemessene Wohnverhältnisse herzustellen und aufrechtzuerhalten. Die Mindestanforderungen müssen bei Einzug und während der Nutzung des Wohnraums vorhanden sein. Wenn Mieter Wohnraum durch Mietvertrag akzeptieren, der den Mindestanforderungen nicht entspricht, dann können sie dennoch eine solche Ausstattung verlangen. Die Vorgaben des WohnStG überlagern insofern die vertraglichen Vereinbarungen.

§ 5 Absatz 1 Satz 2 regelt beispielhaft, ab wann Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nicht erfüllt sind. Aus der Verwendung des Wortes „insbesondere“ wird deutlich, dass auch andere als die aufgeführten Mängel zu der Bewertung führen können, dass die Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nicht erfüllt sind.

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 Bestands-erhalt zu orientieren.

Dennoch gilt, dass Räume, die als Wohnraum vermietet werden, im Zeitpunkt der Anmietung für diesen Nutzungszweck geeignet sind. 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. Verfügungsberechtigte schulden 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.

Im Einzelnen:

- 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.

§ 5 Absatz 1 Satz 2 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 sicherzustellen.

- 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. Die Vorschrift beinhaltet kein Gebot, von Verfügungsberechtigten das Bereitstellen einer Zentralheizung zu verlangen.

Sind nicht alle Wohnräume mit Heizungen oder Öfen ausgestattet, dann ist zu prüfen, ob dennoch die erforderlichen Raumtemperaturen erreicht werden können, ansonsten hat die oder der Verfügungsberechtigte die Wohnräume nachzurüsten. Die Mindesttemperaturen ergeben sich gemäß DIN-Vorschrift 12831.

- 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 Liefer sperren wegen Nichtzahlung der Gebühren an die Energieversorger erfolgt.

Sie 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, z. B. 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.

- Nummer 4:

Im Wohnraum muss ein Herd oder eine Kochmöglichkeit angeschlossen werden können. 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 beziehungsweise Geräteanschlüssen vorhanden sein müssen, die auch einen gleichzeitigen Betrieb verschiedener Geräte zulassen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann eine Mieterin oder 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 die Mieterin oder der Mieter Anspruch. Eine Klausel im Mietvertrag, die die Mieterin oder den Mieter nur zur Nutzung von Haushaltsgeräten in den Räumen berechtigt, in denen die Kapazität der vorhandenen Installation ausreicht, ist ungültig. Ebenso kann die Mieterin oder der Mieter nicht über einen Zusatz verpflichtet werden, eine Modernisierung des Stromnetzes selbst zu bezahlen.

- Nummer 5:
Der Wohnraum muss einen ausreichenden Schutz gegen die verschiedensten Witterungseinflüsse, wie z.B. Zugluft, übermäßige Wärme- oder Kälteeinwirkung, sowie gegen jede Art von Feuchtigkeit bieten. Dies gilt insbesondere für die Außenwände einschließlich Fenster, Außentüren und Decken.
- 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, z. B. zur Einnahme gemeinsamer Mahlzeiten, groß genug ist. Die Forderung, dass wenigstens ein zum Wohnen bestimmter Raum eine Grundfläche von mindestens 10 m² haben muss, ist deshalb als Mindestanforderung anzusehen.
- Nummer 7:
Die Mindestanforderung an die Belüftung wird erfüllt, wenn eine Quer- oder Überecklüftung innerhalb der Wohnung möglich ist.

§ 5 Absatz 1 Satz 3 stellt klar, dass im Übrigen die Mindestanforderungen an die Ausstattung im Sinne der Nummern 1 bis 4 nicht erfüllt sind, wenn kein ordnungsgemäßer Betrieb möglich ist. Dies kann z.B. durch einen Ausfall der zentralen Versorgung mit Elektrizität oder Heizenergie aufgrund von Liefersperren eintreten. Grund hierfür ist zumeist, dass

die oder der Verfügungsberechtigte keine Zahlungen an die Energieversorger leistet. Hierzu sind sie unabhängig von einem möglichen Zahlungsausfall im Hinblick auf Mieten oder Nebenkosten verpflichtet.

Zur Abgrenzung gilt: Wenn Mieter die eigenen Energiekosten der Wohnung, für die sie selbst einen Vertrag mit dem Energieversorger geschlossen haben, nicht zahlen, dann fällt dieses Verhalten nicht in den Bereich der Wohnungsaufsicht. Hier empfiehlt sich ein Hinweis an das Sozialamt/ Jobcenter.

Hinweis:

Im Mietrecht wurden verschiedene Fallkonstellationen zur Mindestausstattung sowie zur Instandsetzung von Wohnraum gerichtlich entschieden. Die Rechtsgedanken der Zivilrechtsprechung zur Ausstattung des Wohnraums können zur Beurteilung der Mindestanforderungen wie auch zur Bewertung eines Mangels herangezogen werden. Die Bezugnahme leitet sich daraus ab, dass im Wohnungsaufsichtsrecht öffentlich-rechtliche Vorschriften geschaffen wurden, um den Gemeinden zu ermöglichen, Mieterinnen und Mietern bei der Durchsetzung ihrer Rechte aus dem Mietverhältnis mit den Mitteln des Ordnungsrechts zur Seite zu stehen. Eine Auswahl relevanter Entscheidungen wurde unter Ziffer 1.7 zusammengestellt.

Gemäß § 5 Absatz 2 gelten die Mindestanforderungen des Absatzes 1 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 steht, wie Aufzüge, Treppen, Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen sowie außerhalb der Wohnung gelegene Zubehörräume wie namentlich Abstellräume beziehungsweise -flächen, Waschküchen, Trocken-, Keller- und Treppenräume, Flure, Dachböden und Außenanlagen entsprechend.

1.2 Instandsetzungserfordernis

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

Die Anwendung des § 6 setzt voraus, dass die jeweilige Ausstattung zwar vorhanden ist, der Gebrauch aber wegen fehlender Instandsetzung beeinträchtigt ist, bis hin zur völligen Unbrauchbarkeit.

Die Instandsetzung zielt auf eine Mangelbeseitigung ab, wobei unter Mangel wie im Mietrecht die negative Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit zu verstehen ist.

Die Pflichten für die Verfügungsberechtigten leiten sich ab aus § 535 Abs. 1 BGB:

„Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum Vertragsbeginn geeigneten Zustand zu überlassen und sie während dieser Zeit in diesem Zustand zu erhalten.“

Diese Verpflichtung trifft die Verfügungsberechtigten auch dann, wenn sie die Instandsetzungspflicht vertraglich auf Dritte übertragen haben. Im Wohnungsaufsichtsrecht ist es grundsätzlich irrelevant, weshalb die Instandsetzungsarbeiten notwendig geworden sind, also ganz gleich, ob durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse.

Allerdings wird wie bei der Sphärentheorie im Mietrecht zwischen den Verantwortungsbereichen von Verfügungsberechtigten und Bewohnerinnen und Bewohnern unterschieden.

Verfügungsberechtigte können nicht für Mängel herangezogen werden, die dem Verantwortungsbereich der Bewohnerinnen und Bewohner zuzurechnen sind. Die Abgrenzung zeigt sich vor allem bei Feuchtigkeitsmängeln mit auftreten dem Schimmelpilzbefall. Verfügungsberechtigte tragen die Verantwortung, dass bauseitig die Wohnräume vor

Feuchtigkeit geschützt sind. Hingegen fällt das falsche Heiz- und Lüftungsverhalten mit anschließender Schimmelpilzbildung in die Verantwortung der Bewohnerinnen und Bewohner, hierfür haben Verfügungsberechtigte nicht einzustehen.

Die Gemeinde ist zur Sachverhaltsaufklärung gehalten, mit technischen Messgeräten zu bestimmen, ob die Schimmelpilzbildung durch aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Innenraum (Indiz für falsches Lüftungsverhalten) oder durch absteigende Nässe aus dem Außenbereich (Indiz für bauseitig bedingten Mangel) verursacht wird.⁴

Ebenso wenig können Verfügungsberechtigte bei Vandalismus innerhalb der Wohnung oder bei Erscheinungsformen des sogenannten Messie-Syndroms innerhalb der Wohnung in die Verantwortung genommen werden.

Allerdings bleiben Verfügungsberechtigte in der Verpflichtung zur Instandsetzung, wenn allgemein zugängliche Teile des Gebäudes wie Hausflure, Eingangsbereiche oder Keller beschädigt werden. Für die allgemein zugänglichen Bereiche des Wohngebäudes besteht die Pflicht der Verfügungsberechtigten, diese instand zu setzen, damit alle Bewohnerinnen und Bewohner sie nutzen können.

Hierbei ist es irrelevant, ob die Täterinnen oder Täter bekannt sind, Verfügungsberechtigte sind auf Regressmöglichkeiten zu verweisen.

Zu den erheblichen Beeinträchtigungen ist im Einzelnen festzuhalten:

§ 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 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 auch eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs aus anderen Gründen als den ausdrücklich aufgezählten festgestellt werden.

⁴ Zur Schimmelproblematik siehe auch Aufsatz Brinkmann: Handlungsanweisungen des Vermieters zur Vermeidung von Schimmelschäden, NZM 2020, 1004.

Liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, so obliegt der Behörde das Einschreiten im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens. Eine Anordnung nach § 4 Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 6 ist z. B. 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.

In Abgrenzung zum Ordnungsrecht kann ein Mangel allerdings schon vorliegen, wenn die Gefahrenschwelle im ordnungsrechtlichen Verständnis noch nicht erreicht ist.

- 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 bewusst verzichtet.

- Nummer 2:
Alle genannten Teile der Gebäude müssen einen ausreichenden Schutz gegen die verschiedensten Witterungseinflüsse, wie z. B. 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, z. B. bei Schlagregen.

- Nummer 3:
Die Wasserversorgung, die 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 von Wasser.
- Nummer 4:
Die Bestimmung erstreckt sich auf alle Aufzüge, Treppen und Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen.

Für die in § 5 Absatz 2 genannten Räumlichkeiten und Anlagen gilt die Instandsetzungspflicht nach § 6 ebenfalls.



Merksatz:

Zu den Mindestanforderungen gehört die Ausstattung, die vorhanden sein muss, damit Wohnen möglich wird. Dies gilt immer für die Versorgung mit Heizenergie, Allgemeinstrom und Wasser.

Bei der Instandsetzung war die erforderliche Ausstattung vorhanden, wird dann aber reparaturbedürftig.

1.3 Anordnungsbefugnis

§ 4 stellt die für das Einschreiten der Gemeinde erforderlichen Rechtsgrundlagen dar:

Die Bestimmung enthält die Ermächtigungsgrundlagen für die Gemeinde, die Anordnungen zu treffen, die erforderlich und geeignet sind, um Mindestanforderungen herzustellen oder Mängel zu beseitigen.

Treten die Nichterfüllung von Mindestanforderungen und ein Instandsetzungserfordernis parallel auf, ist in der Anordnung nach den jeweiligen Tatbeständen und Ermächtigungsgrundlagen zu differenzieren.

Für die in § 5 Absatz 2 genannten Räumlichkeiten und Anlagen gilt die Anordnungsbefugnis gleichermaßen.

Hinweis:

Sind aufgrund von Mängeln gesundheitliche Schäden für die Bewohnerinnen und Bewohner zu befürchten, ist die Unbewohnbarkeitserklärung nach § 9 zu prüfen.

1.3.1 Zur Erfüllung der Mindestanforderungen

Entspricht die Beschaffenheit von Wohnraum nicht den Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nach § 5, so soll die Gemeinde nach § 4 Absatz 1 Nummer 1 anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte die Mindestanforderungen zu erfüllen hat.

Ist die oder der Verfügungsberechtigte nicht zur freiwilligen Abhilfe zu bewegen oder liegt eine besondere Eilbedürftigkeit vor, so kann die Gemeinde die erforderlichen Anordnungen treffen. Die Anordnung stellt einen Verwaltungsakt dar. Es gelten ergänzend die Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG NRW).

In der Anordnung sind die herzustellenden Mindestanforderungen genau zu beschreiben und Vorgaben/Vorschläge für die Art und Weise der Erfüllung der Mindestanforderungen zu machen. Hierbei sind die Anforderungen für die Bestimmtheit des Verwaltungsaktes zu beachten.

Die Anordnung kann mit Zwangsmitteln (Zwangsgeld und/oder Ersatzvornahme) nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz (VwVG NRW) nach dem dort vorgesehenen Verfahren verbunden werden.

1.3.2 Zur Wiederherstellung des Wohngebrauchs

Sind an Wohnraum Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands nach § 6 notwendig gewesen wären, so soll die Gemeinde nach § 4 Absatz 2 Nummer 1 anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte die erforderlichen Maßnahmen nachholt. Eine Modernisierung kann nicht eingefordert werden.

Instandsetzung ist die Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands. Hinsichtlich der Instandsetzungsanordnung haben sich die Anforderungen am Bestandserhalt zu orientieren.

Voraussetzung für die Anordnung ist, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer solchen Beeinträchtigung besteht. Der Begriff der Gefahr wird im WohnStG nicht definiert, da hierbei der im Ordnungsrecht bekannte Gefahrenbegriff zugrunde gelegt ist. Übertragen auf das Wohnungsaufsichtsrecht liegt eine Gefahr einer Gebrauchsbeeinträchtigung vor, wenn eine Sachlage oder ein Verhalten bei ungehindertem Geschehensablauf mit hinreichender Wahrscheinlichkeit in absehbarer Zeit zu einer Beeinträchtigung des Wohngebrauchs führen wird. Dies bedeutet, dass entweder bereits eine Beeinträchtigung vorliegt oder eine solche droht, was dem Zustand der drohenden Verwahrlosung entspricht.

Bei nur unerheblicher Beeinträchtigung ist ein Einschreiten nicht angezeigt. Eine genaue Abgrenzung von erheblichen und nicht erheblichen Gebrauchsbeeinträchtigungen kann im Einzelfall schwierig sein. Orientierung kann eine Bezugnahme zum Mietrecht geben, wenn etwa Schönheitsreparaturen unterblieben sind oder es sich um sogenannte Bagatellschäden handelt.

Auch hierbei gilt, wie unter Nummer 1.3.1 ausgeführt, zunächst die Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe, bevor eine Anordnung erlassen wird. In der Anordnung der Instandsetzung sind die Mängel genau zu beschreiben und Vorgaben/Vorschläge für die Art und Weise der Beseitigung zu machen. Die Anordnung kann ebenfalls mit Zwangsmitteln (Zwangsgeld und/oder Ersatzvornahme) nach dem VwVG NRW verbunden werden.



Bei der Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Beseitigung der Folgeschäden mit einbezogen wird, dies kann sich z.B. auf Renovierungsarbeiten als auch auf Ungezieferbeseitigung beziehen.

1.3.3 Ausnahmen von der Anordnung

§ 8 beinhaltet verschiedene Fälle, in denen von Anordnungen nach § 4 abgesehen werden kann oder nach § 8 Absatz 2 abgesehen werden muss. Er regelt jedoch nicht sämtliche denkbaren Ausnahmetatbestände. Im Rahmen der Ermessensvorschrift des § 4 kann ein Absehen von Anordnungen auch aus anderen Gründen in Betracht kommen, z.B., wenn Wohnraum im Zuge planungsrechtlich gesicherter Baumaßnahmen, Sanierungsmaßnahmen oder anerkannter städtebaulicher Maßnahmen außerhalb des Anwendungsbereichs des Baugesetzbuches beseitigt, instand gesetzt oder modernisiert werden soll.

Ausnahmen nach § 8 Absatz 1

Nach § 8 Absatz 1 kann von der Anordnung von Maßnahmen für die Dauer eines Jahres für den Fall abgesehen werden, dass die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere die der Beseitigung des Wohnraums, aufgrund einer der oder dem Verfügungsberechtigten erteilten Genehmigung der dafür zuständigen Behörde erfolgen darf. Dies hat die oder der Verfügungsberechtigte nachzuweisen.

Ausnahmen nach § 8 Absatz 2

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

Die Beweislast für das Vorliegen des Ausnahmetatbestands liegt bei den Verfügungsberechtigten, das heißt, sie müssen die Voraussetzungen in erforderlichem Umfang nachweisen.

Bei der Ermittlung des Aufwandes für die Instandsetzungsmaßnahmen ist die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet, eigene Mittel, angebotene öffentliche Fördermittel und andere zur Verfügung stehende Fremdmittel einzusetzen und zudem Steuervergünstigungen zu nutzen.

Abzusetzen bei der Ermittlung des Aufwandes ist der Wert derjenigen Investitionen, die nicht erforderlich wären, wenn in der Vergangenheit unterbliebene, zur Erhaltung der Bewohnbarkeit objektiv gebotene Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden wären. Dieser Wert ist fiktiv zu berechnen.

Ob die oder der Verfügungsberechtigte selbst oder seine Rechtsvorgängerin oder sein Rechtsvorgänger notwendige Erhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen unterlassen hat, ist dabei ohne Bedeutung.

Für den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ist es erforderlich, dass die oder der Verfügungsberechtigte in einer alle relevanten Faktoren berücksichtigenden und bewertenden vereinfachten Wirtschaftlichkeitsrechnung die Finanzierung darlegt.

Hierzu sind die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, d.h.

- laufende Einnahmen wie Miet- und Pachteinahmen,
- Einnahmen aus Vorjahren wie z.B. Zahlungen aus Nebenkostenabrechnungen oder vereinnahmte Mietrückstände,
- Miet- und Nutzwert von Wohnraum,
- sonstige Einnahmen,

den Ausgaben, d. h.

- Finanzierungskosten,
- Aufwendungen für die laufende, also nicht nur einmalige Instandhaltung,
- sonstige Ausgaben des Objektes,

gegenüberzustellen.

Als Nachweise können z.B. Wirtschaftlichkeitsberechnungen vergleichbar mit den Kostenmietberechnungen, die steuerliche Anlage V, Einnahmen-Ausgaben-Rechnungen oder Ähnliches dienen.

Kommen Verfügungsberechtigte ihrer Nachweispflicht nicht nach, sind die Anordnungen zu erlassen.

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

§ 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.

1.4 Unbewohnbarkeit

Die Unbewohnbarkeitserklärung ist das letzte und schärfste Mittel der Wohnungsaufsicht.

1.4.1 Voraussetzungen

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

- die Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nicht erfüllt sind oder
- Mängel den Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen und
- deswegen gesundheitliche Schäden für die Bewohnerinnen und Bewohner zu befürchten sind.

In der Regel wird eine Anordnung nach § 4 bereits erfolgt sein, konnte aber nicht durchgesetzt werden. Es kann aber auch insbesondere bei drohender Sperre von Wasser-, Elektroenergie- oder Heizenergielieferung zum unmittelbaren Einsatz des Instruments kommen.

Hinweis:

Wenn es im Wohnraum durch falsches Wohnverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner z. B. zu einem Schimmelbefall – auch in großem Ausmaß – kommt, ist dies kein Fall für eine Unbewohnbarkeitserklärung, da der Anwendungsbereich des § 6 nicht eröffnet ist.

Mit § 9 Absatz 2 wird der Gemeinde ein präventives Eingreifen für den Fall ermöglicht, dass es leerstehenden Wohnraum gibt, der einer Wohnnutzung zugeführt werden

könnte, obwohl er sich in einem Zustand befindet, der einen Gebrauch zu Wohnzwecken nicht zulässt. Dies ist z. B. der Fall, wenn in einem Mehrfamilienhaus die Unbewohnbarkeit einer Wohnung offensichtlich ist und zu befürchten ist, dass die Verfügungsberechtigten diese Wohnung ohne weitere Instandsetzungsmaßnahmen erneut vermieten werden. In der Anhörung zur Unbewohnbarkeitserklärung ist auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass die Erklärung der Unbewohnbarkeit durch Instandsetzungsmaßnahmen abgewendet werden kann.

1.4.2 Verfahren

Den Verfügungsberechtigten ist mit der Unbewohnbarkeitserklärung zugleich die Duldung der Räumung auszusprechen. Zugleich kann die Gemeinde die Verfügungsberechtigten verpflichten, angemessenen Ersatzwohnraum, der den Anforderungen nach § 5 entspricht, zum Räumungstermin bereitzustellen, falls die Bewohnerinnen und Bewohner ihrerseits keinen neuen Wohnraum gefunden haben.

Die Gemeinde kann zugleich androhen, dass sie nach § 9 Absatz 5 Satz 2 bei Untätigkeit der Verfügungsberechtigten die Unterbringung der Bewohnerinnen und Bewohner ganz oder teilweise übernimmt.

Gemäß § 9 Absatz 3 ist die Unbewohnbarkeitserklärung Verfügungsberechtigten und Bewohnerinnen oder Bewohnern bekannt zu geben. Bei Gefahr im Verzuge kann die Unbewohnbarkeitserklärung mündlich erfolgen; sie ist unverzüglich schriftlich zu bestätigen.

Nach § 9 Absatz 4 sind alle Bewohnerinnen und Bewohner des für unbewohnbar erklärten Wohnraums verpflichtet, diesen bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen. Bei der Festsetzung der Räumungsfrist soll die Gemeinde gemäß § 9 Absatz 4 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Absatz 5 Satz 1 die Verfügbarkeit zumutbaren Ersatzwohnraums berücksichtigen. § 9 Absatz 4 Satz 3 stellt klar, dass als unbewohnbar erklärter Wohnraum in einer Übergangszeit nur dann weiterhin bewohnt werden darf, wenn keine unmittelbare Gefahr für Leib, Leben und Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner besteht.



Nach § 9 Absatz 6 Satz 2 kann die Gemeinde den Verfügungsberechtigten die Durchführung der Räumung auferlegen.

§ 9 Absatz 6 Satz 1 bestimmt, dass der für unbewohnbar erklärte Wohnraum oder die Unterkunft nicht weiter genutzt werden darf.

Die Gemeinde hat nach der Räumung die Wohnung beziehungsweise das Gebäude zu versiegeln.

Wenn Verfügungsberechtigte beabsichtigen, den Wohnraum instand zu setzen, können sie die geplanten Maßnahmen mit der Gemeinde besprechen, um wieder Zugang zum Gebäude zu erhalten. Weisen sie nach, dass eine Instandsetzung erfolgt ist und somit die Voraussetzungen für eine Unbewohnbarkeit entfallen sind, ist die Unbewohnbarkeitserklärung unverzüglich aufzuheben.

1.4.3 Ersatzwohnraum

Mit dem Gebot der Räumung sind die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner in eigenem Interesse gehalten, sich eigenständig Ersatzwohnraum zu suchen.

Sofern Verfügungsberechtigte die Unbewohnbarkeit zu vertreten haben, müssen sie auf Verlangen der Gemeinde Ersatzwohnraum für die Bewohnerinnen und Bewohner aus eigenem Bestand stellen oder diese in den Bestand eines Dritten vermitteln, § 9 Absatz 5 Satz 1.

1.4.4 Vertretenmüssen

Das Verhalten der Verfügungsberechtigten wird immer dann zugerechnet, wenn die Verfügungsberechtigten durch eigenes aktives Tun oder Unterlassen die Voraussetzungen für die Unbewohnbarkeit schaffen, z.B. durch eine mangelnde Instandhaltung der Gebäudesubstanz.

Der fehlerhafte Gebrauch durch die Bewohnerinnen oder Bewohner, der oftmals zu der Vernachlässigung des Gebäudes hinzukommt, ist den Verfügungsberechtigten

zuzurechnen, da sie die Verantwortung für den Gebäudezustand tragen und auch dann dafür einzustehen haben, wenn die Bewohnerinnen oder Bewohner durch ihr Verhalten zur weiteren Verschlechterung des Wohnraums beitragen. Zum unsachgemäßen Gebrauch der Mietsache zählen auch Schäden in allgemein zugänglichen Teilen des Gebäudes, selbst wenn sie mutwillig z. B. durch Vandalismus entstanden sind.

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

Mietrechtliche Streitigkeiten stellen für Verfügungsberechtigte keinen Grund dar, Vorauszahlungen auf Nebenkosten einzubehalten und fällige Zahlungen an Wasser- und Energieversorger zu verweigern. Die Weiterleitung der Nebenkostenvorauszahlungen fällt nach gefestigter Rechtsprechung in die Sphäre der Verfügungsberechtigten.

1.4.5 Bereitstellen des Ersatzwohnraums durch die Verfügungsberechtigten

Verfügungsberechtigte sind verpflichtet, Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen, sofern dies im eigenen Wohnungsbestand möglich ist. Andernfalls sind sie verpflichtet, Ersatzwohnraum am Wohnungsmarkt, ggf. unter Hinzuziehung eines Maklers, zu vermitteln.

Sollte der Ersatzwohnraum zum Zeitpunkt der Räumung der Wohnung nicht zur Nutzung bereitstehen, dann impliziert die Pflicht zur Wohnraumbeschaffung auch, die vorübergehende Unterbringung der Bewohnerinnen und Bewohner sicherzustellen, z. B. durch die Unterbringung in Pensionen oder Hotels oder durch die Anmietung von Ferienwohnungen.

Für die Verfügungsberechtigten bedeutet dies, dass ihre Unterbringungspflicht noch nicht erfüllt ist, weil diese Form der Unterbringung keinen Ersatzwohnraum darstellt.

Zur Abwendung weiterer Kosten sollen sich die Verfügungsberechtigten um Ersatzwohnraum bemühen.

Es steht den Verfügungsberechtigten daneben offen, den eigenen Wohnraum wieder instand zu setzen und den Bewohnerinnen und Bewohnern anzubieten.

1.4.6 Ersatzvornahme durch die Gemeinde

Kommen die Verfügungsberechtigten dem Verlangen der Gemeinde auf Bereitstellung von zumutbarem Ersatzwohnraum für die betroffenen Bewohnerinnen oder Bewohner nicht in angemessener Frist nach, kann die Gemeinde die Unterbringung selbst übernehmen und den Verfügungsberechtigten die Kosten auferlegen, § 9 Absatz 5 Satz 2.

Die Vorschrift begründet einen Kostenerstattungsanspruch der Gemeinde gegen die Verfügungsberechtigten, wenn die Gemeinde im Rahmen der Ersatzvornahme tätig wird und die Pflichten der Verfügungsberechtigten übernimmt.

Im Idealfall besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, angemessenen Ersatzwohnraum zu vermitteln, den die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner direkt beziehen können. Eventuell anfallende Kosten der Gemeinde können den Verfügungsberechtigten auferlegt werden (Maklerkosten). Die Unterbringungspflicht der Verfügungsberechtigten wird durch das Handeln der Gemeinde beendet.

Wenn die Gemeinde keinen geeigneten Ersatzwohnraum findet, übernimmt sie auch die Pflicht der Verfügungsberechtigten, die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner vorübergehend unterzubringen, etwa in einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes oder in einer Obdachlosenunterkunft.

1.4.7 Kostentragung

Den Verfügungsberechtigten können gemäß § 9 Absatz 5 Satz 2 die Kosten der Unterbringung auferlegt werden. Hierzu zählen alle Kosten, die der Gemeinde im Zusammenhang mit der Unterbringung entstehen. Die Entscheidung trifft die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen. Hierbei ist im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung zu berücksichtigen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner

im Rahmen ihres Leistungsvermögens auch im Hinblick auf die ersparten Mietzahlungen an den Kosten zu beteiligen sind. Es soll keine Besserstellung erfolgen.

Dies bedeutet für die Verfügungsberechtigten, dass sie mit der Unbewohnbarkeitserklärung die Mieteinnahmen verlieren und die Zusatzkosten für die übergangsweise Unterbringung zu zahlen haben.

Wenn der Gemeinde zusätzliche Kosten z.B. für Makler oder Inserate entstehen, um die Untergebrachten in Wohnraum zu vermitteln, kann sie diese Kosten den Verfügungsberechtigten auferlegen.

Wenn die Bewohnerinnen oder Bewohner ein neues Mietverhältnis begründet haben, endet die Kostenpflicht der Verfügungsberechtigten.

Hinweis:

Falls für Instandsetzungsmaßnahmen am Wohnraum eine vorübergehende Unterbringung der Bewohnerinnen und Bewohner außerhalb der Wohnung erforderlich ist, dann ist zusätzlich zur Instandsetzungsanordnung eine befristete Unbewohnbarkeitserklärung nach § 9 mit der Pflicht zur Unterbringung der Bewohnerinnen und Bewohner für die Zeit der Instandsetzungsmaßnahmen anzuordnen.

1.4.8 Verantwortungsbereiche

Für den Grundtatbestand:

Die Verantwortung für die mangelnde Mindestanforderung fällt immer in den Verantwortungsbereich der Verfügungsberechtigten.

Der Verantwortungsbereich ist bei Mängeln nach § 6 analog zum Mietrecht zu bestimmen.

Kostenerstattung der Unterbringung:

Für die Kostentragung ist die Zurechnung zu den Verfügungsberechtigten gegeben, wenn sie Instandhaltungsmaßnahmen unterlassen haben oder Schäden im allgemein zugänglichen Bereich des Gebäudes entstanden sind.



Bei Vandalismus in der eigenen Wohnung der Bewohnerin oder des Bewohners liegt keine Verantwortung der Verfügungsberechtigten vor.

1.5 Belegung

§ 10 zielt darauf ab, Geschäftspraktiken von Verfügungsberechtigten zu unterbinden, Schlafstellen und Matratzenlager an Personen, die sich nur schwer am Wohnungsmarkt versorgen können, zu überhöhten Preisen zu vermieten. Allerdings bleibt es Menschen unbenommen, sich mit einer geringen Wohnfläche als Ausdruck ihrer Lebensgestaltung begnügen. Diese Entscheidungsfreiheit ist Teil der allgemeinen Handlungsfreiheit nach Artikel 2 Absatz 1 Grundgesetz.⁵ Wenn die angemessene Wohnungsgröße zwar objektiv unterschritten wird, sich aber keine weiteren Anhaltspunkte für die Ausnutzung der Mieterinnen und Mieter ergeben, sich insbesondere die Wohnung in angemessenem Zustand befindet und kein Indiz für eine Mietpreisüberhöhung besteht, ist ein Einschreiten nach § 10 nicht angezeigt.

§ 10 begründet keinen Anspruch auf Überlassung eines größeren Wohnraumes.

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 wird ein Maß von 10 m² als angemessen erachtet. Zur Vermeidung eines Missstandes muss diese Fläche mindestens erreicht werden. Sie ist nicht mit Wohnflächengrenzen anderer wohnungsrechtlicher Gesetze vergleichbar.

Nach § 10 Absatz 2 ist bei der Überlassung einzelner Wohnräume eine Mindestwohnfläche von 8 m² vorgesehen, da zur Wohnfläche einzelner Räume – anders als bei Wohnungen – die Fläche von Nebenräumen nicht dazugerechnet wird.

Dieses Mindestmaß von einzelnen Wohnräumen 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.

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

Eine Verpflichtung der Wohnungsbehörden zur Bereitstellung des Ersatzwohnraums besteht nicht.

Hinweis:

Teilweise wenden sich Eigentümerinnen oder Eigentümer an die Gemeinde mit der Bitte, die Überbelegung in ihrer Mietwohnung zu beenden. Ein Einschreiten der Gemeinde setzt voraus, dass die o. g. Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen. Wenn diese nicht vorliegen, dann ist die Eigentümerin oder der Eigentümer auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

1.6 Benutzung

Die Bestimmung in § 11 Absatz 1 dient dem Schutz der Bewohnerin, des Bewohners oder eines Dritten vor Missständen, die durch die Verhaltensweise der Verfügungsberechtigten oder von Bewohnerinnen und Bewohnern hervorgerufen werden. Der Gebrauch zu Wohnzwecken beziehungsweise zu Unterkunftszwecken wird auch dann

⁵ Vergleiche Beschluss des BVerfG vom 28.01.1992, NJW 1992, 1220 f.

erheblich beeinträchtigt, wenn die Nutzung durch die unzulässige Lagerung von Gegenständen oder Stoffen gefährdet oder unzumutbar ist. Eine Lagerung von Gegenständen oder Stoffen ist dann unzulässig, wenn sie beispielsweise feuergefährlich sind, 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, 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.

§ 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.

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

§ 11 normiert einen Auffangtatbestand, dem verschiedene spezialgesetzliche Regelungen vorgehen, die im Folgenden exemplarisch aufgeführt sind:

Beispiele:

- **Haltung giftiger Tiere**

Wenn es sich um giftige Tiere im Sinne des GifttierG NRW handelt, also um Schlangen, Skorpione oder Spinnen, liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen. Bei anderen giftigen Tieren sind die allgemeinen Ordnungsbehörden zuständig.

- **Haltung einer großen Anzahl von Tieren**

Bei Gefahr für die Tiere bildet das Tierschutzgesetz die anzuwendende Rechtsgrundlage. Bei einer unzumutbaren Belästigung oder Gefährdung der Bewohnerinnen und Bewohner oder Dritter greift das WohnStG.

- **Haltung eines (Kampf-)Hundes**

Bei einer grundsätzlichen Gefahr durch den Hund kommt das Landeshundegesetz zur Anwendung, zuständig ist die Ordnungsbehörde.

- **Hundegebell**

Belästigungen durch Hundegebell fallen in das Privatrecht.

- **Ungeziefer**

In einer Wohnung wird Ungeziefer entdeckt und es ist zu befürchten, dass sich dies auf andere Wohnungen ausbreitet. Die Zuständigkeit liegt bei der Wohnungsaufsicht.

- **„Messie-Syndrom“**

Grundsätzlich kann jede Person in der Wohnung nach Belieben Dinge sammeln und lagern. Wenn sich aber Gesundheitsschädlinge ausbreiten oder die Übertragung von Krankheiten befürchtet werden muss, ist das Gesundheitsamt einzubeziehen, welches gemäß § 5 Infektionsschutz- und Befugnisgesetz NRW in Verbindung mit §§ 16, 17 Infektionsschutzgesetz eingreifen kann. Ferner ist der soziale Dienst der Gemeinde zur Beratung oder Betreuung der Bewohnerin oder des Bewohners hinzuzuziehen.

- Aufbewahren von Feuerwerkskörpern oder anderen explosionsgefährlichen Stoffen
Wenn die Substanzen oder die Lagerung als gefährlich einzustufen sind, ist die Ordnungsbehörde einzubeziehen.
- Aufbewahren von gefährlichen Chemikalien, Altöl oder anderen Stoffen
Die Ordnungsbehörde ist einzubeziehen.

1.7 Rechtsprechung zur Wohnungsaufsicht bei Wohnraum

BVerfG Beschluss vom 28.01.1992 – 1 BvR 1054/91, NJW 1992, 1220 – Recht, Wohnbedarf selbst zu bestimmen

Entscheidungen der Verwaltungsgerichtsbarkeit:

BVerwG Beschluss vom 07.06.1984 – 8 B 14/84,
BeckRS 1984, 31235633 – Grundsatzurteil – Vereinbarkeit mit Artikel 14 GG

OVG Berlin Urteil vom 25.04.1975 – II B 109.74,
OVGE BE 13, 106 ff. – Unterhaltungspflicht Zuwegung

OVG Berlin Urteil vom 12.09.1980 – II B 40.79,
NJW 1981, 414 – Mindesttemperatur Heizung

VGH Hess. Beschluss 04.06.1992 – 4 TH 1844/91,
DÖV 1993, 351 – Klingelanlage

OVG Berlin Urteil vom 10.06.2004 – 2 B 3.02,
ZfBR 2004, 697 – Zeitgemäßer Ausstattungszustand

OVG NRW Beschluss vom 22.12.2017 – 14 B 1188/17,
BeckRS 2017, 137245 – Instandsetzung

VG Düsseldorf Beschluss vom 10.06.2010 – 14 L 747/10,
BeckRS 2012, 59980 – Schimmel

VG Gelsenkirchen Beschluss vom 30.12.2015 – 18 L 2322/15, s. Pressemitteilung vom 06.01.2016 „Sofort vollziehbare Unbewohnbarkeitserklärung von Wohnungen in Essen ist rechtmäßig“ – Wassersperre

VG Köln Urteil vom 19.11.2018 – 16 K 7977/16,
NJW-Spezial 2019, 131 – WEG-Verwalter

VG Frankfurt Beschluss vom 29.01.2021 – 8 L 3058/20.F,
ZMR 2021, 940 ff. – Mindeststandard



Rechtsprechung zum Mietrecht, die zur Begründung der angemessenen Ausstattung herangezogen werden kann:

BGH Beschluss vom 19.02.1992 – VIII ARZ 5/91, NJW 1992, 1386 – Vergleichsmaßstab üblicher Zustand

BGH Urteil vom 26.07.2004 – VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174 ff. – Stromversorgung

BGH Urteil vom 15.10.2008 – VIII ZR 321/07, NJW 2009, 143 f. – Elektrische Anlagen

BGH Urteil vom 10.02.2010 – VIII ZR 343/08, NJW-RR 2010, 737 ff. – Mindeststandard Elektrizität

BGH Urteil vom 16.03.2012 – V ZR 18/11, NJW-RR 2012, 1078 ff. – Feuchtigkeit Keller

BGH Urteil vom 05.06.2013 – VIII ZR 287/12, NJW 2013, 2417 ff. – Trittschall- und Luftschallschutz

BGH Urteil vom 13.01.2017 – V ZR 96/16, MDR 2017, 511 f. – Barrierefreiheit

BGH Urteil vom 05.12.2018 – VIII ZR 271/17, NJW 2019, 507 ff. – Schimmel, Instandsetzung

OLG Bremen Urteil vom 18.02.2016 – 3 U 41/12, ZMR 2017, 160 f. – Stromversorgung

LG Mannheim Urteil vom 08.04.1998 – 4 S 158/97, BeckRS 1998, 31163616 – Trockenheit Keller

LG Osnabrück Urteil vom 11.04.2001 – 6 S 1247/00, WuM 2004, 233 – Feuchtigkeit Keller

LG Berlin Urteil vom 29.06.2010 – 63 S 540/09, BeckRS 2010, 30053 – Mindeststandard Heizung

LG München Urteil vom 06.12.2012 – 14 S 12138/12, NJW-RR 2013, 912 – Schadstoffbelastung

LG Berlin Urteil vom 12.03.2013 – 63 S 628/12, NZM 2013, 505 – Feuchtigkeit Keller

LG Dresden Urteil vom 17.06.2014 – 4 S 4/14, NJW-RR 2015, 204 – Feuchtigkeit Keller

LG Berlin Urteil vom 31.05.2016 – 67 S 357/15, LSK 2016, 10650 – Raumtemperatur

LG Bochum Urteil vom 19.07.2016 – I-11 S 33/16, ZMR 2017, 163 f. – Schimmel

AG Trier Urteil vom 11.09.2008 – 8 C 53/08, LSK 2009, 260268 – Schimmel, Schädlinge

AG Ansbach Urteil vom 05.02.2013 – 2 C 2268/11, BeckRS 2013, 15017 – Feuchtigkeit Keller

AG München Urteil vom 20.05.2015 – 415 C 3152/15, BeckRS 2016, 7507 – Überbelegung

AG Tempelhof Urteil vom 19.10.2015 – 20 C 234/13, BeckRS 2016, 4868 – Schimmel

AG Hersbruck Urteil vom 04.02.2016 – 11 C 146/15, ZMR 2016, 634 – Legionellen

AG Duisburg Urteil vom 15.03.2016 – 7 C 274/13, BeckRS 2016, 13329 – Schimmel

AG Bonn Urteil vom 08.06.2016 – 203 C 317/15, ZMR 2016, 880 f. – Schimmel

AG Hamburg-Wandsbek Urteil vom 26.07.2016 – 715 C 109/16, ZMR 2016, 884 ff. – Schimmel

AG Neukölln Urteil vom 22.07.2021 – 14 C 75/20, BeckRS 2021, 25762 – Instandsetzung

2. Maßnahmen der Wohnungsaufsicht bei Unterkünften

Im WohnStG werden Unterkünfte für die Unterbringung von Arbeitskräften in den Schutzbereich der Wohnungsaufsicht einbezogen. Damit wird eine gesetzliche Lücke zum Wohle der Beschäftigten geschlossen. Ferner wird den Gemeinden eine Eingriffsmöglichkeit eröffnet.

2.1 Abgrenzung: Belegung bei Arbeitnehmerunterbringung in Wohnungen

Von den Vorschriften zu den Unterkünften in Nichtwohngebäuden im Sinne von §§ 3 und 7 ist die Arbeitnehmerunterbringung in Wohngebäuden abzugrenzen:

- Besteht der Verdacht, dass Wohnraum zur Arbeitnehmerunterbringung genutzt wird, dann empfiehlt es sich, dass Wohnungsaufsicht und Bauaufsicht gemeinsam eine Überprüfung des Wohnraums vornehmen.
- Überprüfung der Genehmigungslage, in der Regel wird eine Genehmigung für Wohnraum vorliegen.
- Prüfung, ob die aktuelle Belegung noch der Genehmigungslage entspricht.
- Die Bauaufsicht stellt auf die von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien zur Beurteilung einer Wohnnutzung ab. Danach wird die Wohnnutzung gekennzeichnet durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Lebensführung und des häuslichen Wirkungskreises mit Rückzugsmöglichkeit in die Privatsphäre sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts und der Haushaltsführung.

- Sollte es sich nicht mehr um Wohnen handeln, dann steht es den Verfügungsberechtigten frei, eine baurechtliche Nutzungsänderung zu beantragen. Solange kein Antrag gestellt ist beziehungsweise keine Genehmigung erteilt wird, kann die Nutzungsuntersagung und Räumung der Wohnung durch die Bauaufsicht wegen illegaler Nutzung angeordnet werden.
- Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung können die gewerbliche Unterbringung von Arbeitnehmern gemäß § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 unterbinden.
- Entspricht die Nutzung den Kriterien für Wohnen, dann prüft die Wohnungsaufsicht, ob die Vorgaben des WohnStG eingehalten werden.

2.2 Unterkunftsbegriff

Wie bereits in Kapitel 1 Abschnitt A unter Ziffer 2.2 ausgeführt, wird in § 3 Absatz 3 eine Unterkunft als ein Raum, der an Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer oder an selbstständige Werkvertragsnehmerinnen oder Werkvertragsnehmer zu Wohnzwecken in der Freizeit vermietet oder überlassen wird, definiert. Hierbei können auch Beherbergungsstätten und Heime als Unterkünfte zählen, wenn die tatsächliche Nutzung dies erkennen lässt. Es ist nicht entscheidend, unter welcher Bezeichnung eine Beherbergungsstätte nach außen auftritt.

Es handelt sich bei einer Unterkunft ausdrücklich nicht um Wohnraum im Sinne des WohnStG.

2.3 Abgrenzung zur Unterkunft im Sinne der Arbeitsstättenverordnung

Auch für Gemeinschaftsunterkünfte (außerhalb von Wohnraum), die von Arbeitgeberinnen und Arbeitgebern nach der Arbeitsstättenverordnung zur Verfügung zu stellen sind, gelten die Vorschriften des WohnStG nicht.

2.4 Erfüllung von Mindestanforderungen

§ 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 Baukränen, Aufzügen, Gerüsten, im Bereich von Hochspannungsleitungen, von Lagerstätten für Gefahrenstoffe oder Gase oder von kontaminierten Böden befinden dürfen.

Um die Anforderungen für Unterkünfte näher zu bestimmen, werden die §§ 3 und 3a sowie die Nr. 4.4 des Anhangs der ArbStättV sowie die Technischen Regeln für Arbeitsstätten – Unterkünfte – ASR A4.4 für entsprechend anwendbar erklärt. Für die Sanitäreinrichtungen trifft ASR A4.1 Regelungen.



Auszug aus der ArbStättV:

Nummer 4.4 des Anhangs der ArbStättV:

4.4 Unterkünfte

(1) Der Arbeitgeber hat angemessene Unterkünfte für Beschäftigte zur Verfügung zu stellen, gegebenenfalls auch außerhalb des Geländes eines Betriebes oder einer Baustelle, wenn es aus Gründen der Sicherheit, zum Schutz der Gesundheit oder aus Gründen der menschengerechten Gestaltung der Arbeit erforderlich ist. Die Bereitstellung angemessener Unterkünfte kann insbesondere wegen der Abgelegenheit der Arbeitsstätte, der Art der auszuübenden Tätigkeiten oder der Anzahl der im Betrieb beschäftigten Personen erforderlich sein. Sie ist stets erforderlich, wenn den Beschäftigten im Zusammenhang mit der Anwerbung oder Entsendung zur zeitlich befristeten Erbringung einer vertraglich geschuldeten Arbeitsleistung die Bereitstellung oder Vermittlung einer Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften in Aussicht gestellt wird und zu erwarten ist, dass der Beschäftigte die Verpflichtung zur Erbringung seiner Arbeitsleistung anderenfalls nicht eingehen würde. Kann der Arbeitgeber erforderliche Unterkünfte innerhalb des Geländes eines Betriebes oder einer Baustelle nicht zur Verfügung stellen, hat er für eine andere angemessene Unterbringung der Beschäftigten außerhalb des Geländes eines Betriebes oder einer Baustelle zu sorgen. Wird die Unterkunft als Gemeinschaftsunterkunft außerhalb des Geländes eines Betriebes oder einer Baustelle durch den Arbeitgeber oder auf dessen Veranlassung durch Dritte zur Verfügung gestellt, so hat der Arbeitgeber auch in diesem Fall für die Angemessenheit der Unterkunft zu sorgen.



(2) Unterkünfte müssen entsprechend ihrer Belegungszahl und der Dauer der Unterbringung ausgestattet sein mit:

1. Wohn- und Schlafbereich (Betten, Schränken, Tischen, Stühlen),
2. Essbereich,
3. Sanitäreinrichtungen.

(3) Wird die Unterkunft von Männern und Frauen gemeinsam genutzt, ist dies bei der Zuteilung der Räume zu berücksichtigen.

(4) Der Arbeitgeber hat die Unterbringung von Beschäftigten in Gemeinschaftsunterkünften innerhalb oder außerhalb des Geländes eines Betriebes oder einer Baustelle nach den Sätzen 2 und 3 zu dokumentieren. In der Dokumentation sind anzugeben:

1. die Adressen der Gemeinschaftsunterkünfte,
2. die Unterbringungskapazitäten der Gemeinschaftsunterkünfte,
3. die Zuordnung der untergebrachten Beschäftigten zu den Gemeinschaftsunterkünften sowie
4. der zugehörige Zeitraum der Unterbringung der jeweiligen Beschäftigten.

Die Dokumentation muss ab Beginn der Bereitstellung der Gemeinschaftsunterkünfte am Ort der Leistungserbringung verfügbar sein. Die Dokumentation ist nach Beendigung der Unterbringung vier Wochen aufzubewahren.

Technische Regeln für Arbeitsstätten – Unterkünfte – ASR A4.4:

Die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) geben den Stand der Technik, Arbeitsmedizin und Hygiene sowie sonstige gesicherte arbeitswissenschaftliche Erkenntnisse für das Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten wieder.

Sie werden vom Ausschuss für Arbeitsstätten (ASTA) ermittelt bzw. angepasst und vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales nach § 7 der Arbeitsstättenverordnung im Gemeinsamen Ministerialblatt bekannt gemacht.

Diese ASR A4.4 konkretisiert im Rahmen des Anwendungsbereichs die Anforderungen der Verordnung über Arbeitsstätten. Bei Einhaltung der Technischen Regeln kann der Arbeitgeber insoweit davon ausgehen, dass die entsprechenden Anforderungen der Verordnung erfüllt sind. Wählt der Arbeitgeber eine andere Lösung, muss er damit mindestens die gleiche Sicherheit und den gleichen Gesundheitsschutz für die Beschäftigten erreichen.

INHALT

1. Zielstellung
2. Anwendungsbereich
3. Begriffsbestimmungen
4. Allgemeines
5. Unterkünfte
6. Abweichende/ergänzende Anforderungen für Baustellen

1. ZIELSTELLUNG

Diese Arbeitsstättenregel konkretisiert die Anforderungen an das Einrichten und Betreiben von Unterkünften für Arbeitsstätten nach § 3 Abs. 1 und Punkt 4.4 des Anhanges der Arbeitsstättenverordnung.

2. ANWENDUNGSBEREICH

Diese Arbeitsstättenregel gilt für das Einrichten und Betreiben von Unterkünften im Bereich von Arbeitsstätten. Sie gilt nicht für Pausen- und Bereitschaftsräume, die in ASR A4.2 „Pausen- und Bereitschaftsräume“ geregelt sind.

Hinweis: Für die barrierefreie Gestaltung der Unterkünfte gilt die ASR V3a.2 „Barrierefreie Gestaltung von Arbeitsstätten“, Anhang A4.4: Ergänzende Anforderungen zur ASR A4.4 „Unterkünfte“.

3. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

3.1 Unterkünfte sind Räume, die den Beschäftigten zu Wohnzwecken in der Freizeit dienen. Hierzu zählen auch Baracken, Wohncontainer, Wohnwagen und andere Raumzellen.

3.2 Schlafbereich ist eine Ruhezone, die zur körperlichen und geistigen Erholung zur Verfügung gestellt wird.

3.3 Wohnbereich ist ein Aufenthaltsraum bzw. Aufenthaltsbereich, der zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist und zur Freizeitgestaltung zur Verfügung gestellt wird.

4. ALLGEMEINES

(1) Landesrechtliche Vorschriften, insbesondere die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie zur Vermeidung von Missständen bleiben unberührt.

(2) Unterkünfte sind an ungefährdeter Stelle bereitzustellen. Sie dürfen sich somit nicht z. B. im Gefahrenbereich von Baukränen, Aufzügen, Gerüsten, im Bereich von Hochspannungsleitungen, von Lagerstätten für Gefahrstoffe oder Gase oder von kontaminierten Böden befinden.

(3) Bestehende Einrichtungen, wie Küchen, Vorratsräume, sanitäre Einrichtungen und Mittel zur Ersten Hilfe, können je nach örtlicher Lage und zumutbarer Erreichbarkeit auch für die Unterkünfte genutzt werden.

(4) Bei Anwesenheit von männlichen und weiblichen Bewohnern ist dies bei der Zuteilung der Räume zu berücksichtigen. In Unterkünften müssen die Voraussetzungen für deren getrennte Unterbringung gegeben sein.

(5) Bei Schichtbetrieb müssen für die Unterbringung der Beschäftigten verschiedener Schichten getrennte Schlafbereiche zur Verfügung stehen.



(6) Der Arbeitgeber hat

- Bestimmungen für die Benutzung von Unterkünften, z. B. für die Reinigung, das Verhalten im Brandfall oder bei Alarm aufzustellen,
- eine Brandschutzordnung sowie einen Alarmplan an gut sichtbarer Stelle in der Unterkunft auszuhängen,
- Informationen zum Aufbewahrungsort von Mitteln und zu Einrichtungen zur Ersten Hilfe zu geben,
- dafür zu sorgen, dass die Bewohner diese Bestimmungen und Informationen verstehen können sowie
- eine Unterweisung der Bewohner vorzunehmen und zu dokumentieren.

(7) Der Arbeitgeber kann auch örtliche Unterbringungsmöglichkeiten (z.B. Hotels, Pensionen) nutzen oder andere geeignete Räume in vorhandenen Gebäuden für die Unterbringung der Beschäftigten zur Verfügung stellen.

5. UNTERKÜNFTE

5.1 Anforderungen

(1) Von den Unterkünften soll ein direkter Zugang zum öffentlichen Verkehrsraum vorhanden sein.

(2) Unterkünfte müssen für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes leicht erreichbar sein.

(3) Unterkünfte müssen während der Nutzungsdauer auf mindestens +21 °C geheizt werden können.

(4) Unterkünfte müssen ausreichend Tageslicht erhalten und mit einer angemessenen künstlichen Beleuchtung ausgestattet sein. Für die Beleuchtung sowie die Sicherheitsbeleuchtung in Unterkünften sind die Regelungen der ASR A3.4 „Beleuchtung“ sowie ASR A3.4/3 „Sicherheitsbeleuchtung, optische Sicherheitsleitsysteme“ anzuwenden.

(5) In Unterkünften dürfen keine Gegenstände und Arbeitsstoffe, insbesondere keine Gefahrstoffe, aufbewahrt werden, die nicht zur zweckentsprechenden Einrichtung dieser Räume gehören.

5.2 Bereitstellung

(1) Unterkünfte sind so zu bemessen, dass für jeden Bewohner mindestens 8 m² Nutzfläche vorhanden sind. Darin enthalten sind anteilig die Nutzflächen aller den Bewohnern zur Verfügung stehenden Bereiche und Räume der Unterkunft, z. B. Wohnbereich, Sanitäreinrichtungen. Je nach Ausstattungsvariante müssen auf den Schlafbereich bzw. den Schlafbereich und Vorflur bei Unterbringung bis sechs Bewohnern mindestens 6 m² pro Bewohner entfallen. Bei Unterbringung von mehr als sechs bis maximal acht Bewohner müssen auf den Schlafbereich mindestens 6,75 m² pro Bewohner bei einer anteiligen Nutzfläche von mindestens 8,75 m² pro Bewohner entfallen (siehe Tabelle).

Tabelle: Mindestnutzflächen pro Bewohner

Anzahl der Bewohner pro Schlafbereich	Nutzfläche der Unterkunft pro Bewohner	Davon für den Schlafbereich bzw. Schlafbereich mit Vorflur zur Verfügung stehende Fläche pro Bewohner
bis 6	mindestens 8 m ²	mindestens 6 m ²
mehr als 6 bis maximal 8	mindestens 8,75 m ²	mindestens 6,75 m ²

(2) Unterkünfte für mehr als 50 Beschäftigte müssen über einen separaten Raum für erkrankte Beschäftigte mit mindestens zwei Betten verfügen. Der Zugang muss gekennzeichnet sein. Dieser Raum muss mit einer Krankentrage leicht erreicht werden können. In diesem Raum ist Trinkwasser oder ein alkoholfreies Getränk zur Verfügung zu stellen.

(3) Unterkünfte müssen entsprechend der Belegungszahl mit Sanitäreinrichtungen ausgestattet sein. Dafür sind die Regelungen der ASR A4.1 „Sanitärräume“ anzuwenden.

(4) Für das Einrichten und Betreiben der Verkehrswege sind die Regelungen der ASR A1.8 „Verkehrswege“ anzuwenden. Verkehrswege zwischen den Schlafbereichen und Sanitäreinrichtungen müssen, sofern sie nicht innen liegend ausgeführt sind, vor Witterungseinflüssen geschützt begangen werden können. Dies kann in Abhängigkeit von jahreszeitlichen Einflüssen, z.B. durch Einhausung oder Überdachung der Verkehrswege, erreicht werden.

5.3 Ausführung

(1) Fußböden, Wände und Decken müssen gegen Feuchtigkeit geschützt und gegen Wärme und Kälte gedämmt ausgeführt werden.

(2) Die lichte Raumhöhe muss mindestens 2,50 m betragen, soweit nicht nach dem Bauordnungsrecht der Länder eine andere lichte Raumhöhe zulässig ist. Unterkünfte müssen frei belüftet werden können (z. B. Fenster, Oberlichter).

(3) Außentüren von Unterkünften müssen dicht und verschließbar sein. Der Eingangsbereich soll mit einem Windfang ausgerüstet sein.

(4) Durchsichtige Trennwände, Türen und Fenster in Unterkünften müssen gegen Einsichtnahme mit ausreichendem Sichtschutz, z.B. Vorhängen oder Jalousien, geschützt sein.

5.4 Ausstattung

(1) Unterkünfte müssen über technische Einrichtungen, z.B. ein Telefon, verfügen, die eine schnellstmögliche Alarmierung der zuständigen Polizeidienststelle, der Feuerwehr oder des Notarztes ermöglichen.

(2) Die Anzahl der Steckdosen in den Wohn- und Schlafbereichen muss an die Ausstattung und Belegung angepasst sein.

(3) Unterkünfte sind mit den erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen und, soweit notwendig, mit Brandmeldern auszustatten; dafür ist die ASR A2.2 „Maßnahmen gegen Brände“ anzuwenden. Die Feuerlöscher sind an gut sichtbaren und leicht zugänglichen Stellen anzubringen.

(4) Unterkünfte sind mit den erforderlichen Mitteln für die Erste Hilfe auszustatten, dafür ist die ASR A4.3 „Erste-Hilfe-Räume, Mittel und Einrichtungen zur Ersten Hilfe“ anzuwenden. Die Mittel für die Erste Hilfe sind an geeigneter Stelle der Unterkünfte gut sichtbar und gekennzeichnet vorzuhalten.



(5) Es dürfen nicht mehr als vier Betten in einem Schlafbereich aus Raumzellen aufgestellt werden. In Gebäuden dürfen maximal acht Betten in einem Raum aufgestellt werden. Bei Etagenbetten dürfen nicht mehr als zwei Betten übereinander stehen. In den Schlafbereichen müssen für jeden Bewohner ein eigenes Bett mit Matratze und Kopfkissen, mindestens eine Sitzgelegenheit und in angemessener Größe eine Tischfläche sowie ein verschließbarer Schrank für Wäsche, Bekleidung oder persönliche Gegenstände vorhanden sein. Die elektrische Beleuchtung ist zweckmäßig zu installieren (z. B. Orientierungshilfen, Nachtleuchten, Leselampen). Türen zu Schlafbereichen müssen von innen verschließbar sein.

(6) Sofern mehr als vier Bewohner länger als eine Woche gemeinsam untergebracht werden, soll mindestens ein Aufenthaltsraum oder entsprechender Aufenthaltsbereich zur Verfügung stehen (Wohnbereich). Hier müssen mindestens ein angemessen großer Tisch und je Bewohner eine Sitzgelegenheit vorhanden sein. Dabei ist für jeden Beschäftigten eine freie Bewegungsfläche von mindestens 1 m² vorzusehen.

(7) Sofern Beschäftigte länger als eine Woche untergebracht werden und keine alternativen Möglichkeiten vorhanden sind oder geschaffen werden, z.B. das Anbieten einer Waschdienstleistung, ist eine Möglichkeit zum Waschen, Trocknen und Bügeln von Kleidung außerhalb der Schlaf- und Wohnbereiche vorzusehen. Hierfür sind Waschmaschinen und Trockengeräte zur gemeinschaftlichen Nutzung geeignet.

(8) Wenn keine anderweitige Verpflegungsmöglichkeit vorhanden ist, z. B. Kantine oder Lieferung von Fertigessen, sind in einem besonderen Raum mit Trinkwasserzapfstelle ausreichend Zubereitungs-, Aufbewahrungs-, Kühl- und Spülgelegenheiten zu schaffen. Die Wände müssen bis zur Höhe von 2 m einen glatten, waschfesten und hellen Belag oder einen entsprechenden Anstrich haben. Für Fußböden ist die ASR A1.5/1,2 „Fußböden“ anzuwenden. Für jeden Beschäftigten sind hygienisch einwandfreie und verschleißbare Fächer vorzuhalten.

(9) In jedem Raum, ausgenommen Windfang und Vorratsraum, sind Abfallbehälter mit Deckel bereitzustellen. Diese müssen aus schwer entflammbarem Material bestehen.

2.5 Instandsetzungserfordernis

Unterkünfte im Geltungsbereich dieses Gesetzes müssen so erhalten oder wiederhergestellt werden, dass ein für den Gebrauch zu Unterkunftszwecken geeigneter Zustand im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2 gegeben ist.

2.6 Anordnungsbefugnis

Wie in Kapitel 1 Abschnitt B Ziffer 1.3 dargelegt, enthält § 4 die für das Einschreiten der Gemeinde erforderlichen Rechtsgrundlagen, um alle Anordnungen zu treffen, die erforderlich und geeignet sind, um Mindestanforderungen herzustellen oder Mängel zu beseitigen.

2.6.1 Zur Erfüllung der Mindestanforderungen

Entspricht die Unterkunft nicht den Mindestanforderungen an eine Unterbringung in Unterkünften nach § 7, so soll die Gemeinde nach § 4 Absatz 1 Nummer 2 anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte oder die Betreiberin oder der Betreiber die Mindestanforderungen zu erfüllen hat. Hier gilt das Verursachungsprinzip, also ist die- oder derjenige heranzuziehen, die oder der die Sachherrschaft über die Unterkunft ausübt.

Im Übrigen gelten die Ausführungen in Kapitel 1 Abschnitt B Ziffer 1.3.1 entsprechend.

2.6.2 Zur Wiederherstellung des Unterkunftsgebrauchs

Sind 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, so soll die Gemeinde nach § 4 Absatz 2 Nummer 2 anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte die erforderlichen Maßnahmen nachholt.

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

Im Übrigen gelten die Ausführungen in Kapitel 1, Abschnitt B Ziffer 1.3.2 entsprechend.

2.6.3 Ausnahmen von der Anordnung

Nach § 8 Absatz 1 kann von der Anordnung von Maßnahmen für die Dauer eines Jahres für den Fall abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Wohnraum oder die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Die Genehmigung der zuständigen Behörde zur Umnutzung oder Beseitigung ist vorzulegen. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 Abschnitt B Ziffer 1.3.3 verwiesen.

Anders als bei Wohnraum können sich Verfügungsberechtigte bei einer Unterkunft im Sinne des WohnStG nicht auf die Unwirtschaftlichkeit der Instandsetzung berufen (vergleiche § 8 Absatz 2 Satz 2). Die Vergangenheit hat gezeigt, dass es Verfügungsberechtigte gibt, die Unterkünfte, die die Mindestanforderungen an die Unterbringung nicht erfüllen und bei denen die Verfügungsberechtigten 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 dieser Auswirkungen mit intensiven Eingriffen der Behörden verbunden. Um die vorgenannten Lagen und Abhängigkeiten wirkungsvoll bekämpfen zu können, ist es

gerechtfertigt, gegenüber Verfügungsberechtigten von entsprechenden Unterkünften die Anwendung der Ausnahmetatbestände auf ein Minimum zu reduzieren. Dies erfolgt durch § 8 Absatz 2 Satz 2. Für Unterkünfte entfaltet damit nur der Ausnahmetatbestand des § 8 Absatz 1 Geltung.

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

2.7 Unbewohnbarkeit

Eine Unbewohnbarkeitserklärung nach § 9 Absatz 1 Nummer 2 kommt in Betracht, wenn die Mindestanforderungen an eine Unterbringung in Unterkünften nicht erfüllt sind oder Mängel den Gebrauch zu Unterkunftszwecken erheblich beeinträchtigen und deswegen gesundheitliche Schäden für die Bewohnerinnen und Bewohner zu befürchten sind.

Die Ausführungen in Kapitel 1 Abschnitt B Ziffer 1.4 gelten entsprechend für Unterkünfte im Sinne des WohnStG.

2.8 Belegung

§ 10 Absatz 1 Satz 2 verweist auf § 7 Absatz 2. Danach werden die §§ 3 und 3a sowie die Nr. 4.4 des Anhangs der ArbStättV sowie die Technischen Regeln für Arbeitsstätten – Unterkünfte – ASR A4.4 für entsprechend anwendbar erklärt. Ziffer 5.2 Absatz 1 der ASR A4.4 regelt, wie viel Nutzfläche der Unterkunft jeder Bewohnerin oder jedem Bewohner mindestens zur Verfügung stehen muss.

Zum Sonderfall der Belegung von Wohnraum zur Arbeitnehmerunterbringung vergleiche Kapitel 1 Abschnitt B Ziffer 1.5.

2.9 Benutzung

Für Unterkünfte im Sinne des WohnStG gelten die Ausführungen in Kapitel 1 Abschnitt B Ziffer 1.6 entsprechend.

2.10 Weitere Vorschriften zu den Unterkünften

Verfügungsberechtigte haben gemäß § 7 Absatz 3 die Einrichtung einer Unterkunft außerhalb eines Betriebsgeländes vor deren Inbetriebnahme der Gemeinde anzuzeigen.

Für Unterkünfte auf dem Betriebsgelände beziehungsweise dem erweiterten Betriebsgelände (z. B. Baustellen) ist die Arbeitgeberin oder der Arbeitgeber unter den in der ArbStättV genannten Voraussetzungen zuständig. Die Überprüfung obliegt den für den 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 außerhalb eines Betriebsgeländes erstrecken. Sofern eine arbeitschutzrechtliche Zuständigkeit im Hinblick auf die Überprüfung der Unterkunft besteht, werden die Informationen an die zuständige Behörde weitergeleitet (vergleiche § 22 Absatz 2).

Durch die Anzeigepflicht nach § 7 Absatz 3 erhält die Gemeinde im Rahmen der Wohnungsaufsicht die erforderlichen Informationen. Diese Informationen kann die örtliche Bauaufsichtsbehörde frühzeitig nutzen, um für entsprechende Bauvorhaben, die möglicherweise einen Genehmigungstatbestand nach §§ 29 ff. BauGB beziehungsweise bauordnungsrechtliche Anforderungen auslösen, von ihren Planungsrechten beziehungsweise Gefahrenabwehrrechten Gebrauch zu machen.

Zugleich haben die Verfügungsberechtigten ein Betriebskonzept vorzulegen.

Die oder der Verfügungsberechtigte beziehungsweise eine von ihr oder von ihm beauftragte Person hat darüber hinaus zur Sicherstellung eines geordneten Betriebs oder einer geordneten Nutzung ständig erreichbar zu sein.

Gemäß § 7 Absatz 3 Satz 4 erstrecken sich die Anforderungen auch auf die Unterkünfte, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits bestehen. In Verbindung mit § 25 Absatz 1 erhalten die Gemeinden somit einen vollständigen Überblick über die bestehenden Unterkünfte.

Über § 28 Absatz 1 wird das für Wohnen zuständige Ministerium ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über (1.) Umfang und Inhalt der Anzeige sowie der Vorlage nach § 7 Absatz 3 und (2.) das Verfahren im Einzelnen zu erlassen.

Von dieser Verordnungsermächtigung wurde Gebrauch gemacht und die Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStVO) am 19. November 2021 erlassen (GV. NRW. S. 1432).

2.11 Rechtsprechung zu Unterkünften

BVerwG Beschluss vom 25.03.1996 – 4 B 302.95, NVwZ 1996, 893 – Wohnraumbegriff

OVG Nds. Beschluss vom 16.08.2019 – 1 LA 28/19, BauR 2020, 103 ff. – Boardinghouse

OVG NRW Beschluss vom 27.05.2021 – 2 B 1867/20, BeckRS 2021, 12966 – Nutzungsuntersagung Wohnraum, Monteursunterbringung

OVG Nds. Beschluss vom 26.07.2021 – 1 LA 58/21, ZMR 2021, 940 – Boardinghouse

OVG NRW Beschluss vom 04.12.2021 – 21 B 1366/21, noch nicht veröffentlicht – Unterbringung Arbeitnehmer NL Fleischbetriebe

VG Düsseldorf Beschluss vom 02.08.2021 – 29 L 1165/21, FA 2021, 309 – Arbeitsstättenverordnung

3. Maßnahmen der Wohnungsaufsicht bei Zweckentfremdung von Wohnraum in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung

3.1 Satzungsermächtigung

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

Anerkannte Voraussetzung in der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist für den Erlass eines Zweckentfremdungsver-bots, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen be-sonders gefährdet ist. Das BGB sieht mit nahezu wortglei-cher Formulierung für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu ange-messenen Bedingungen besonders gefährdet ist, verschie-dene Instrumente zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor, nämlich die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), die Senkung der Kappungsgrenze (§ 558 Absatz 3 BGB) und die Verlängerung der Kündigungsfrist bei Umwandlung in Wohnungseigentum (§ 577a Absatz 2 BGB).

Zur Rechtsbereinigung und -vereinheitlichung wurde in § 12 Absatz 1 der Wortlaut der mietrechtlichen Vorschriften „Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Be-völkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedin-gungen besonders gefährdet ist und die in einer Landes-verordnung gegenständlich sind“ zusätzlich zu dem Terminus „Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ über-nommen.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat mit einer Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften zum einen

Gebiete festgelegt, in denen die genannten Instrumente des BGB zum Schutz der Mieterinnen und Mieter gelten (Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen)⁶, zum anderen hat sie durch ein Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen⁷ Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf bestimmt.

Für Gemeinden in zumindest einer dieser Gebietskulissen spricht ein starkes Indiz dafür, dass ein angespannter Woh-nungsmarkt gegeben ist und sie nach § 12 Absatz 1 auch zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung berechtigt sind.

Auch in Gemeinden, die nicht in die genannte Verordnung der Landesregierung aufgenommen wurden oder im ge-nannten Gutachten keine entsprechende Einstufung er-halten haben, kann die Voraussetzung für den Erlass der Zweckentfremdungssatzung erfüllt sein (Wohnungsmarkt mit Zweckentfremdungsproblematik und mit Anspannungs-tendenz im Sinne einer Vorstufe zu einem angespannten Wohnungsmarkt). Für die Prüfung können z.B. Informatio-nen zur Bautätigkeit, zur Anzahl der ausgestellten Wohn-berechtigungsscheine, zur örtlichen Mietpreisentwicklung und Daten der amtlichen Statistik wie Bevölkerungsent-wicklung und Wohnungsbestand herangezogen werden.

Ob die Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung erlässt, entscheidet sie nach eigenem Ermessen. Sie kann das Zweckentfremdungsverbot für das gesamte Gemeinde-gebiet oder für Teilgebiete aussprechen.

Sofern Gemeinden von der Satzungsermächtigung Ge-brauch machen, haben sie in der Satzung darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der

⁶ Vergleiche https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=6&vd_id=18545&menu=0&sg=0&keyword=mietschvo.

⁷ Vergleiche <https://www.mhkbd.nrw/service/broschueren>



Bevölkerung mit Wohnraum zu verbessern. Hierbei können sie beispielsweise auf Maßnahmen aufgrund von Wohnungsmarktkonzepten oder Maßnahmen zur Baulandmobilisierung sowie auf sogenannte Quotenvorgaben zum Bau öffentlich geförderter Wohnungen hinweisen.

Der in § 12 Absatz 1 normierte Genehmigungsvorbehalt erstreckt sich auf jeden im Satzungsgebiet gelegenen Wohnraum wie Wohngebäude, Wohnungen und einzelne Wohnräume (Zimmer) mit Ausnahme des öffentlich geförderten Wohnraumes. Für diesen Wohnraum ergibt sich das Zweckentfremdungsverbot bereits 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. Dies bedeutet z.B., dass bei dem Wohnraumbegriff je nach Schutzwürdigkeit unterschieden werden kann.

So könnten Einliegerwohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern aus dem Anwendungsbereich der Satzung als nicht geschützter Wohnraum ausgenommen werden. Dies gilt auch für die in den folgenden Paragraphen genannten Fristen zu Genehmigungsfiktionen, diese können verlängert werden.

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

3.2 Definition und Arten der Zweckentfremdung

Im Sinne der anerkannten Zweckentfremdungsdefinition aus der Rechtsprechung wird in § 12 Absatz 2 Satz 1 eine Legaldefinition dahingehend vorgenommen, dass eine Zweckentfremdung vorliegt, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Gemäß § 12 Absatz 2 Satz 2 ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung ohne Genehmigung entzogen wird, im Geltungsbereich einer gemeindlichen Zweckentfremdungssatzung verboten.

Nutzungsberechtigte im Sinne dieses Gesetzes sind neben den Verfügungsberechtigten diejenigen, die aus dem Wohnraum den Nutzen ziehen (vergleiche § 3 Absatz 6), indem sie 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 beziehungsweise mit dem tatsächlichen Beginn der baulichen Änderung, der Beseitigung oder des Leerstehenlassens. Bloße vorbereitende Maßnahmen, wie z.B. die Kündigung eines bestehenden Wohnraummietverhältnisses, der Abschluss eines neuen Mietvertrages oder die Beauftragung einer Bau- oder Abbruchfirma, stellen noch keine Zweckentfremdung dar. Für den Leerstand gilt die abweichende Regelung des § 12 Absatz 2 Satz 5.

Bestimmte Vorbereitungshandlungen sind jedoch gemäß § 21 Absatz 2 ordnungswidrig, z.B. die Werbung für rechtswidrige zweckfremde Wohnnutzungen.

Der Abschluss eines Vertrages über die Nutzung von Wohnraum für die Kurzzeitvermietung ist als Versuch einer Zweckentfremdung im Geltungsbereich einer gemeindlichen Satzung ordnungswidrig (siehe § 21 Absatz 1 Satz 2).

§ 12 Absatz 2 Satz 3 führt spezielle Tatbestände einer Zweckentfremdung auf. Das Wort „insbesondere“ verdeutlicht, dass die Aufzählung nicht abschließend ist und für andere Fallgestaltungen auf die allgemeine Definition nach Satz 1 zurückgegriffen werden kann.

Zu § 12 Absatz 2 Satz 3 im Einzelnen:

- Nummer 1: Gewerbliche Nutzung
Ein Entzug der Wohnnutzung kann auch dann vorliegen, wenn lediglich Teile von Wohnungen ausschließlich gewerblich oder beruflich 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. In den Fällen, in denen durch die freiberufliche oder gewerbliche Tätigkeit 50 Prozent der Gesamtwohnfläche nicht überschritten wird, bedarf es keiner Zweckentfremdungsgenehmigung.

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

- Nummer 2: Kurzzeitvermietung

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum mehr als drei Monate, längstens 90 Tage, im Kalenderjahr für Zwecke der Kurzzeitvermietung genutzt wird. Abweichend davon gilt für Wohnraum, den Studierende angemietet haben, eine Frist von mehr als sechs Monate, längstens jedoch 180 Tagen, (§ 12 Absatz 2 Satz 4). Diese gesetzliche Festlegung einer Obergrenze, bis zu der das kurzzeitige Vermieten des Wohnraums ohne Genehmigung nach dem Zweckentfremdungsrecht gestattet ist, schafft für die Bürgerinnen und Bürger Rechtsklarheit. Die Tage werden wie auch sonst im Gastgewerbe üblich nach der Anzahl der Übernachtungen gezählt.

Das Studierendenprivileg umfasst nur den eigengenutzten Wohnraum der Studierenden. Dies ergibt sich aus dem Sinn und Zweck sowie der Begründung der Vorschrift, wonach es Studierenden erleichtert werden soll, ihre Wohnung z.B. während eines Auslandssemesters unbürokratisch nutzen zu können (LT-Drs. 17/12305).

Für mehrere zusammenlebende Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte gilt, dass sie ihre gemeinsame Wohnung insgesamt nicht länger als die genannten Zeiträume genehmigungsfrei für die Kurzzeitvermietung nutzen dürfen. Die Pflicht zur Einholung einer möglicherweise zivilrechtlich erforderlichen Untervermietungserlaubnis bei der Vermieterin oder dem Vermieter der Wohnung bleibt hiervon unberührt.

Das Grundmodell der Kurzzeitvermietung beruht darauf, dass Wohnraum an ständig wechselnde Bewohnerinnen oder Bewohner für Tage oder Wochen überlassen wird. Darüber hinaus gibt es jedoch auch Nutzungsformen, bei denen der Wohnraum für einen längeren Zeitraum, teilweise auch unbefristet überlassen wird, die Nutzung sich dennoch vom Dauerwohnen unterscheidet. Relevant wird dies, wenn für den Wohnraum eine Genehmigung zur Nutzung des Wohnraums nach Nummer 2 beantragt wird.

Ausgangspunkt der Prüfung ist die Frage, ob es sich bei der Nutzungsform um Wohnen handelt. Für die Auslegung des Begriffs des Wohnens ist die besondere Zweckrichtung des Zweckentfremdungsrechts heranzuziehen. Es geht darum, den Bestand von Wohnraum zu erhalten mit dem Ziel einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen. Insofern wird für den zweckentfremdungsrechtlichen Wohnbegriff auf den von der Rechtsprechung entwickelten bauplanungsrechtlichen Begriff des Wohnens abgestellt.

Der Begriff des Wohnens wird durch die Merkmale einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit, der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie der Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Die Rechtsprechung fasst dies unter den Begriff einer „Heimstatt im Alltag“.

Eine Wohnnutzung liegt vor, wenn Personen in der Wohnung ihren Lebensmittelpunkt haben. Davon kann ausgegangen werden, wenn die Aufenthaltsdauer sechs Monate oder mehr beträgt. Eine Wohnnutzung liegt auch vor, wenn Personen, z. B. 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. Für den mehrmonatigen Aufenthalt von Artisten mit Verlagerung des Lebensmittelpunktes wurde in der Rechtsprechung das Wohnen in Form einer Wohngemeinschaft bejaht.

Das Merkmal der Dauerhaftigkeit betrifft nicht die Abgrenzung von längerer und kürzerer Nutzung oder von unbefristeter und befristeter Nutzungsdauer. Es dient



vielmehr entsprechend dem Nutzungskonzept der Abgrenzung häuslichen Wohnens in der Heimstatt im Alltag von Erscheinungsformen des vorübergehenden, übergangsweisen oder provisorischen, nur einem bestimmten Zweck dienenden Unterkommens, etwa dem Aufenthalt nur zu Ferienzwecken wie bei Sommerwohnungen oder Ferienhäusern für ständig wechselnde Feriengäste, während Dauerwohnen ungeachtet der Frage der Aufenthaltsdauer von einem über einen längeren Zeitraum gleichbleibenden Bewohnerkreis ausgeht.

So hat das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen für den Bereich des Medizintourismus entschieden, dass es sich nicht um Wohnen, sondern um ein vorübergehendes Unterkommen im Rahmen und zum Zwecke einer medizinischen Behandlung handelt.

In diesem Sinne kann auch die Vermietung von Wohnraum an Monteure grundsätzlich als ein vorübergehendes Unterkommen bis zum Erreichen der Fertigstellung des Montageauftrags bewertet werden.

Bei gemeinschaftlicher Unterbringung mehrerer Personen wird die Annahme eines Wohnens in der Rechtsprechung regelmäßig ausgeschlossen, wenn es nur Gemeinschaftsräume gibt, die keine Rückzugsmöglichkeit gestatten, und zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern keine persönliche Beziehung besteht.

Hinweis:

Für den Bereich der Kurzzeitvermietung an Erwerbstätige ist auf das jeweilige Nutzungskonzept abzustellen. Die vorgenannten Ausführungen bieten hierzu Anhaltspunkte. Erst aus den Gegebenheiten des Einzelfalles ergibt sich eine Bewertung des Nutzungszwecks, insbesondere zu einer Abgrenzung zum Wohnen in einer Wohngemeinschaft.

Auf die Gewerbsmäßigkeit kommt es nicht an. Unerheblich ist auch, ob es sich bei dieser Vermietungspraxis um eine Fremdenbeherbergung handelt, das heißt, ob Serviceleistungen wie das Bereitstellen von Bettwäsche oder die Reinigung des Wohnraums angeboten werden.

- Nummer 3: Beseitigung von Wohnraum

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 Verfügungsberechtigten mit einer Beseitigung verfolgen, 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 im Sinne des § 13 zu betrachten.

Gemäß § 62 Absatz 3 BauO NRW 2018 kann die vollständige Beseitigung von Gebäuden bei bestimmten Anlagen genehmigungsfrei erfolgen. Dies sind z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3, sonstige Anlagen (keine Gebäude) mit einer Höhe von bis zu 10 Metern 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 ist 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 bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie 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 beziehungsweise angeordnet ist (z. B. im Zusammenhang mit der Umsetzung eines Bebauungsplans nach einschlägigen Regelungen im BauGB). Gleiches gilt, wenn der Wohnraum, der aufgrund eines Bau- oder Beseitigungsgebots nach § 176 und § 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 Umlagerungsregelung 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.

Die Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungen mithilfe eines Durchbruchs oder anderer baulicher Maßnahmen ist weder ein Abbruch beziehungsweise eine Beseitigung von Wohnraum noch ein Unbrauchbarmachen einer der betroffenen Wohnungen. Bleibt der Umfang der Wohnfläche im Wesentlichen mindestens erhalten, geht kein Wohnraum verloren.

- Nummer 4: Bauliche Veränderung oder Umnutzung
Als ein Fall der Zweckentfremdung gilt auch die bauliche Veränderung oder Umnutzung von Wohnraum, sodass 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.

Ein eventuelles Erfordernis weiterer Genehmigungen, z. B. nach dem Bauordnungsrecht, haben die Verfügungsberechtigten beziehungsweise Nutzungsberechtigten in eigener Verantwortung zu klären.

- Nummer 5 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 Satz 4:
Leerstehenlassen

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 (vergleiche § 12 Absatz 3), die Anzeigepflicht (vergleiche § 17 Absatz 1) und die Genehmigungsfiktion für geplante Umbaumaßnahmen (vergleiche § 17 Absatz 2) wird hingewiesen. Als Beginn des Leerstehenlassens von Wohnraum gilt grundsätzlich das Ende des Mietverhältnisses. Dies kann durch die Vorlage der Kündigung oder des Mietvertrages nachgewiesen werden, ferner kann die Abmeldung aus der Wohnung nach den Vorschriften des Melderechts ein Indiz für die Nutzungsaufgabe sein. In der Praxis wird zugunsten der Verfügungsberechtigten als Beginn des Leerstands der Zeitpunkt der Feststellung durch die Gemeinde bestimmt.

Leerstand, der im Rahmen der Kurzzeitvermietung auftreten kann, wird von Nummer 2 mit umfasst. Nummer 5 findet keine Anwendung.

Wohnraum, der behördlicherseits für unbewohnbar erklärt oder mit einer Nutzungsuntersagung belegt wurde, fällt nicht unter § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 5, da dieser mit erheblichen Mängeln behaftet ist und somit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht.

Verhältnis der einzelnen Tatbestände

Die einzelnen Tatbestandsbestimmungen sind als Spezialregelungen (*leges specialis*) zu verstehen, die in sich abgeschlossen sind. So kann beim Tatbestand der Kurzzeitvermietung nicht zugleich eine gewerbliche Vermietung nach Ziffer 1 geprüft werden, ebenso wenig findet der Tatbestand des Leerstands nach Ziffer 5 Anwendung. Dies bedeutet z. B., dass auch Verfügungsberechtigte, die weniger als 50 Prozent ihres Wohnraums mehr als 90 Tage im Jahr untervermieten wollen, einer Genehmigung bedürfen, wenn der genehmigungsfreie Zeitraum überschritten ist.

3.3 Abwendung der Zweckentfremdung

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

Durch die Abwendungsverpflichtung (§ 12 Absatz 3) wird klargestellt, dass das Gesetz nicht nur eine Zweckentfremdung der Verfügungsberechtigten durch aktives Handeln verbietet, sondern auch ein entsprechendes Unterlassen, z. B. durch fehlendes Einschreiten der Verfügungsberechtigten, wenn die Nutzungsberechtigten den Wohnraum ohne Genehmigung zweckfremd nutzen. Die Abwendungsverpflichtung bezieht sich nur auf Handlungen, die eine Zweckentfremdung von Wohnraum darstellen, nicht auf vorbereitende Handlungen wie z. B. 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 Leerstellenlassen, insbesondere durch Zwischennutzungen im Sinne von Eigennutzung durch die 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 oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstellenlassen grundsätzlich zumutbar. Eine Zwischenvermietung ist z. B. 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 Zwischenvermietung 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.

3.4 Genehmigung der Zweckentfremdung

In § 13 sind die Gründe für eine Ausnahmegenehmigung im Hinblick auf das Zweckentfremdungsverbot für Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung geregelt.

3.4.1 Genehmigungsvoraussetzungen

§ 13 Absatz 1 regelt den Grundsatz, wonach 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 am Erhalt 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, z. B. die Einrichtung einer Arztpraxis oder Kindertagesstätte.

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.

Soll nur ein Teil (mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche) der Wohnung der Nutzungs- oder Verfügungsberechtigten zweckentfremdet werden (etwa wenn ein Raum aus betrieblichen Gründen ausschließlich gewerblich oder beruflich 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.

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.“

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

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

Schaffung von Ersatzwohnraum

§ 13 Absatz 2 Satz 1 stellt klar, dass die Schaffung von Ersatzwohnraum in der Regel das öffentliche Interesse am Erhalt des Wohnraums ausgleicht und einen Genehmigungsanspruch ohne Auflagen oder andere Nebenbestimmungen (außer diese dienen der Sicherung des Ersatzwohnraums) begründet. 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.

Das Ersatzwohnraumangebot muss hinreichend verlässlich sein; dies ist glaubhaft zu machen. Ein Ersatzwohnraumangebot ist jedenfalls dann verlässlich, wenn eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt. Ersatzwohnraumangebote, deren Verwirklichung erkennbar nicht in Betracht kommt, sind von vornherein unbeachtlich.

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.

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 im Hinblick auf den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum bestehen. Unterschiede in der Verfügungsberechtigung, die nach Lage der Dinge lediglich formaler Art sind, fallen nicht ins Gewicht. Dies kann insbesondere bei konzernrechtlichen Beteiligungsverhältnissen der Fall sein. Auch eine Verwaltungsgesellschaft kann Verfügungsberechtigte sein, wenn sie im Innenverhältnis zur Eigentümerin oder zum Eigentümer mit entsprechenden Befugnissen ausgestattet ist, das heißt z.B. im eigenen Namen Mietverträge mit den Mietern abschließen darf.

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. Das bedeutet z. B., dass der Ersatzwohnraum keiner Miet- oder Belegungsbindung unterliegen darf.

Als Ersatzwohnraum können auch Eigentumswohnungen entstehen. Laut Rechtsprechung ist entscheidend, dass das Wohnraumangebot nach dem Abriss wieder gesteigert wird.

§ 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 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 von Satz 1 abweichende Frist festzulegen.

3.4.2 Nebenbestimmungen der Genehmigung

In § 14 sind mögliche Nebenbestimmungen einer Genehmigung der Zweckentfremdung geregelt.

Nach § 14 Absatz 1 kann die Genehmigung den Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere der zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden.

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. Dies gilt nicht, wenn der Ersatzwohnraum geschaffen oder eine einmalige Ausgleichszahlung geleistet wurde.

Als Auflage kann insbesondere die Auferlegung einer einmaligen beziehungsweise laufenden Ausgleichszahlung in Betracht kommen. Vorrangig regelt allerdings § 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.

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 können beispielsweise die zur Schaffung ange-

messenen neuen Ersatzwohnraums im öffentlich geförderten Wohnungsbau einzusetzenden öffentlichen Mittel sein.

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 kann sich danach richten, dass die Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Gewerbemiete abgeschöpft wird. Anhaltspunkt ist dabei auch die Kostenentwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau, da sie auf die Höhe des Zuschussbedarfes für öffentlich geförderten Wohnraum 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 eine Absenkung der Ausgleichszahlung begründen. Maßgebend ist die Begründung im Genehmigungsbescheid.

Fallen Verfügungsberechtigung und Nutzungsberechtigung auseinander, ist auf eine Ausgleichszahlung nicht allein deshalb zu verzichten, weil die Verfügungsberechtigten bereits über die Miethöhe die Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Gewerbemiete abschöpfen.

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

Der Rechtsprechung folgend darf eine Genehmigung nicht mit einer Auflage verbunden werden, die eine Mietpreisregelung enthält.

3.5 Negativattest

Soweit das Zweckentfremdungsverbot nicht anwendbar ist beziehungsweise der Wohnraum nach Eignung und Bestimmung als nicht schutzwürdig gilt, kann die zuständige Behörde auf Antrag bescheinigen, dass keine Genehmigung erforderlich ist. Bei Bedarf kann auch bescheinigt werden, unter welchen Voraussetzungen ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot nicht vorliegt.

3.6 Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot

Es ist Aufgabe der Gemeinde, nicht nur gegen bauliche Mängel oder Missstände einzuschreiten, sondern auch durchzusetzen, dass Wohnraum gegebenenfalls nach entsprechenden Anordnungen als solcher genutzt und erhalten wird. Daher sehen § 15 Absatz 1 und 2 die Möglichkeit der Anordnung eines Wohnnutzungsgebotes, eines Räumungsgebotes und eines Wiederherstellungsgebotes durch die Gemeinde vor.

Von den Geboten des Absatzes 1 kann die Gemeinde Gebrauch machen, wenn Wohnraum entgegen einem Zweckentfremdungsverbot nicht zum Wohnen genutzt wird. Das ist z. B. der Fall, wenn dieser als Büro- oder Gewerberaum verwendet wird. Für ein Wohnnutzungsgebot wird es im Regelfall ausreichen, wenn die Gemeinde den Verfügungs- oder den Nutzungsberechtigten unter Fristsetzung aufgibt, den Wohnraum wieder zu Wohnzwecken herzustellen.

In einer entsprechenden Anordnung sind die Räumungsverpflichteten zu bezeichnen und eine angemessene Frist für ein Freimachen des Wohnraums zu gewähren.

Nach § 15 Absatz 2 Satz 1 können darüber hinaus die Verfügungsberechtigten 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 Verfügungsberechtigten unzumutbar ist.

3.7 Besondere Pflichten gemäß § 17

§ 17 normiert in Absatz 1 bis 3 besondere Pflichten bei Leerstand und in Absatz 4 bis 9 besondere Pflichten bei der Kurzzeitvermietung.

3.7.1 Leerstehenlassen

Wird leerstehender Wohnraum nicht spätestens nach sechs Monaten wieder zu Wohnzwecken genutzt, so haben die Verfügungsberechtigten dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Die Anzeigepflicht des § 17 Absatz 1 dient der effektiven Bekämpfung rechtswidrigen Leerstands von Wohnraum in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung. Die Frist beginnt grundsätzlich zu dem Zeitpunkt, in dem Verfügungsberechtigte erkennen, dass der Leerstand sich über einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten erstrecken wird. Da dies ein subjektives Merkmal darstellt und nur nachweisbar ist, wenn Verfügungsberechtigte entsprechende Angaben machen, ist als spätestster Zeitpunkt auf den Ablauf der Sechs-Monatsfrist abzustellen. Zum Beginn des Fristablaufs vergleiche Ziffer 3.2 Nummer 5.

Für Maßnahmen im Hinblick auf einen Um- und Neubau von Wohnraum ist in § 17 Absatz 2 Satz 1 eine Genehmigungsfiktion vorgesehen, es gilt § 42a VwVfG NRW entsprechend. 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.

Wollen Verfügungsberechtigte Um- oder Neubaumaßnahmen durchführen, die mit Leerstand verbunden sind, so sieht das Gesetz nunmehr in § 17 Absatz 2 eine Genehmigungsfiktion für das Leerstehenlassen des Wohnraums für die Dauer der Baumaßnahme vor.

Voraussetzung ist, dass die Verfügungsberechtigten gemäß § 17 Absatz 1 das Leerstehenlassen und die damit verbundene konkrete Absicht einer Baumaßnahme anzeigen 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 z.B. anhand von Verträgen mit den zu beauftragenden Fachfirmen oder entsprechenden Kostenvoranschlägen beziehungsweise anhand von Planungsunterlagen geschehen. Die Frist für die Genehmigungsfiktion beginnt mit der Anzeige und der Vorlage der vollständigen Unterlagen, § 42a Absatz 2 VwVfG NRW gilt entsprechend.

Eine Genehmigungsfiktion bleibt auch dann bestehen, wenn die Bauarbeiten ins Stocken geraten oder sich verzögern, ohne dass Verfügungsberechtigte dies zu vertreten haben.

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 Verfügungsberechtigten als Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 13. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens kann die Gemeinde Nebenbestimmungen nach § 14 erlassen.

Ist eine Anzeige unvollständig, soll die zuständige Behörde die Vervollständigung anregen, wenn die Anzeige offensichtlich nur versehentlich oder aus Unkenntnis nicht vollständig eingereicht wurde und eine Genehmigungsfiktion im Übrigen ernsthaft in Betracht kommt. Können nicht alle Pflichtangaben gemacht werden, z.B., weil der Beginn der Baumaßnahme noch nicht geplant ist oder geplant werden kann, liegt lediglich eine einfache Leerstandsanzeige nach § 17 Absatz 1 vor.

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

3.7.2 Kurzzeitvermietung

Anzeige- und Registrierungspflicht

§ 17 Absätze 4 bis 7 schaffen eine Anzeige- und Registrierungspflicht für Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte, die sich bei der Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung auf § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 oder Satz 4 berufen.

Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte haben die Nutzung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung der Gemeinde anzuzeigen und die in Absatz 4 genannten Angaben zu tätigen. Die Anzeige der Kurzzeitvermietung erfolgt digital über das Bauportal NRW www.bauportal.nrw/wohnraum-id/wohnraum-identitaetsnummer.

Die bei der Anzeige anzugebenden Daten werden erfasst und nach § 38 Bundesmeldegesetz (BMG) abgerufen und auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Daten, die nicht Teil des Melderegisters sind, werden nicht abgeglichen. Die Daten ermöglichen der Gemeinde die Identifizierung der Verfügungsberechtigten und Nutzungsberechtigten bei der Nutzung des Wohnraums für die Kurzzeitvermietung.

Die Verletzung der Anzeigepflicht ist bußgeldbewehrt nach § 21.

Wohnraum-Identitätsnummer (Wohnraum-ID)

Die Gemeinde teilt den Anzeigenden eine Wohnraum-Identitätsnummer zu. Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte haben diese Nummer stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben, wenn Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung angeboten oder beworben wird.

Nach § 17 Absatz 5 Satz 6 darf die Wohnraum-Identitätsnummer nur verwendet werden, solange die oder der Anzeigende im Hinblick auf den angegebenen Wohnraum verfügungs- oder nutzungsberechtigt ist. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die oder der Berechtigte der Gemeinde bekannt ist. So kann die Gemeinde jederzeit ohne Verzögerung prüfen, ob die Bestimmungen des WohnStG eingehalten werden, und kann Rechtsverletzungen gegebenenfalls unterbinden.

Die Wohnraum-Identitätsnummer kann nicht auf Dritte, z. B. 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.

Belegungskalender

§ 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 zum Zwecke der Kurzzeitvermietung stattgefunden hat. Diese Information soll jeweils spätestens am zehnten Tag nach der Überlassung bei der Gemeinde eingehen. Werden die geforderten Angaben im Belegungskalender nicht rechtzeitig gemacht, kann die Gemeinde die Löschung der Wohnraum-Identitätsnummer veranlassen.

Genehmigung zur Nutzung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung

§ 17 Absatz 7 regelt, dass eine Wohnraum-Identitätsnummer auch zu vergeben ist, wenn eine Zweckentfremdungsgenehmigung im herkömmlichen Verfahren für die Kurzzeitvermietung nach § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 erteilt wurde. Die Absätze 4 und 5 werden entsprechend angewandt (Registrierungs- und Anzeigepflicht). In Fällen, in denen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits eine Genehmigung erteilt worden ist, wird die Wohnraum-Identitätsnummer nachträglich vergeben.

Bei einer befristeten Genehmigung wird die Wohnraum-Identitätsnummer für den gleichen Zeitraum befristet und nach Fristablauf deaktiviert.

Sonderfall

Die Registrierungspflicht gilt daneben gemäß § 17 Absatz 8 auch für alle Anbieter von Dauerwohnraum oder Gewerberaum (z. B. auch Hotels oder gewerblich genutzte Ferienwohnungen), wenn sie ihre Inserate auf Internetplattformen, in Anzeigenblätter oder vergleichbare Angebote setzen, die überwiegend Angebote von als Ferienwohnung über-



lassenem Wohnraum verfügbar machen. Es sei denn, die Anbieter unterliegen der gesetzlichen Impressumspflicht, z.B. nach § 5 Telemediengesetz (TMG), und fügen in der Annonce das Impressum ein.

Dies ist notwendig, damit sich registrierungspflichtige Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte nach Absatz 4 und Absatz 7 nicht zwischen anderen Angeboten verstecken können und die Ermittlung ihrer Identität erschweren oder vereiteln können, insbesondere dann, wenn eine Auskunftspflicht gegenüber der Vermittlerin oder dem Vermittler nicht durchsetzbar ist. Anders als die Angabepflicht nach Absatz 4 und Absatz 7 ist sie allerdings auf bestimmte Plattformen beziehungsweise 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 beziehungsweise die 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.

Es genügt nicht, wenn sich eine Verwalterin oder ein Verwalter registriert, auch wenn diese oder dieser einer Impressumspflicht unterliegt. Erforderlich ist eine Registrierung der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten, außer wenn diese selbst einer Impressumspflicht unterliegen und ihr nachkommen.

Pflicht von Vermittlern

§ 17 Absatz 9 regelt eine Pflicht von Vermittlerinnen und Vermittlern, insbesondere von Diensteanbietern im Sinne des TMG und Anbieterinnen und Anbietern von Print- oder anderen Medien, um 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, beziehungsweise

Werbung für solche Angebote nicht ohne Wohnraum-Identitätsnummer veröffentlicht werden.

Pflicht zur Entfernung von Angeboten oder Werbung
In § 21 Absatz 3 wird die Verpflichtung für Diensteanbieter im Sinne des TMG normiert, auf Verlangen der Gemeinde Angebote und Werbung, die keine oder keine gültige Wohnraum-Identitätsnummer enthalten, also ordnungswidrig nach § 21 sind, von den betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen. Dies gilt auch in den Fällen des § 21 Absatz 2.

3.8 Rechtsprechung zur Zweckentfremdung

Grundlegende Entscheidungen:

BVerfG Beschluss vom 13.10.1971 – 1 BvR 280/66, NJW 1971, 2299 – Begriff Wohnen

BVerfG Urteil vom 04.02.1975 – 2 BvL 5/74, NJW 1975, 727 ff. – Vereinbarkeit mit GG

EUGH Urteil vom 19.12.2019 – C 390/18, MMR 2020, 171 ff. – Beherbergungsleistungen

BGH Urteil vom 13.01.2021 – VIII ZR 58/20, ZMR 2021, 962 ff. – Abgrenzung Wohnraum Gewerbe

Weitere Entscheidungen zum Wohnraumbegriff:

BVerwG Urteil vom 14.12.1990 – 8 C 38/89, NJW 1991, 1966 ff. – Zumutbarkeit

BVerwG Beschluss vom 25.03.1996 – 4 B 302/95, NVwZ 1996, 893 – Begriff des Wohnens

OVG Berlin-Brandenburg Beschluss vom 26.04.2019 – OVG 5 S 24.18, NJW 2019, 1896 ff. – Fremdenbeherbergung

OVG NRW Urteil vom 19.11.2020 – 14 A 4304/19, NJW 2021, 1255 ff. – Medizintourismus

VGH Bay. Beschluss vom 05.05.2021 – 12 CS 21.564,
NVwZ-RR 2021, 799 ff. – Co-Living, Fremdenbeherbergung

OVG NRW Beschluss vom 16.06.2021 – 14 B 521/21,
LSK 2021, 28538 – Rückwirkung Kurzzeitvermietung

VGH Bay. Beschluss vom 26.07.2021 – 12 B 21.913,
NZM 2021, 812 – Berufsbedingte Abwesenheit

VG Berlin Urteil vom 09.08.2016 – 6 K 91.16, LKV 2016,
475 ff. – Vermietung Ferienwohnung

VG München Urteil vom 01.08.2018 – M 9 K 18.3228,
BeckRS 2018, 20337 – Medizintourismus

VG Berlin Beschluss vom 02.10.2018 – 6 L 258.18,
VG 6 K 224.18, IBRRS 2019, 0094 – Fremdenbeherbergung

VG Köln Urteil vom 19.09.2019 – 16 K 14973/17,
BeckRS 2019, 53604 – Medizintourismus

AG München Urteil vom 13.01.2020 – 1111 OWi 254 Js
172785/19, IBRRS 2020, 1481 – Fremdenbeherbergung
Bußgeld

Weitere Entscheidungen zur Nebenbestimmung und
Ausgleichszahlung:

BVerfG Beschluss vom 02.12.1980, 1BvR 436/78,
BVerfGE 55, 249 – Verhältnismäßigkeit Ersatzbau

BVerwG Urteil vom 18.05.1977 – VIII C 94/76,
BeckRS 1977, 30435874 – Erwerb vor Abbruchverbot

BVerwG Urteil vom 12.03.1982 – 8 C 23/80, NJW 1982,
2269 – Anfechtbarkeit von Auflagen

BVerwG Urteil vom 10.05.1985 – 8 C 35/83,
DÖV 1985, 724 ff. – Abrissgenehmigung

BVerwG Urteil vom 20.08.1986 – 8 C 16/84,
NJW-RR 1987, 586 – Öffentliches Interesse, Zumutbarkeit

BVerwG Urteil vom 14.12.1990 – 8 C 38/89,
NJW 1991, 1966 ff. – Instandsetzung

BVerwG Urteil vom 22.04.1994 – 8 C 29/92,
NJW 1995, 542 – Existenzgefährdung, Mieterschutzklausel

BVerwG Urteil vom 17.10.1997 – 8 C 18/96, NZM 1998,
45 – Beschränkung Ersatzwohnraum

VGH Bay. Beschluss vom 20.01.2021 – 12 N 20.1706,
IBRRS 2021, 0268 – Ersatzwohnraum

VG Berlin Urteil vom 27.08.2019 – 6 K 452.18,
BeckRS 2019, 19261 – Ausgleichszahlung

Weitere Entscheidungen zum Auskunftsverlangen:

BVerfG Beschluss vom 27.05.2020 – 1 BvR 1873/13,
NJW 2020, 2699 ff. – Auskunftersuchen

VGH Bay. Beschluss vom 20.05.2020 – 12 B 19.1648,
ZD 2020, 432 – Datenaustausch

VG Berlin Urteil vom 23.06.2021 – 6 K 90/20,
NVwZ-RR 2021, 934 ff. – Auskunftsanspruch



C. Verfahrensvorschriften

1. Sachverhaltsermittlung

Es gilt der Amtsermittlungsgrundsatz, das heißt, die Behörde hat den Sachverhalt nach den Vorgaben des § 24 VwVfG NRW zu ermitteln und die Kosten der Sachverhaltsermittlung zu tragen.

Es empfiehlt sich, im Rahmen einer Ortsbesichtigung den Missstand mit Fotos zu dokumentieren und bei Feuchtigkeitsschäden Messungen durchzuführen.

Es gibt im Handel elektronische Feuchtemessgeräte zur Prüfung des baulichen Zustandes einer Wohnung, die von Personen ohne technische Ausbildung bedient werden können. Mit diesen Geräten kann die Feuchtigkeit einer Wand und damit ein baulicher Schaden bis ca. 10 bis 15 cm in die Wand hinein ermittelt werden. Dies ist erforderlich, um zwischen oberflächlichen Feuchtigkeitsschäden, z.B. durch hohe Luftfeuchtigkeit in den Räumen oder durch mangelhaftes Belüften, und baukonstruktiv bedingten Schäden unterscheiden zu können.

Darüber hinaus messen solche Geräte die Luftfeuchtigkeit im entsprechenden Raum. Eine zu hohe Luftfeuchtigkeit kann zu Rückschlüssen führen bezüglich eines fehlerhaften Nutzungsverhaltens beziehungsweise einer Überbelegung der Räumlichkeiten. Daneben kann die Lufttemperatur gemessen werden, diese ist natürlich immer in Relation zur Luftfeuchtigkeit zu betrachten, sowie die Oberflächentemperatur des Mauerwerkes, die wiederum Aufschlüsse über baulich bedingte Mängel gibt.

Sollte keine technische Ausrüstung beschafft werden können, empfiehlt es sich im Wege der Amtshilfe z.B. bei den Bauaufsichtsbehörden um Unterstützung zu ersuchen.

Die Gemeinde kann einen Rahmenvertrag mit einer oder einem Sachverständigen schließen, um hieraus im Bedarfsfall eine Begutachtung beauftragen zu können.

2. Ermessensausübung

Es gilt das Opportunitätsprinzip nach § 40 VwVfG NRW.

3. Freiwillige Abhilfe

§ 19 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 Mindestan-

forderungen 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.

Die Aufforderung kann deshalb – abweichend von der Regel – unterbleiben, wenn sie nach den bisherigen Erfahrungen, etwa im Verlauf der Sachverhaltsaufklärung, offensichtlich aussichtslos sein wird.

Die Aufforderung zur Instandsetzung oder zur Erfüllung der Mindestanforderungen sollte mit der Anhörung nach § 28 VwVfG NRW verbunden werden.

Die Möglichkeit der freiwilligen Abhilfe kommt nicht zur Anwendung, wenn die Art und der Umfang der Mängel einer sofortigen Anordnung bedürfen (§ 19 Absatz 3). Gleiches gilt, wenn ein Mangel wiederholt auftritt, weil z. B. keine nachhaltige Instandsetzung erfolgt ist (§ 19 Absatz 4).

4. Möglichkeit der Stellungnahme für die Betroffenen

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

Die Vorschrift erweitert hierdurch den Kreis der Beteiligten nach VwVfG NRW um konkret betroffene Personen.



5. Sofortvollzug

In § 19 Absatz 6 wird geregelt, dass Klagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug des WohnStG keine aufschiebende Wirkung haben (§ 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Verwaltungsgerichtsordnung). Insbesondere bei Wohnungsaufsichtsrechtlichen Anordnungen, die gesundheitlichen Schäden der Bewohnerinnen und Bewohner entgegenwirken sollen, sowie im Fall der Überbelegung oder der Zweckentfremdung von Wohnraum muss das Interesse der Betroffenen an der aufschiebenden Wirkung hinter

das öffentliche Interesse an einer zügigen Befolgung der Anordnung zurücktreten.

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

6. Ersatzvornahme

§ 20 stellt klar, dass für alle Anordnungen nach WohnStG die Regelungen über die Ersatzvornahme nach § 59 VwVG NRW gelten.

Die Kosten der Ersatzvornahme werden über die öffentliche Last abgesichert. Dies hat zur Folge, dass die entsprechenden Forderungen dinglichen Charakter und für einen bestimmten Zeitraum Vorrang vor den eingetragenen Grundpfandrechten haben.

7. Bußgeldvorschriften

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

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

7.1 Ordnungswidrigkeitstatbestände

Eine Geldbuße soll insbesondere dann ergehen können, wenn der unanfechtbaren Anordnung 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 (§ 21 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, handelt ordnungswidrig (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3). Verspätet ist eine Anzeige, wenn sie erst nach deren Inbetriebnahme beziehungsweise bei bestehenden Unterkünften nach dem 31. März 2022 erfolgt.

§ 21 Absatz 1 Satz 1 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 im Hinblick auf die Bewohnerinnen und Bewohner nicht nachkommt beziehungsweise für unbewohnbar erklärten Wohnraum ohne Genehmigung für andere Nutzungszwecke überlässt oder nutzt, kann mit Bußgeld bedroht werden. Eine Ordnungswidrigkeit liegt auch vor, wenn Verfügungsberechtigte auf Verlangen der Gemeinde nicht für eine unverzügliche Räumung sorgen (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5).

Ordnungswidrig handelt auch, wer für unbewohnbar erklärte oder überbelegte Wohnräume überlässt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6).

§ 21 Absatz 1 Satz 1 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 (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10).

§ 21 Absatz 1 Satz 1 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.

§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 12 enthält eine mit § 17 Absatz 5 Satz 3, Absatz 7 und Absatz 8 korrespondierende Bußgeldvorschrift.

Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben nach § 17 Absatz 6 einen Nachweis über die Belegung zu führen und die Gemeinde über den Zeitraum zu informieren, in der eine Kurzzeitvermietung erfolgt ist. Gemäß § 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 handelt ordnungswidrig, wer dieser Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig nachkommt.

In § 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 14 wird die Zuwiderhandlung gegen eine aufgrund des WohnStG ergangenen Rechtsverordnung für ordnungswidrig erklärt, sofern die Rechtsverordnung für den betreffenden Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift verweist.



§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 15 sieht ordnungswidriges Handeln dann vor, wenn einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Gemeinde zuwidergehandelt wird, die aufgrund des WohnStG oder aufgrund einer nach WohnStG ergangenen Rechtsverordnung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist.

Der Versuch einer Handlung ist zudem gemäß § 21 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit § 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 7 ordnungswidrig, wenn ohne erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlassen wird. Mit dieser Regelung wird das WohnStG der Anforderung aus § 13 Absatz 2 OWiG gerecht, nach dem die Ordnungswidrigkeit eines Versuchs gesetzlich geregelt werden muss. Insbesondere im Hinblick auf Handlungen, die im Vorfeld einer Zweckentfremdung von Wohnraum geschehen, besteht ein großer Bedarf für die Ahndung einer Versuchshandlung. 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.

Durch § 21 Absatz 2 Nummer 1 wird ausdrücklich geregelt, dass Angebot und Werbung im Vorfeld einer rechtswidrigen Zweckentfremdung, z.B. das Anbieten einer Ferienwohnung im Internet, ordnungswidrig sind. Beim Anbieten einer Ferienwohnung im Internet handelt es sich um eine Vorbereitungshandlung. Die Grenze zum Versuch ist noch nicht überschritten. Daher bedarf es des besonderen Tatbestandes aus § 21 Absatz 2 Nummer 1, um auch diese Handlungen ahnden zu können.

§ 21 Absatz 2 Nummer 2 regelt, dass auch die Verbreitung und das Möglichmachen der Verbreitung ordnungswidriger Anzeigen und ordnungswidriger Werbung bußgeldbewehrt sind. Diese Tat kann beispielsweise von Diensteanbietern

im Sinne des TMG durch die Verbreitung im Internet sowie von Verlagen durch die Herausgabe von Presseerzeugnissen, z. B. Anzeigenblättern, begangen werden. Die Verantwortlichkeit der Diensteanbieter für rechtswidrige Handlungen richtet sich nach Maßgabe des Abschnitts 3 des 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.

Da es sich bei Angebot und Werbung für zweckwidrige Wohnnutzungen (z. B. 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.

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

7.2 Bußgeldrahmen

§ 21 Absatz 4 regelt die Höhe des Bußgeldrahmens. Die Obergrenze für das festzusetzende Bußgeld beträgt 500.000 Euro.

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

7.3 Zuständigkeit

Die Zuständigkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird nach § 21 Absatz 5 der Gemeinde übertragen.

D. Mitwirkungspflichten und Informationsrechte

1. Allgemeine Auskunftspflichten

§ 16 regelt eine allgemeine Auskunftspflicht, soweit sie zur Durchführung des WohnStG erforderlich ist. Die Auskunftspflicht und der Personenkreis wurden aufgrund der Praxiserfahrungen der letzten Jahre ausgeweitet.

1.1 Auskunftspflicht nach § 16 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 § 16 Absatz 2 unentgeltlich Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen, soweit es im Einzelfall zur Durchführung des WohnStG erforderlich ist.

§ 16 Absatz 1 Satz 2 regelt, dass die Auskunftspflicht der in Satz 2 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 Auskunftersuchen an Verfügungs- beziehungsweise Nutzungsberechtigte 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.

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

Dabei handelt es sich beispielsweise um Hausmeisterinnen und Hausmeister, Reinigungskräfte und Beschäftigte der Geschäftsstellen. Dies schafft für alle Beteiligten Rechtssicherheit.

Ohne diese Regelung käme es darauf an, ob Beschäftigte beziehungsweise Beauftragte von ihrer Auftraggeberin oder ihrem Auftraggeber zur Erteilung von Auskünften ermächtigt worden sind. Weder könnte die zuständige Behörde dies vor Ort im Einzelfall prüfen noch ist davon auszugehen, dass die Auskunftserteilung an Behörden in jedem Arbeits- beziehungsweise Auftragsverhältnis geregelt ist. Ähnliche Vorschriften finden sich in § 138 BauGB und § 19 Absatz 1 BMG.

§ 16 Absatz 1 Sätze 1 bis 3 beinhalten zudem Ermittlungsbefugnisse der zuständigen Behörde, die dort genannten Mitwirkungspflichten gegebenenfalls mit Verwaltungszwang durchzusetzen.

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 beziehungsweise der oder des Nutzungsberechtigten betrifft.

Die oder der zur Auskunft Verpflichtete kann gemäß § 26 Absatz 2 Satz 4 VwVfG NRW die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der

in § 383 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

1.2 Auskunftspflicht nach § 16 Absatz 2

Nach § 16 Absatz 2 Satz 1 sind auch Diensteanbieter im Sinne des TMG zwecks Ermittlung von zweckentfremdetem Wohnraum und personenbezogenen Daten der Wohnungsanbieter auskunftspflichtig. Die Auskunftspflicht erstreckt sich dabei auch auf Print- und andere Medien. Es handelt sich um Anbieter von Telemediendiensten (vergleiche § 1 Absatz 1 Satz 1, § 2 Satz 1 Nummer 1 TMG).

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 bundesrechtliche Erlaubisnorm des § 22 Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetz (TTDSG) gestattet dem Diensteanbieter eine Erteilung von Auskünften ausdrücklich nur an die dort benannten Stellen. Die Auskunft darf gemäß § 22 Absatz 2 Satz 1 TTDSG nur erteilt werden nach Maßgabe des § 22 TTDSG und soweit die um die Auskunft ersuchende Stelle dies im Einzelfall unter Angabe einer gesetzlichen Bestimmung verlangt.

Eine solche gesetzliche Bestimmung ist die Auskunftspflicht nach § 16 Absatz 2 Satz 1, welche im Rahmen des Auskunftsersuchens zwingend als Rechtsgrundlage benannt werden muss.

Die landesrechtliche Regelung des WohnStG ist zur Vermeidung eines Normwiderspruchs – korrespondierend mit der höherrangigen bundesrechtlichen Vorschrift des § 22 Absatz 3 Nummer 1 TTDSG – dergestalt auszulegen und anzuwenden, dass eine Abfrage personenbezogener Daten nur möglich ist, sofern tatsächliche Anhaltspunkte für eine Ordnungswidrigkeit vorliegen und die in die Auskunft aufzunehmenden Daten erforderlich sind, um den Sachverhalt zu erforschen. Voraussetzung ist daher zunächst ein Anfangsverdacht für eine Ordnungswidrigkeit. In tatsächlicher Hinsicht begründet die fehlende Angabe einer Wohnraum-Identitätsnummer bei einer bestehenden Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietungen regelmäßig einen Anfangsverdacht für das Bestehen einer Ordnungswidrigkeit nach § 21.

Zudem müssen für die Legitimierung eines Auskunftsersuchens im Einzelfall die in die Auskunft aufzunehmenden Daten erforderlich sein, um den Sachverhalt zu erforschen.

Für die Frage, ob eine Wohnnutzung oder eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung durch wiederholte kurzzeitige Vermietungen über Onlineportale vorliegt, sind insbesondere folgende Daten erforderlich:

- 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 (sogenannte Hostings), auskunftsfähig und auch auskunftspflichtig.



Plattformbetreiber halten in ihrer Eigenschaft als Host-provider 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.

§ 16 Absatz 2 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, seiner Vertragspartnerin oder seines Vertragspartners zurechnen lassen.

2. Mitwirkungs- und Duldungspflichten

2.1 Betretungsrecht

Vollziehbare Anordnungen nach dem WohnStG 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.

Der Regelfall bleibt, dass die Gemeinde das Aufsuchen ankündigt und dies zu üblichen Tageszeiten terminiert.

Ein Betreten auch gegen den Willen der Verfügungs- beziehungsweise Nutzungsberechtigten sowie gegen den Willen der Bewohnerinnen und Bewohner ist zur Sachverhaltsaufklärung dennoch dringend erforderlich. In der Praxis hat sich gezeigt, dass Bewohnerinnen und Bewohner von Verfügungs- beziehungsweise 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 eingeführt worden.

Beim Betreten des Wohnraums gegen den Willen der Bewohnerinnen oder Bewohner ist auf die Eigensicherung der Beschäftigten der Gemeinde zu achten, gegebenenfalls sind Sicherheitskräfte hinzuzuziehen.

2.2 Persönliches Erscheinen

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).

2.3 Duldungspflicht

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. Dies gilt vor allem dann, wenn Arbeiten in deren Wohnung beziehungsweise der Unterkunft durchgeführt werden müssen. Absatz 2 verpflichtet deshalb auch diese Personen, 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.



3. Informationsrecht

Nach § 19 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 z. B. bei Anordnungen in Betracht, die Maßnahmen an Gebäuden außerhalb der Wohnung betreffen.

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

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

E. Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung

Neben der Wohnungsaufsicht zählt die Unterstützung von Wohnungssuchenden bei der Wohnraumbeschaffung zum Pflichtenkreis einer Gemeinde (vergleiche § 2). 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.

KAPITEL

2



Allgemeine
Verfahrenshinweise



1. Ermittlung der oder des Verfügungsberechtigten

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 aufgrund eines vergleichbaren dinglichen Rechts Berechtigte sein, z. B. aus dem Nießbrauchrecht.

Wenn die Verfügungsberechtigten nicht ermittelt werden können, sind folgende Recherchemöglichkeiten in Betracht zu ziehen:

- Nachfrage bei der Stadtkasse, um die Steuerschuldnerin oder den Steuerschuldner für die Grundbesitzabgaben zu eruieren,
- Einsicht in das Grundbuch,
- Einsicht in das Handelsregister.

Datenschutzrechtliche Vorschriften stehen einem Auskunftersuchen nicht entgegen, da die Auskünfte zwingend erforderlich sind, um die Aufgaben nach dem Wohnraumstärkungsgesetz durchzuführen.

Über § 3 Absatz 5 stehen den Eigentümerinnen oder Eigentümern beziehungsweise den Verfügungsberechtigten bei allen Maßnahmen nach dem WohnStG die von diesen Beauftragten gleich, z. B. die Hausverwalterin oder der Hausverwalter, die Vermieterin oder der Vermieter oder die Betreiberin oder der Betreiber einer Unterkunft. Sie können also auch Adressatin oder Adressat von Anordnungen sein. Schreiben können somit wirksam auch an diese Personen zugestellt werden.

Ist weder eine Eigentümerin oder ein Eigentümer noch eine Beauftragte oder ein Beauftragter zu ermitteln, dann besteht die Möglichkeit, eine Vertreterin oder einen Vertreter gemäß § 16 VwVfG NRW⁸ vom Vormundschaftsgericht bestellen zu lassen.

⁸ Vergleiche S. 84 f. im Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien – „Schrottimmobilien“: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/wp/2009/H65.html>.

2. Hinweise zum Melderecht

Rechtsgrundlagen des Meldewesens sind seit November 2015 das Bundesmeldegesetz (BMG) und die dazugehörigen Rechtsverordnungen.

Das Meldewesen umfasst die Pflicht der Bürgerinnen und Bürger, die eine Wohnung beziehen, sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug bei der Meldebehörde ihrer Gemeinde anzumelden (§ 17 Absatz 1 BMG). Eine Abmeldung am alten Wohnort ist nur noch erforderlich, wenn keine neue Wohnung im Inland bezogen wird, also beispielsweise beim Wegzug ins Ausland. Eine meldepflichtige Person muss ihren Einzug seit 2015 wieder von der Vermieterin oder dem Vermieter bestätigen lassen. Dieses Verfahren soll Scheinanmeldungen entgegenwirken.

In den Melderegistern zu speichernde Daten dürfen nur nach Maßgabe des Bundesmeldegesetzes oder sonstiger Rechtsvorschriften erhoben oder verwendet werden. Die Datenübermittlung und Melderegisterauskünfte sind ebenfalls reglementiert. Öffentliche Stellen dürfen Meldedaten nur nutzen, soweit dies zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben, z. B. der Aufgaben nach dem WohnStG, erforderlich ist.

Im Hinblick auf die Unterbringung in Unterkünften ist § 29 Absatz 1 Satz 2 BMG zu beachten. Danach muss sich diejenige Person, die nicht für eine Wohnung im Inland gemeldet ist, innerhalb von zwei Wochen bei der Meldebehörde anmelden, sobald ihr Aufenthalt die Dauer von drei Monaten überschreitet.

Bei Beherbergung sind die §§ 29 und 30 BMG zu beachten. Beherbergte Personen haben gemäß § 29 Absatz 2 BMG am Tag der Ankunft einen besonderen Meldeschein handschriftlich zu unterschreiben, der die in § 30 Absatz 2 BMG aufgeführten Daten enthält. Die nach dem Gesetz vorausgesetzte geschäftsmäßige Aufnahme (Beherbergung) liegt bereits dann vor, wenn diese nicht kommerziell erfolgt, jedoch auf Wiederholung angelegt ist. Dies ist bei der Unterbringung von mehreren Arbeitnehmern in einer Wohnung in der Regel anzunehmen. Der Leiter der Beherbergungsstätte hat in diesen Fällen von den beherbergten Personen ausgefüllte besondere Meldescheine (§ 30 BMG) vorzuhalten. Ein Verstoß hiergegen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar (§ 54 Absatz 2 Nummer 9 ff. BMG) und ist von der Meldebehörde zu ahnden.

3. Hinweise zur ämterübergreifenden Zusammenarbeit

In der Praxis bietet sich regelmäßig eine ämterübergreifende Zusammenarbeit an, insbesondere, wenn sich die Probleme und Verdachtsfälle über Einzelfälle hinaus erstrecken. Hierbei können u. a. das Bauaufsichtsamt, das Ordnungsamt, das Gesundheitsamt, der Sozialdienst und der Abfallwirtschaftsbetrieb einbezogen werden.

Auch der Austausch mit den Jobcentern über die Wohnsituation von Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern erscheint sinnvoll. Im Hinblick auf Bearbeitungs-

fälle im Zusammenhang mit Unterkünften sollte unbedingt der Austausch mit Arbeitsschutz- und Baubehörden gesucht werden.

Bei Bedarf kann auch die Polizei hinzugenommen werden.

Sollten in der Kommune sogenannte „Problemimmobilien“ vorhanden sein, empfiehlt sich die Einrichtung eines Arbeitskreises (Taskforce), um ein abgestimmtes Vorgehen der verschiedenen Stellen zu erreichen.

4. Hinweise zur Verwaltungsvollstreckung

Anordnungen nach dem WohnStG sind grundsätzlich mit der Androhung eines Zwangsmittels zu verbinden. Die Zulässigkeit des Verwaltungszwangs zur Durchsetzung von Handlungen, Duldungen und Unterlassungen (HDU-Verfügung) ist in den §§ 55 ff. VwVG NRW geregelt. Nach den §§ 57 ff. VwVG NRW sind drei Arten von Zwangsmitteln zu unterscheiden:

- Zwangsgeld (§ 60 VwVG NRW),
- Ersatzvornahme (§ 59 VwVG NRW),
- unmittelbarer Zwang (§ 62 VwVG NRW).

Um Handlungen, Duldungen und Unterlassungen zu erzwingen, bedarf es grundsätzlich eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes gegenüber der oder dem Betroffenen.

Das einzelne Zwangsmittel ist gemäß § 57 Absatz 2 VwVG NRW nach Maßgabe der §§ 63, 69 VwVG NRW anzudrohen. Es muss gemäß § 58 VwVG NRW in einem angemessenen Verhältnis zu seinem Zweck stehen. Dabei ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht nur bei der Wahl des Zwangsmittels, sondern auch in Bezug auf die Höhe des Zwangsgeldes und bei den inhaltlichen Vorgaben einer Ersatzvornahme zu beachten.

Sind durch die Anwendung des Verwaltungszwanges andere Personen betroffen, so sind diese gleichzeitig durch Verwaltungsakt zu verpflichten, die Durchführung der angeordneten Zwangsmaßnahmen zu dulden.

Zu unterscheiden sind im Verwaltungszwang das gestreckte Verfahren und der sofortige Vollzug (§ 55 VwVG NRW):

- Der gesetzliche Normalfall ist die Zwangsanwendung im gestreckten Verfahren (§ 55 Absatz 1 VwVG NRW: Vorliegen einer vollstreckbaren HDU-Verfügung, Androhung, Festsetzung, Anwendung).

- Unter den Voraussetzungen des § 55 Absatz 2 VwVG NRW können Zwangsmittel aber auch im sog. sofortigen Vollzug, d. h. ohne vorherigen Verwaltungsakt und ohne Androhung und Festsetzung, angewandt werden, wenn dies zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr notwendig ist und die Behörde dabei innerhalb ihrer Befugnisse handelt.

4.1 Zwangsgeld

Zeigt die oder der Verfügungsberechtigte keine Bereitschaft, den Anordnungen nachzukommen, so kann im Verwaltungsakt ein Zwangsgeld angedroht werden. Das Zwangsgeld dient auch u. a. der Durchsetzung von Duldungs- und Räumungsgeboten.

Das Zwangsgeld dient in erster Linie dazu, unvertretbare Handlungen, deren Bewirken ausschließlich vom Willen der Adressatin oder des Adressaten abhängig ist und daher auch durch keine andere Person möglich ist, zu erzwingen.

Es dient, anders als das Bußgeld, nicht der Ahndung vergangener Handlungen der oder des Betroffenen. Deshalb ist die weitere Anwendung des Zwangsgeldes sofort einzustellen, wenn die oder der Betroffene die Anordnung befolgt oder der Zweck auf andere Weise erreicht worden ist. Daher ist auch ein rechtskräftig festgesetztes Zwangsgeld nicht mehr beizutreiben, sobald die oder der Betroffene der Anordnung nachgekommen ist.

Innerhalb des nach § 60 Absatz 1 Satz 1 VwVG NRW gesetzlich vorgegebenen Rahmens (10 Euro bis 100.000 Euro) ist die Höhe des Zwangsgeldes nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit festzulegen. Es muss in einem angemessenen Verhältnis zu seinem Zweck stehen, also so hoch sein, dass die oder der Betroffene veranlasst wird,

ihre oder seine Pflicht zu erfüllen. Bei der Bestimmung der Höhe ist ebenso zu berücksichtigen, ob die oder der Betroffene Erst- oder Wiederholungstäterin oder -täter ist und wie sich ihre oder seine finanzielle Leistungsfähigkeit darstellt. Wichtig ist zudem, dass nicht nur ein Rahmen, sondern das Zwangsgeld in seiner konkreten Höhe bestimmt wird.

Wird mit der Grundanordnung die Beseitigung mehrerer Mängel angeordnet, ist für jeden nicht beseitigten Mangel die Festsetzung jeweils gesondert anzudrohen. So wird gewährleistet, dass für jede einzelne unerledigte Mängelbeseitigung das Zwangsgeld festgesetzt werden kann und die eigentliche Anordnung nicht wegen noch anderer vorhandener Mängel wiederholt werden muss.

4.2 Ersatzvornahme

Eine Ersatzvornahme ist die Vornahme einer geschuldeten Handlung durch die Vollzugsbehörde selbst oder durch Beauftragte anstelle des Handlungspflichtigen auf dessen Kosten. Eine Ersatzvornahme ist nur bei sogenannten vertretbaren Handlungen möglich. Vertretbare Handlungen sind solche, deren Bewirken nicht ausschließlich vom Willen der Adressatin oder des Adressaten abhängig und daher auch durch eine andere Person möglich ist (vergleiche § 59 Absatz 1 VwVG NRW).

Gemäß § 63 Absatz 4 VwVG NRW sollen in der Androhung einer Ersatzvornahme bereits die voraussichtlichen Kosten angegeben werden. Die Kostenangabe steht mithin im Ermessen der Behörde, wobei sie insoweit eingeschränkt ist, dass sie im Regelfall die voraussichtlichen Kosten mitzuteilen hat und nur in atypischen Konstellationen von diesem Regelfall abweichen darf. In der Androhung der Ersatzvornahme soll daher der oder dem Betroffenen bereits ein

Kostenvoranschlag mitgeteilt werden, verbunden mit dem Hinweis darauf, dass die Kosten nach Fristablauf begetrieben werden. Durch die Androhung soll somit psychologisch auf die Betroffene oder den Betroffenen eingewirkt und ihr oder sein aktiver oder passiver Widerstand gegen die Verwirklichung der behördlichen Maßnahmen überwunden werden.

Aus der Androhung müssen sich die einzelnen Maßnahmen, welche auf Kosten und anstelle der Person durchgeführt werden, unmissverständlich ergeben. Ein rein deklaratorischer Hinweis auf die Durchführung einer „Ersatzvornahme“ reicht daher nicht aus.

Gemäß § 59 Absatz 2 Satz 1 VwVG NRW kann angeordnet werden, dass die oder der Betroffene die voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme im Voraus zahlt. Insofern ist der oder dem Betroffenen in der Androhung zugleich eine entsprechende Zahlungsfrist mitzuteilen. Zahlt die oder der Betroffene nicht fristgerecht, können die Kosten selbst im Verwaltungszwangsverfahren begetrieben werden (§ 59 Absatz 2 Satz 2 VwVG NRW).

Die Androhung ist gemäß § 63 Absatz 6 Satz 1 VwVG NRW zuzustellen. Dies gilt nach Satz 2 auch dann, wenn sie mit dem zugrunde liegenden Verwaltungsakt verbunden ist und für ihn keine Zustellung vorgeschrieben ist.

4.3 Unmittelbarer Zwang

Bei der Anwendung des unmittelbaren Zwanges, also der unmittelbaren Gewaltanwendung gegen Personen oder Sachen, gilt der Ultima-Ratio-Gedanke. Das bedeutet, der unmittelbare Zwang darf gemäß § 62 VwVG NRW erst dann angewendet werden, wenn die anderen Zwangsmittel nicht in Betracht kommen oder nicht zum Ziel führen.

Im Rahmen des WohnStG kann der unmittelbare Zwang z.B. bei Wohnungsräumungen oder Wohnungsbesichtigungen erforderlich werden, um festzustellen, ob die Mindestanforderungen an den Wohnraum erfüllt sind.

4.4 Vollstreckung von öffentlich-rechtlichen Geldforderungen

Die Vollstreckung einer Geldforderung wird durch die Vollstreckungsanordnung der Behörde eingeleitet, die die Forderung geltend macht. Voraussetzungen für die Einleitung der Vollstreckung sind nach § 6 VwVG NRW der Leistungsbescheid, mit dem die Schuldnerin oder der Schuldner zur Zahlung aufgefordert wird, die Fälligkeit der Leistung und der Ablauf einer Frist von einer Woche nach Eintritt der Fälligkeit.

Das Vollstreckungsverfahren wird eingeleitet durch eine Vollstreckungsanordnung, die den Auftrag der Gläubigerbehörde an die Vollstreckungsbehörde, die Vollstreckung durchzuführen (§ 2 VwVG NRW), beinhaltet. Zwangsmittel im Rahmen der Vollstreckung von Geldforderungen sind: die Pfändung beweglicher Sachen (z.B. §§ 27 bis 39 VwVG NRW), von Forderungen (z.B. §§ 40 bis 49 VwVG NRW) und von anderen Vermögensrechten (z.B. § 50 VwVG NRW). Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten kommen die Zwangshypothek, die Zwangsverwaltung und die Zwangsversteigerung (z.B. § 51 VwVG NRW) in Betracht.

Bei der Zwangsversteigerung findet die Gläubigerin oder der Gläubiger ihre oder seine Befriedigung aus der Substanz des Objektes selbst, bei der Zwangsverwaltung aus den Erträgen des verwalteten Grundstückes. Weiterer wesentlicher Zweck der Zwangsverwaltung ist neben der Befriedigung der Gläubigerin oder des Gläubigers die Erhaltung des Grundstückes, die Sicherung sowie die Verbesserung.



Übersicht:

1. Vollstreckungsvoraussetzungen nach § 6 VwVG NRW:
 - Leistungsbescheid (VA) (Absatz 1 Nummer 1)
 - Fälligkeit des Leistungsanspruchs (Absatz 1 Nummer 2)
 - Wartefrist: 1 Woche ab Bekanntgabe des VA beziehungsweise Eintritt der Fälligkeit (Absatz 1 Nummer 3)
 - Mahnung mit Zahlungsfrist von einer weiteren Woche (Absatz 3, Sollvorschrift)
 - Ohne Einhaltung der Schonfrist (Absatz 1 Nummer 3) und ohne Mahnung (Absatz 3) können nach Absatz 4 Zwangsgelder und die Kosten einer Ersatzvornahme beigetrieben werden!
 - Fehlen von Vollstreckungshindernissen
 - Keine rechtliche Unmöglichkeit
 - Keine nachträglichen materiellen Einwände gegen Leistungsbescheid
2. Vollstreckungsverfahren:
 - Vollstreckungsanordnung (verwaltungsintern)
 - Auswahl des richtigen Zwangsmittels

5. Ordnungswidrigkeitenverfahren

5.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Durchführung des Bußgeldverfahrens sind das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG), die Strafprozessordnung (StPO) sowie das WohnStG. In § 21 Absatz 1 und 2 sind die Tatbestände aufgeführt, deren Verwirklichung eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die nach § 21 Absatz 4 mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden kann.

Gemäß § 21 Absatz 5 ist die Gemeinde Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 OWiG.

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

Grundsätzlich fließen Geldbußen sowie Nebenfolgen, die zu einer Geldzahlung verpflichten, in die Bundes- oder Landeskassen, je nach Behörde, welche den Bußgeldbescheid erlassen hat. Gemäß § 90 Absatz 2 Satz 1 OWiG kann von diesem Grundsatz jedoch in Bundes- oder Landesrecht abgewichen werden. Dies wurde von den Ländern in weitem Umfang genutzt, sodass die Ausnahmen einen größeren Anwendungsbereich erfassen als der Grundsatz. Für Nordrhein-Westfalen wird dies in Art. LVIII Absatz 1 AnpG NW⁹ geregelt. Danach fließen Geldbußen, die durch rechtskräftige Bescheide einer Verwaltungsbehörde festgesetzt sind, in die Kasse der Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts, der die Verwaltungsbehörde angehört.

5.2 Ablauf eines Bußgeldverfahrens

Das Bußgeldverfahren beginnt mit dem Vorverfahren. Es dient der Sachverhaltsaufklärung – einschließlich einer Anhörung der oder des Betroffenen gemäß § 55 OWiG – und der Beweissicherung. Dabei ist zu prüfen, ob der Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit verwirklicht und nachweisbar ist. Als mögliche abschließende Entscheidung über das Verfahren sieht das OWiG den Bußgeldbescheid nach § 65 OWiG (in geringfügigen Fällen auch eine Verwarnung gemäß § 56 OWiG) oder eine Einstellung gemäß § 46 Absatz 1 und 2 OWiG, § 170 Absatz 2 Satz 1 StPO beziehungsweise gemäß § 47 Absatz 1 OWiG vor.

Im Verfahren sind folgende Kompetenzen und Pflichten der Verfolgungsbehörde zu beachten:

Soweit das OWiG nichts anderes bestimmt, gelten die in der StPO enthaltenen Grundsätze des Strafverfahrens auch im Bußgeldverfahren (vergleiche § 46 Absatz 1 OWiG) und die Verfolgungsbehörde hat dieselben Rechte und Pflichten wie die Staatsanwaltschaft bei der Verfolgung von Straftaten (vergleiche § 46 Absatz 2 OWiG). So kann sie z.B. die Polizei zur Ermittlung des Sachverhaltes beauftragen (§ 46 Absatz 2 OWiG in Verbindung mit § 161 Absatz 1 StPO) oder die Beweismittel der StPO für ihre Ermittlungen nutzen.

Im Gegensatz zum Strafverfahren gilt im Bußgeldverfahren nicht das Legalitätsprinzip (§ 152 Absatz 2 StPO), sondern das sogenannte Opportunitätsprinzip. Dieses ist in § 47 Absatz 1 Satz 1 OWiG geregelt. Danach liegt die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten im pflichtgemäßen Ermessen der Verfolgungsbehörde. Die Gemeinde entscheidet dabei, ob die Ahndung einer Ordnungswidrigkeit im öffentlichen Interesse geboten ist.

⁹ Vergleiche https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000449.



Des Weiteren gilt im Bußgeldverfahren der Untersuchungsgrundsatz (§ 46 Absatz 1 OWiG in Verbindung mit § 160 Absatz 1 StPO). Die Verwaltungsbehörde muss den Sachverhalt von Amts wegen umfassend erforschen und die Untersuchung sowohl in belastender als auch entlastender Hinsicht neutral durchführen. Dabei kann sie sich der Beweismittel des strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens bedienen.

Die einer Ordnungswidrigkeit verdächtige Person muss im Bußgeldverfahren nicht an der Aufklärung des Sachverhaltes mitwirken (§ 46 Absatz 1 OWiG in Verbindung mit § 136 Absatz 1 Satz 2 StPO) und kann daher zur Sache schweigen. Auf dieses Recht ist sie zwingend hinzuweisen. Nach der Unschuldsvermutung kann eine Ahndung nur erfolgen, wenn die Ordnungswidrigkeit nachgewiesen werden kann. Im Zweifel gilt auch im Bußgeldverfahren der Grundsatz „in dubio pro reo“.

Im gesamten Verfahren sind rechtliche Verfolgungshindernisse wie die Verfolgungsverjährung von Amts wegen zu beachten. Die Verfolgungsverjährung richtet sich nach

den §§ 31 bis 33 OWiG. Nach Eintritt der Verfolgungsverjährung sind gemäß § 31 Absatz 1 Satz 1 OWiG die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten und die Anordnung von Nebenfolgen ausgeschlossen. Gemäß § 31 Absatz 2 Nummer 1 OWiG verjähren die Ordnungswidrigkeiten nach § 21 z. B. nach drei Jahren.

An das Vorverfahren schließt sich das sogenannte Zwischenverfahren an. Es beginnt mit der Einlegung eines Einspruchs gegen den erlassenen und bekannt gegebenen Bußgeldbescheid. Es wird seitens der Gemeinde zunächst geprüft, ob der Einspruch formell zulässig eingelegt ist. Bei zulässigen Einsprüchen findet sodann eine nochmalige und umfassende Sachverhaltsprüfung statt. Nach Abschluss der Prüfung wird der Bescheid entweder zurückgenommen oder aufrechterhalten. Im letzteren Fall übersendet die Gemeinde den Sachverhalt über die Staatsanwaltschaft an das zuständige Amtsgericht (§ 69 Absatz 3 OWiG) und setzt so das gerichtliche Bußgeldverfahren in Gang. Die Entscheidung des Amtsgerichtes tritt an die Stelle der durch die Gemeinde getroffenen Bußgeldentscheidung.

6. Datenübermittlung und Datenverarbeitung

Im WohnStG sind Regelungen zu den Verwaltungsbereichen der Wohnungsaufsicht, der Zweckentfremdung von Wohnraum und der Unterbringung in Unterkünften enthalten. In diesen drei Bereichen müssen die Behörden zur Aufgaben erledigung und zur Bearbeitung entsprechender Verwaltungsverfahren Daten verarbeiten, das heißt erheben, speichern und gegebenenfalls weitergeben.

An folgenden Stellen enthält das Gesetz spezielle Regelungen mit datenschutzrechtlichem Bezug:

- § 16 Allgemeine Auskunftspflicht,
- § 17 Absatz 4 Anzeigepflicht bei geplanter Fremdenbeherbergung,
- § 22 Informationspflichten, Datenübermittlung und Datenverarbeitung und
- § 28 Rechtsverordnungen und Erhebung von Verwaltungsgebühren.

6.1 Zu § 22 Informationspflichten, Datenübermittlung und Datenverarbeitung

Zusammenarbeit mit Steuerbehörde

Die Mitteilungspflicht des § 22 soll es den Gemeinden 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. § 22 Absatz 1 Satz 2 regelt die Unterrichtung der zuständigen Stelle durch die Gemeinde bei Anhaltspunkten für Verstöße gegen steuerrechtliche Vorschriften.

Zusammenarbeit mit Arbeitsschutzbehörde

§ 22 Absatz 2 ermöglicht die Übermittlung der nach § 7 Absatz 3 erhobenen Daten zur Einrichtung oder zum Betrieb an die für Arbeitsschutz zuständigen Behörden, wenn deren Zuständigkeit zur Überwachung der Unterkünfte gegeben ist.

Datenverarbeitung nach § 22 Absatz 3 bis 5

Zudem gibt es im Verhältnis der zuständigen Behörde zur Bürgerin oder zum Bürger mit § 22 Absatz 3 bis 5 eigenständige Regelungen zur Datenverarbeitung im WohnStG.

§ 22 Absatz 3 bildet die Grundgedanken der §§ 5 und 6 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) nach und normiert die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten im Einzelnen. Durch den Verweis auf die zur allgemeinen Auskunft Verpflichteten nach § 16 sind hiervon Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohnerinnen und Bewohner, Verwalterinnen und Verwalter, Vermittlerinnen und Vermittler, Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber, Energie- und Wasserversorger sowie Diensteanbieter im Sinne des TMG umfasst.

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

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

6.2 Zu § 3 DSG NRW

Im Übrigen ist im Verhältnis der Datenübermittlung von Behörde zu Behörde zudem die Datenverarbeitung über die Generalklausel des § 3 DSG NRW gerechtfertigt. Denn die Kommunen handeln zur Erfüllung der Aufgaben nach dem WohnStG, sodass ihr Handeln zur Wahrnehmung einer im öffentlichen Interesse liegenden Aufgabe erforderlich ist.

7. Rechtsnachfolge bei Eigentumswechsel

Grundsätzlich wird ein Verwaltungsakt wirksam durch die Bekanntgabe an die Adressatin oder den Adressaten.

Kommt es nach Erlass des Verwaltungsakts zu einer Rechtsnachfolge, stellt sich die Frage, ob der Verwaltungsakt auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger übergehen kann.

Bei Grundverfügungen nach dem WohnStG, deren Anordnungsinhalte an den Zustand des Wohnraums anknüpfen, ist eine erneute Bekanntgabe nicht erforderlich, da die Zustandshaftung dinglicher Natur ist und mit dem Eigentum übergeht. Nach Unanfechtbarkeit der Anordnung entfaltet der Verwaltungsakt Bindungswirkung auch gegenüber der Rechtsnachfolgerin oder dem Rechtsnachfolger. Die oder der neue Verfügungsberechtigte

muss allerdings über die Anordnung informiert werden. Es handelt sich um eine sogenannte wiederholende Verfügung, d. h. einen bloßen Hinweis auf die ursprüngliche Anordnung. Es werden keine neuen Rechtsmittel eröffnet.

Die Zwangsmittelandrohung ist wegen des Beugecharakters der Zwangsmittel höchstpersönlicher Natur. Sie knüpft allein an das Verhalten des jeweils Pflichtigen an. Da die Anwendung des Zwangsmittels voraussetzt, dass es dem Pflichtigen zuvor angedroht wurde, wirkt eine bereits ergangene Zwangsmittelandrohung nicht gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger. Soll die Vollstreckung gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger eingeleitet werden, muss dieser oder diesem gegenüber eine neue Androhung ergehen bzw. ggf. erstmals erlassen werden.

KAPITEL

3



Gestaltung und
Formulierung von
Anordnungen

1. Musteranhörung zu einem Verfahren nach § 4 Absatz 1 Nummer 1 (Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum)

Kopf Verwaltung

Zustellungsvermerk

Bei natürlichen Personen:

Frau/Herrn

Vorname Name

Anschrift

Bei juristischen Personen:

Wohnungsgesellschaft mbH

vertreten durch die Geschäftsführerin

Frau Vorname Name bzw.

den Geschäftsführer

Herrn Vorname Name o.V.i.A.

Anschrift

Wohnungsaufsicht

Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG)

Zustand der Liegenschaft Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe und Anhörung

Sehr geehrte Frau Name, oder

Sehr geehrter Herr Name,

bei einer Ortsbesichtigung¹⁰ am Datum wurde festgestellt, dass die zentrale Wasserversorgung in der Liegenschaft Adresse unterbrochen ist. Das Versorgungsunternehmen Name hat die Versorgung mit Frischwasser am Datum gesperrt, weil es erhebliche Zahlungsrückstände gibt.

Hiermit fordere ich Sie auf, die zentrale Wasserversorgung bis zum Datum wiederherstellen zu lassen.

¹⁰ Je nach Sachverhalt bietet sich das Hinzuziehen weiterer Stellen an: des Bürger- und Ordnungsamtes, des Gesundheitsamtes, des Bauordnungsamtes und der Polizei.



I.

Gemäß § 1 Absatz 2 des WohnStG ist die Wohnungsaufsicht der Gemeinde dafür zuständig, auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum oder Unterkünften hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

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 nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden (§ 1 Absatz 1 WohnStG).

Gemäß § 4 Absatz 1 Nummer 1 WohnStG treffe ich Anordnungen zur Erfüllung der Mindestanforderungen an den Wohnraum.

Angemessene Wohnverhältnisse setzen die Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum voraus. Die Mindestanforderungen an Wohnraum sind insbesondere nicht erfüllt, wenn die Wasserversorgung fehlt oder ungenügend ist (§ 5 Absatz 1 Nummer 3 WohnStG). Die Mindestanforderungen sind gemäß § 4 Absatz 1 Nummer 1 WohnStG durch die/den Verfügungsberechtigte(n) herzustellen.

Wegen der am Gebäude vorhandenen Mängel erfüllt der Wohnraum die Mindestanforderungen gemäß § 5 Absatz 1 Nummer 3 WohnStG in folgender Weise nicht:

Die allgemeine Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner mit Frischwasser in Trinkwasserqualität wurde am Datum vom Wasserversorger gesperrt. Elementare Verrichtungen des täglichen Lebens (z. B. Hygiene, Kochen und Abwaschen) können nicht mehr ausgeführt werden.

Laut Grundbuchauszug¹¹ des Amtsgerichts Musterstadt vom Datum sind Sie Eigentümer(in) des Gebäudes Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt und somit Verfügungsberechtigte(r) gemäß § 3 Absatz 5 WohnStG.

Bevor ich eine Anordnung zur Erfüllung der Mindestanforderungen gegen Sie erlasse, gebe ich Ihnen hiermit gemäß § 19 Absatz 1 WohnStG Gelegenheit, bis zum Datum für Abhilfe zu sorgen, indem Sie die Zahlungsrückstände begleichen und damit die Voraussetzungen für weitere Wasserlieferungen gegeben sind.

II.

Dieses Schreiben ist gleichzeitig eine Anhörung im Sinne des § 28 Absatz 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen.

Vor Erlass einer wohnungsaufsichtsrechtlichen Anordnung haben Sie Gelegenheit, sich bis zum Datum zu den entscheidungserheblichen Tatsachen zu äußern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Unterzeichner(in)

Bearbeitungshinweis:

Von der Anhörung kann abgesehen werden, wenn ein Tatbestand des § 28 Absatz 2 Nummer 1 VwVfG NRW vorliegt.

¹¹ Angaben zum Grundbuch sind nur erforderlich, wenn Unklarheiten zum Eigentümer/zur Eigentümerin bestehen.

2. Musterverfügung zu einer Anordnung nach § 4 Absatz 1 Nummer 1 (Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum)

Kopf Verwaltung

Zustellungsvermerk

Bei natürlichen Personen:

Frau/Herrn

Vorname Name

Anschrift

Bei juristischen Personen:

Wohnungsgesellschaft mbH

vertreten durch die Geschäftsführerin

Frau Vorname Name bzw.

den Geschäftsführer

Herrn Vorname Name o.V.i.A.

Anschrift

Wohnungsaufsicht

Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG)

Zustand der Liegenschaft Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

Anordnung zur Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum

Sehr geehrte Frau Name, oder

Sehr geehrter Herr Name,

1. hiermit gebe ich Ihnen auf, bis zum Datum die zentrale Wasserversorgung wiederherstellen zu lassen.
2. Sofern Sie diese Anordnung nicht fristgerecht erfüllen, drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von 7.000 Euro an.

I. Sachverhalt

Sie sind Eigentümer(in) des Wohngebäudes Adresse. Bei einer Ortsbesichtigung am Datum wurde folgender Mangel am Gebäude festgestellt:

Die zentrale Wasserversorgung in der Liegenschaft Adresse ist unterbrochen. Das Versorgungsunternehmen Name hat die Versorgung mit Frischwasser am Datum gesperrt.



Mit Schreiben vom Datum habe ich Ihnen Gelegenheit gegeben, die festgestellten Mängel unter Fristsetzung bis zum Datum freiwillig zu beseitigen. Gleichzeitig hatten Sie die Möglichkeit, sich zu den entscheidungserheblichen Tatsachen bis zum Datum zu äußern.

Sie haben den vorgenannten Mangel des Wohngebäudes nicht beseitigt.

Sie tragen vor, dass Sie die Absperrung der Frischwasserversorgung nicht verschuldet haben, da die Bewohnerinnen und Bewohner die Miete nicht begleichen und keine Nebenkosten zahlen. Sie sehen sich nicht in der Lage, die notwendigen Schritte einzuleiten.

II. Begründung

Zu Ziffer 1

Gemäß § 1 Absatz 2 WohnStG bin ich dafür zuständig, die Wohnungsaufsicht wahrzunehmen. Ich wirke auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum hin.

Gemäß § 4 Absatz 1 Nummer 1 WohnStG soll angeordnet werden, dass die oder der Verfügungsberechtigte die Mindestanforderungen zu erfüllen hat, wenn die Beschaffenheit von Wohnraum nicht die Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nach § 5 WohnStG erfüllt.

Die Mindestanforderung an Wohnraum im Sinne des § 5 Absatz 1 Nummer 3 WohnStG ist in folgender Weise nicht erfüllt:

Durch die fehlende Frischwasserversorgung können elementare Verrichtungen des täglichen Lebens wie beispielsweise Hygiene, Kochen und Abwaschen nicht mehr ausgeführt werden. Unzureichende Körperhygiene kann zu einer Verbreitung der Krankheitserreger aus dem Lebensumfeld führen. Ggf. weitere Ausführungen zu den Bewohnern (Kranke, Säuglinge u.a.).

Laut Grundbuchauszug¹² des Amtsgerichts Musterstadt vom Datum sind Sie Eigentümer(in) des Wohngebäudes Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt. Damit sind Sie Verfügungsberechtigte(r) gemäß § 3 Absatz 5 WohnStG und Adressat meiner Anordnung.

Die Ihnen eingeräumte Möglichkeit zur freiwilligen Abhilfe haben Sie durch Fristablauf verstreichen lassen.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Gebrauchs zu Wohnzwecken rechtfertigen die Anordnung zur Erfüllung der Mindestanforderungen, weil Ihnen lediglich aufgegeben ist, die Wasserversorgung wiederherstellen zu lassen. Qualitative oder ausstattungs-technische Vorgaben werden nicht gemacht. Gründe, die es objektiv rechtfertigen würden, von einer Anordnung zur Erfüllung der Mindestanforderungen an Wohnraum abzusehen, sind nicht erkennbar. Insbesondere kann Ihrem Vortrag zu den ausbleibenden Mietzahlungen nicht gefolgt werden, da die Sicherstellung der Wasserversorgung in dem Wohngebäude zu Ihren Pflichten zählt.

Eventuell bestehende Regressansprüche gegen die Bewohnerinnen oder Bewohner können von Ihnen gegebenenfalls auf dem zivilen Rechtsweg geltend gemacht werden. Für das Wohnungsaufsichtsrechtliche Verfahren sind sie nicht von Belang.

¹² Angaben zum Grundbuch sind nur erforderlich, wenn Unklarheiten zum Eigentümer/zur Eigentümerin bestehen.



Die angeordneten Maßnahmen sind somit geeignet und angemessen, um die erheblichen Beeinträchtigungen zu beheben, und belasten Sie als Verfügungsberechtigte(n) nicht über das gebotene Maß hinaus.

Die Ausführungen Ihrer Stellungnahme vom **Datum** wurden angemessen berücksichtigt.

Zu Ziffer 2

Die Androhung des Zwangsgeldes beruht auf § 55 Absatz 1, § 57 Absatz 1 Nummer 2, Absatz 2, §§ 60, 63 Verwaltungsvollstreckungsgesetz NRW (VwVG NRW).

Das Zwangsgeld ist das geeignete und derzeit mildeste gesetzlich vorgesehene Zwangsmittel, um Sie zur Durchführung der in Ziffer 1 angeordneten Maßnahme zu veranlassen. Dieses steht zudem in einem angemessenen Verhältnis zu seinem Zweck. Denn der angestrebte Zweck, die unterbrochene Wasserversorgung möglichst zügig wiederherzustellen, ist anknüpfend an die vorstehenden Ausführungen von besonderem Gewicht. Bei der Höhe des angedrohten Betrages habe ich die vorstehenden Aspekte, die Anzahl der betroffenen Personen sowie Ihr Interesse an der Nichtbefolgung dieser Verfügung berücksichtigt.

Ich weise darauf hin, dass Zwangsmittel auch neben einer Geldbuße angewandt werden können und so lange wiederholt und gewechselt werden können, bis die Anordnung befolgt worden ist oder sich auf andere Weise erledigt hat (§ 57 Absatz 3 Satz 1 VwVG NRW).

Gebührenfestsetzung

Für diese Amtshandlung wird gemäß §§ 5 und 6 der Verordnung nach Wohnraumstärkungsgesetz eine Gebühr erhoben. Sie beträgt nach dem Gebührentarif, Tarifstelle 1.1, **Betrag** Euro und ist innerhalb der nächsten 14 Tage unter Angabe des Kassenzeichens **Nummer** auf das nebenstehende Bankkonto der Stadtkasse **Angaben** zu entrichten.

III. Rechtsbehelfsbelehrung

Textbaustein

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Unterzeichner(in)



3. Musterverfügung zu einer Anordnung nach § 4 Absatz 2 Nummer 1 (Instandsetzung)

Kopf Verwaltung

Zustellungsvermerk

Bei natürlichen Personen:

Frau/Herrn

Vorname Name

Anschrift

Bei juristischen Personen:

Wohnungsgesellschaft mbH

vertreten durch die Geschäftsführerin

Frau Vorname Name bzw.

den Geschäftsführer

Herrn Vorname Name o.V.i.A.

Anschrift

Instandsetzungserfordernis von Wohnraum nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG)

Zustand der Liegenschaft Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

Instandsetzungsanordnung

Sehr geehrte Frau Name, oder

Sehr geehrter Herr Name,

1. hiermit gebe ich Ihnen auf, bis zum Datum¹³

- a) die Schließanlage in der Hauseingangstür,
- b) den beschädigten Glaseinsatz der Haustür und
- c) die defekte Klingel-, Gegensprech- und Türöffnungsanlage zum Gebrauch jeweils zu reparieren oder zu erneuern,
- d) die defekte Briefkastenanlage für den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu reparieren oder zu erneuern und
- e) die Anzahl fehlenden Streben am Treppengeländer im 1. Obergeschoss zu ersetzen.

¹³ Angemessene Frist unter Berücksichtigung tatsächlicher und rechtlicher Aspekte, z. B. 6–8 Wochen.

2. Sofern Sie die Anordnungen zu Ziffer 1 nicht fristgerecht erfüllen, drohe ich Ihnen jeweils ein Zwangsgeld¹⁴ an.

Das Zwangsgeld beträgt bei Nichterfüllung von

Nr. 1 a) 1.500 Euro,

Nr. 1 b) 1.000 Euro,

Nr. 1 c) 5.000 Euro,

Nr. 1 d) 2.000 Euro,

Nr. 1 e) 1.500 Euro.

I. Sachverhalt

Sie sind Eigentümer(in) des Wohngebäudes **Adresse**. Bei einer Ortsbesichtigung am **Datum** wurden folgende Mängel an diesem Gebäude festgestellt:

- die Hauseingangstür schließt nicht,
- der Glaseinsatz der Haustür ist zerbrochen und weist spitze Kanten auf,
- die Klingel-, Gegensprech- und Türöffnungsanlage sind defekt,
- die Briefkastenanlage ist zerstört,
- am Treppengeländer im ersten Obergeschoss fehlen **Anzahl** Streben.

Mit Schreiben vom **Datum** habe ich Ihnen Gelegenheit gegeben, die festgestellten Missstände bis zum **Datum** freiwillig zu beseitigen. Gleichzeitig hatten Sie die Möglichkeit, sich zu den entscheidungserheblichen Tatsachen bis zum **Datum** zu äußern.

Sie haben die Missstände nicht beseitigt.

Sie tragen vor, dass Bewohnerinnen oder Bewohner bzw. Ihnen unbekannte Dritte die Missstände durch unerlaubte Handlung herbeigeführt hätten. Sie sehen sich nicht in der Lage, die nach Ihren Angaben ständig wiederkehrenden Zerstörungen dauerhaft zu beseitigen.

Ferner störe es die Bewohnerinnen und Bewohner nicht, wenn Klingel-, Sprechanlage und Türöffner defekt seien und die Haustür auch bei funktionierendem Schloss stets offenstehe. Der zerborstene Glaseinsatz in der Haustür sei lediglich ein Schönheitsfehler und die Post für die Bewohnerinnen und Bewohner werde im Hausflur abgelegt. Das erste Obergeschoss sei nicht bewohnt und eine Reparatur des Geländers deshalb nicht notwendig.

Auch seien die mit meinem Schreiben vom **Datum** in der Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe und Anhörung geforderten Maßnahmen zu teuer in der Ausführung und somit unverhältnismäßig.

¹⁴ Sofern eine Ersatzvornahme angedroht wird, müssen auch die Kosten bestimmt sein.



II. Begründung

Zu Ziffer 1

Gemäß § 1 Absatz 2 WohnStG bin ich dafür zuständig, die Wohnungsaufsicht wahrzunehmen. Ich wirke auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum hin. Dazu treffe ich gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 1 WohnStG Anordnungen, wenn an Wohnraum Arbeiten unterblieben sind oder unzureichend ausgeführt wurden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den ordnungsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands nach § 6 WohnStG in Verbindung mit § 5 Absatz 2 WohnStG notwendig gewesen wären. Die angeordneten Maßnahmen sind von der/dem Verfügungsberechtigten durchzuführen.

Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder eine Gefahr der Beeinträchtigung besteht (§ 4 Absatz 2 Satz 2 WohnStG).

Die am Gebäude **Musterstraße 1** in **12345 Musterstadt** festgestellten Mängel beeinträchtigen den Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich in folgender Weise:

Die nicht schließbare Hauseingangstür ermöglicht Unbefugten ungehinderten Zutritt in das Gebäude und begünstigt Einbrüche, Diebstahl und Vandalismus. Auch Ungeziefer (z. B. Ratten) kann ungehindert eindringen. Durch die spitzen Kanten des zerborstenen Glaseinsatzes in der Haustür besteht die Gefahr von Verletzungen, insbesondere für Kinder, mobilitätseingeschränkte Menschen und Haustiere. Es handelt sich mithin nicht um einen bloßen Schönheitsfehler.

Die nicht funktionsfähige und somit nicht nutzbare Klingelanlage und die defekte Gegensprech- und Türöffnungsanlage stellen für die Bewohner und Bewohnerinnen unzumutbare Gebrauchsbeeinträchtigungen dar, da keine Kommunikation stattfinden kann und somit der Zutritt von Besucherinnen und Besuchern nicht geprüft werden kann.

Die defekte, nicht nutzbare Briefkastenanlage beeinträchtigt die Bewohnerinnen und Bewohner ebenfalls erheblich, da Briefsendungen nicht ordnungsgemäß zugestellt werden können. Die Ablage im Hausflur, die den Zugriff durch Dritte ermöglicht, stellt keinen Ersatz dar.

Die fehlenden Streben im Treppengeländer des ersten Obergeschosses bergen das Risiko, dass Personen durch die Öffnung abstürzen und sich dabei verletzen oder zu Tode kommen.

So ist es ohne Bedeutung, dass das erste Obergeschoss Ihren Angaben nach nicht bewohnt ist. Schornsteinfeger oder Dachdecker betreten über den Aufstieg des Treppenhauses und über die Dachluke das Dach. Auch kann es nicht ausgeschlossen werden, dass andere Personen (z.B. Besucher, Zusteller, spielende Kinder) Zugang zu den oberen Etagen finden.

Es ist unerheblich, dass es Ihren Angaben zufolge die Bewohnerinnen und Bewohner nicht stört, dass Klingel-, Sprechanlage und Türöffner defekt sind bzw. die Haustür auch bei funktionierendem Schloss regelmäßig offen ist. Auch ist nicht erheblich, welche Ursache den festgestellten Missständen zugrunde liegt. Maßgebend ist die Pflicht zur bestimmungsgemäßen Gebrauchsüberlassung der Mietsache. Als Verfügungsberechtigte(r) ist Wohnraum von Ihnen so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist



(§ 6 Absatz 1 Nummer 4 WohnStG und § 6 Absatz 2 WohnStG). Gleiches gilt gemäß § 5 Absatz 2 WohnStG für Balkone und Loggien sowie 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 (z.B. Treppen, Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen). Die ordnungsgemäße Gebrauchsüberlassung zu Wohnzwecken ist nur gewährleistet, wenn eine Nutzung ohne erhebliche Beeinträchtigungen möglich ist.

Laut Grundbuchauszug¹⁵ des Amtsgerichts Musterstadt vom Datum sind Sie Eigentümer(in) des Wohngebäudes Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt. Damit sind Sie Verfügungsberechtigte(r) gemäß § 3 Absatz 5 WohnStG und Adressat meiner Anordnung.

Die Ihnen eingeräumte Möglichkeit zur freiwilligen Abhilfe haben Sie durch Fristablauf verstreichen lassen.

Eventuelle Schadenersatzansprüche gegen Dritte können von Ihnen ggf. auf dem zivilen Rechtsweg geltend gemacht werden.

Diese Instandsetzungsanordnung ist notwendig zur Beseitigung der erheblichen Beeinträchtigungen des Wohngebrauchs, insbesondere im Hinblick auf das durch einzelne Mängel bestehende und abzuwendende Gefährdungspotenzial für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Wohngebrauchs rechtfertigen die Anordnung der Instandsetzung, weil Ihnen lediglich aufgegeben ist, die nicht nutzbare Ausstattung zu reparieren oder zu erneuern. Qualitative oder ausstattungs-technische Vorgaben werden nicht gemacht.

Gründe, die es objektiv rechtfertigen würden, von einer Anordnung der Beseitigung der erheblichen Beeinträchtigungen abzusehen, sind nicht erkennbar.

Die angeordneten Maßnahmen zur Beseitigung der erheblichen Beeinträchtigungen sind somit geeignet und angemessen, um die erheblichen Beeinträchtigungen zu beheben, und belasten Sie als Verfügungsberechtigte(n) nicht über das gebotene Maß hinaus.

Die Ausführungen Ihrer Stellungnahme vom Datum wurden angemessen berücksichtigt.

Zu Ziffer 2

Die Androhung des Zwangsgeldes beruht auf § 55 Absatz 1, § 57 Absatz 1 Nummer 2, Absatz 2, §§ 60, 63 Verwaltungsvollstreckungsgesetz NRW (VwVG NRW).

Das Zwangsgeld ist das geeignete und derzeit mildeste gesetzlich vorgesehene Zwangsmittel, um Sie zur Durchführung der in Ziffer 1 angeordneten Maßnahmen zu veranlassen. Dieses steht zudem in einem angemessenen Verhältnis zu seinem Zweck. Denn der angestrebte Zweck ist jeweils von hervorgehobener Bedeutung. Die zügige Wiederherstellung der Schließanlage in der Hauseingangstür sowie des beschädigten Glaseinsatzes der Haustür schützt vor unbefugtem Zutritt in das Gebäude sowie vor Verletzungen auch der Bewohnerinnen und Bewohner. Auch die zeitnahe Reparatur der

¹⁵ Angaben zum Grundbuch sind nur erforderlich, wenn Unklarheiten zum Eigentümer/zur Eigentümerin bestehen.



Klingel-, Türöffnungs- und Gegensprechanlage ist für den üblichen Gebrauch zu Wohnzwecken notwendig. Die fehlenden Streben am Treppengeländer im 1. Obergeschoss sind ebenso dringend zu ersetzen, um Gefahren für Leib und Leben anderer Personen durch einen Absturz vorzubeugen. Bei der Höhe des angedrohten Betrages habe ich die vorstehenden Aspekte, die Anzahl der betroffenen Personen sowie Ihr Interesse an der Nichtbefolgung dieser Verfügung berücksichtigt.

Ich weise darauf hin, dass Zwangsmittel auch neben einer Geldbuße angewandt werden können und so lange wiederholt und gewechselt werden können, bis die Anordnung befolgt worden ist oder sich auf andere Weise erledigt hat (§ 57 Absatz 3 Satz 1 VwVG NRW).

Gebührenfestsetzung

Für diese Amtshandlung wird gemäß §§ 5 und 6 der Verordnung nach Wohnraumstärkungsgesetz eine Gebühr erhoben. Sie beträgt nach dem Gebührentarif, Tarifstelle 1.2, **Betrag** Euro und ist innerhalb der nächsten 14 Tage unter Angabe des Kassenzzeichens **Nummer** auf das nebenstehende Bankkonto der Stadtkasse **Angaben** zu entrichten.

III. Rechtsbehelfsbelehrung

Textbaustein

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Unterzeichner(in)

4. Musterverfügung zu einer Anordnung nach § 4 Absatz 1 Nummer 1 (Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum) und nach § 4 Absatz 2 Nummer 1 (Instandsetzung)

Kopf Verwaltung

Zustellungsvermerk

Bei natürlichen Personen:

Frau/Herrn

Vorname Name

Anschrift

Bei juristischen Personen:

Wohnungsgesellschaft mbH

vertreten durch die Geschäftsführerin

Frau Vorname Name bzw.

den Geschäftsführer

Herrn Vorname Name o.V.i.A.

Anschrift

Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse und Instandsetzungserfordernis von Wohnraum nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG)

Zustand der Liegenschaft Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

Anordnung von Maßnahmen nach dem WohnStG

Sehr geehrte Frau Name, oder

Sehr geehrter Herr Name,

1. hiermit gebe ich Ihnen auf,

- a) die zentrale Stromversorgung des Hauses bis zum Datum¹⁶ wiederherstellen zu lassen,
- b) die zerbrochenen Wohnraumfenster in der Erdgeschosswohnung in Küche und Badezimmer bis zum Datum durch neue Fenster zu ersetzen und
- c) den Schimmelpilzbefall in den genannten Räumen bis zum Datum fachgerecht beseitigen zu lassen.

¹⁶ Fristsetzung im Hinblick auf die Dringlichkeit der Maßnahmen.



2. Sofern Sie die Anordnung zu Ziffer 1 nicht erfüllen, drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld an. Das Zwangsgeld beträgt bei Nichterfüllung von
- Nr. 1 a) 7.000 Euro,
 - Nr. 1 b) 5.000 Euro,
 - Nr. 1 c) 2.000 Euro.

I. Sachverhalt

Sie sind Eigentümer(in) des Wohngebäudes Adresse. Bei einer Ortsbesichtigung am Datum wurden folgende Mängel an diesem Gebäude festgestellt:

- die zentrale Stromversorgung des Hauses wurde durch eine Sperre der Stromlieferung durch den Energieversorger Name eingestellt,
- im Erdgeschoss sind in Bad und Küche Anzahl Fensterscheiben zerbrochen,
- es hat Schimmelpilzbefall in den genannten Räumen stattgefunden und sich erheblich ausgebreitet.

Mit Schreiben vom Datum habe ich Ihnen Gelegenheit gegeben, die festgestellten erheblichen Beeinträchtigungen des Wohngebrauchs bis zum Datum freiwillig zu beseitigen. Gleichzeitig hatten Sie die Möglichkeit, sich zu den entscheidungs-erheblichen Tatsachen bis zum Datum zu äußern.

Sie haben die erheblichen Beeinträchtigungen des Wohngebrauchs nicht beseitigt.

Sie tragen vor, dass Bewohnerinnen und Bewohner die Miete nur unregelmäßig begleichen würden, sodass bei Ihnen ein finanzieller Engpass entstanden sei und sie die Zahlung an den Stromversorger einstellen mussten. Die Rückstände könnten erst dann ausgeglichen werden, wenn die Mietrückstände beglichen seien.

Die zerbrochenen Fenster im Erdgeschoss seien mit Pappe und Folie abgedichtet. Ein Schutz vor Witterungseinflüssen sei somit ausreichend vorhanden. Eine Reparatur sei nicht erforderlich. Der Schimmelbefall sei auf unzureichendes Lüften und Heizen zurückzuführen.

Auch seien die mit meinem Schreiben vom Datum in der Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe und Anhörung geforderten Maßnahmen zu teuer in der Ausführung und somit unverhältnismäßig.

II. Begründung

Laut Grundbuchauszug¹⁷ des Amtsgerichts Musterstadt vom Datum sind Sie Eigentümer(in) des Gebäudes Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt. Somit sind Sie Verfügungsberechtigte(r) gemäß § 3 Absatz 5 WohnStG und Adressat dieser Anordnungen.

Zu Ziffer 1

Gemäß § 1 Absatz 2 WohnStG bin ich dafür zuständig, die Wohnungsaufsicht wahrzunehmen. Ich wirke auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum hin.

¹⁷ Angaben zum Grundbuch sind nur erforderlich, wenn Unklarheiten zum Eigentümer/zur Eigentümerin bestehen.

Zu a)

Gemäß § 4 Absatz 1 Nummer 1 WohnStG soll angeordnet werden, dass die oder der Verfügungsberechtigte die Mindestanforderungen zu erfüllen hat, wenn die Beschaffenheit von Wohnraum nicht die Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nach § 5 WohnStG erfüllt. Die Mindestanforderungen sind insbesondere dann nicht erfüllt, wenn die zentrale Stromversorgung fehlt oder ungenügend ist.

Die Mindestanforderung an Wohnraum im Sinne des § 5 Absatz 1 Nummer 1 WohnStG ist in folgender Weise nicht erfüllt:

Die zentrale Stromversorgung des Hauses besteht nicht mehr. Der Stromlieferant **Name** hat die Lieferung wegen Zahlungsrückständen eingestellt. Das führt dazu, dass der Hausflur und das Treppenhaus nicht beleuchtet werden. Es besteht Unfallgefahr bei Dunkelheit. Dies gefährdet Bewohnerinnen und Bewohner sowie Dritte, z. B. Notdienste (unter anderen Feuerwehr und Ärzte). Zugleich kann durch die Stromsperre die Zentralheizung nicht betrieben werden. Dies führt zu einer erheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung, da die Wohnräume nicht beheizt werden können.

Die Zahlung der Stromlieferungen fällt in Ihren Verantwortungsbereich als Verfügungsberechtigte(r). Die ausbleibenden Mietzahlungen rechtfertigen nicht Ihr pflichtwidriges Handeln. Eventuell bestehende Regressansprüche gegen die Bewohnerinnen oder Bewohner können von Ihnen gegebenenfalls auf dem zivilen Rechtsweg geltend gemacht werden. Für das wohnungsaufsichtsrechtliche Verfahren sind sie nicht von Belang.

Die Anordnung, die fehlenden Zahlungen zu leisten, ist geeignet und erforderlich, um die Mindestanforderungen an den Wohngebrauch zu erfüllen. Die zentrale Stromversorgung des Hauses ist elementar für die Befriedigung der Grundbedürfnisse der Bewohner, sodass die Anordnung auch verhältnismäßig im engeren Sinne ist.

Ich weise darauf hin, dass die mangelnde Stromversorgung und fehlende Beheizbarkeit im Hinblick auf die bevorstehende Winterzeit zu einer erheblichen Gesundheitsbeeinträchtigung der Bewohnerinnen und Bewohner führen kann, mit der Folge, dass der Wohnraum für unbewohnbar und eine Räumung der Wohnungen gemäß § 9 WohnStG erklärt werden kann.

Zu b) und c)

Darüber hinaus treffe ich gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 1 WohnStG Anordnungen, wenn am Wohnraum Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt wurden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den ordnungsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands nach § 6 WohnStG Absatz 1 Nummer 2 WohnStG notwendig gewesen wären. Die angeordneten Maßnahmen sind von der oder dem Verfügungsberechtigten durchzuführen. Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder eine Gefahr der Beeinträchtigung besteht (§ 4 Absatz 2 Satz 2 WohnStG).

Gemäß § 6 Absatz 1 Nummer 2 WohnStG ist der Gebrauch zu Wohnzwecken insbesondere dann erheblich beeinträchtigt, wenn u. a. Fenster keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse oder gegen Feuchtigkeit bieten.

In der Erdgeschosswohnung sind **Anzahl** Fenster in Küche und Bad defekt, die Scheiben sind zerbrochen. Wind und Regen können eindringen. Es besteht ein erhöhtes Risiko des Wohnungseinbruchs. Das behelfsmäßige Verschließen der Scheiben mit Pappe und Folie ist kein ausreichender Schutz gegen Witterungseinflüsse, Feuchtigkeit und Einbruch. Auch verhindern Pappe und Folie eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume.

Es liegt ein Schimmelpilzbefall infolge der eindringenden Feuchtigkeit vor. Meine technischen Messungen haben ergeben, dass der Schimmelpilzbefall durch den fehlenden Schutz vor eindringender Nässe verursacht und die Ausbreitung begünstigt wurde. Der Schimmelpilzbefall stellt bei ungehinderter Ausbreitung eine Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerinnen und Bewohner dar.



Das Fehlen der Fenster und der daraus resultierende Schimmelpilzbefall stellen eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung des Wohnraums im Gebäude **Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt** dar.

Die Ihnen eingeräumte Möglichkeit zur freiwilligen Abhilfe haben Sie durch Fristablauf verstreichen lassen.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Gebrauchs zu Wohnzwecken rechtfertigen die Anordnung zur Erfüllung der Mindestanforderungen und zur Instandsetzung von Wohnraum.

Die Anordnungen zur Instandsetzung von Wohnraum sind geeignet, die nicht nutzbare Ausstattung wieder ordnungsmäßiger Wohnnutzung zuzuführen. Sie sind notwendig zur Beseitigung der erheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere auch im Hinblick auf das durch einzelne Mängel bestehende und abzuwendende Gefährdungspotenzial für die Bewohnerinnen und Bewohner. Hierzu zählen der Ersatz der defekten Fenster und die Beseitigung des Schimmelpilzbefalls. Qualitative oder ausstattungs-technische Vorgaben werden nicht gemacht. Die Anordnungen sind daher angemessen, um die erheblichen Beeinträchtigungen zu beheben, und belasten Sie als Verfügungsberechtigte(n) nicht über das gebotene Maß hinaus.

Gründe, die es objektiv rechtfertigen würden, von einer Anordnung abzusehen, sind nicht erkennbar.

Die Ausführungen Ihrer Stellungnahme vom **Datum** wurden angemessen berücksichtigt.

Zu Ziffer 2

Die Androhung des Zwangsgeldes beruht auf § 55 Absatz 1, § 57 Absatz 1 Nummer 2, Absatz 2, §§ 60, 63 Verwaltungsvollstreckungsgesetz NRW (VwVG NRW).

Das Zwangsgeld ist das geeignete und derzeit mildeste gesetzlich vorgesehene Zwangsmittel, um Sie zur Durchführung der in Ziffer 1 angeordneten Maßnahmen zu veranlassen. Dieses steht zudem in einem angemessenen Verhältnis zu seinem Zweck. Denn der angestrebte Zweck ist jeweils von hervorgehobener Bedeutung. Dieser liegt in der zügigen Wiederherstellung der Stromversorgung für den Betrieb der Zentralheizung sowie der Beleuchtung der Wohnungen und des Treppenhauses, um Unfallgefahren sowie Gesundheitsgefahren zu vermeiden. Auch der zeitnahe Schutz vor Wohnungseinbrüchen und Witterungseinflüssen sowie die umgehende Beseitigung des Schimmelpilzfalls ist für den üblichen Gebrauch zu Wohnzwecken notwendig. Bei der Höhe des angedrohten Betrages habe ich die vorstehenden Aspekte, die Anzahl der betroffenen Personen sowie Ihr Interesse an der Nichtbefolgung dieser Verfügung berücksichtigt.

Ich weise darauf hin, dass Zwangsmittel auch neben einer Geldbuße angewandt werden können und so lange wiederholt und gewechselt werden können, bis die Anordnung befolgt worden ist oder sich auf andere Weise erledigt hat (§ 57 Absatz 3 Satz 1 VwVG NRW).

Gebührenfestsetzung

Für diese Amtshandlung wird gemäß §§ 5 und 6 Wohngeldverordnung eine Gebühr erhoben. Sie beträgt nach dem Gebührentarif, Tarifstellen 1.1 und 1.2, **Betrag** Euro und ist innerhalb der nächsten 14 Tage unter Angabe des Kassenz Zeichens **Nummer** auf das nebenstehende Bankkonto der Stadtkasse **Angaben** zu entrichten.

III. Rechtsbehelfsbelehrung

Textbaustein

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Unterzeichner(in)

5. Musterverfügung zu einer Anordnung nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 (Unbewohnbarkeit)

Kopf Verwaltung

Zustellungsvermerk

Bei natürlichen Personen:

Frau/Herrn

Vorname Name

Anschrift

Bei juristischen Personen:

Wohnungsgesellschaft mbH

vertreten durch die Geschäftsführerin

Frau Vorname Name bzw.

den Geschäftsführer

Herrn Vorname Name o.V.i.A.

Anschrift

Unbewohnbarkeit nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG)

Zustand der Liegenschaft Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

Erklärung der Unbewohnbarkeit

Sehr geehrte Frau Name, oder

Sehr geehrter Herr Name,

1. hiermit erkläre ich das Gebäude Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt-Stadtteil bis auf Weiteres für unbewohnbar.
2. Ich untersage Ihnen, die Wohnungen des Gebäudes zu Wohnzwecken weder selbst zu nutzen noch an Dritte weiterzuvermieten oder zur Verfügung zu stellen.
3. Die Räumung der Wohnungen ist von Ihnen zu dulden.
4. Sie haben für die Bewohnerinnen und Bewohner der unter Ziffer 1 für unbewohnbar erklärten Wohnungen bis zum Datum Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen bereitzustellen.
5. Für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen das vorstehende Verbot zu Ziffer 2 drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000,00 Euro je überlassener oder genutzter Wohnung an.
6. Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen das vorstehende Gebot zu Ziffer 4 drohe ich Ihnen die Ersatzvornahme der Unterbringung der Bewohnerinnen und Bewohner an.



I. Sachverhalt

Sie sind Eigentümer(in) des Wohngebäudes Adresse. Bei einer Ortsbesichtigung am Datum wurde festgestellt, dass die zentrale Wasserversorgung unterbrochen ist. Am Datum hat der Wasserversorger die Wasserzuleitung dauerhaft verschlossen.

Mit Schreiben vom Datum habe ich Ihnen Gelegenheit gegeben, sich zu den entscheidungserheblichen Tatsachen zu äußern. Davon haben Sie keinen Gebrauch gemacht.

Mit Schreiben vom Datum habe ich sodann eine Anordnung zur Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum im Hinblick auf die Wasserversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner erlassen, die Sie bis heute nicht erfüllt haben. Davon habe ich mich bei einer Ortsbesichtigung am Datum überzeugen können.

In meinem Schreiben habe ich auf meine Absicht verwiesen, das Gebäude Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt für unbewohnbar zu erklären und räumen zu lassen. Ferner habe ich Ihnen Gelegenheit gegeben, sich zu den entscheidungserheblichen Tatsachen bis zum Datum zu äußern. Sie haben die Frist verstreichen lassen und keine Argumente zum Sachverhalt vorgetragen.

II. Begründung

Gemäß § 1 Absatz 2 WohnStG bin ich dafür zuständig, die Wohnungsaufsicht wahrzunehmen. Ich wirke auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum hin.

Laut Grundbuchauszug¹⁸ des Amtsgerichts Musterstadt vom Datum sind Sie Eigentümer(in) des Gebäudes Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt und somit Verfügungsberechtigte(r) und Adressat(in) meiner Anordnung gemäß § 3 Absatz 5 WohnStG.

Zu Ziffer 1 und 2

Die Gemeinde kann Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn die Mindestanforderungen im Sinne von § 5 Absatz 1 WohnStG nicht erfüllt sind und deswegen gesundheitliche Schäden für die Bewohnerinnen und Bewohner zu befürchten sind (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 WohnStG). Zu den Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nach § 5 Absatz 1 Nummer 3 WohnStG zählen die Wasserversorgung sowie die Entwässerungsanlagen und sanitären Anlagen.

Ich erkläre die Wohnräume des Gebäudes Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 5 Absatz 1 Nummer 3 WohnStG für unbewohnbar, weil der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist und eine gesundheitliche Gefährdung der Bewohnerinnen und Bewohner zu befürchten ist.

Die Wasserversorgung ist nicht mehr gegeben, da der Anschluss an die Wasserversorgung gesperrt wurde. Dies stellt, wie bereits in meinem Bescheid vom Datum ausgeführt, eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung dar. Die Nutzung von Wohnraum ohne Wasserversorgung lässt eine erhebliche Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerinnen und Bewohner befürchten. Die Wasserversorgung ist für die Lebensführung essenziell notwendig. Dies betrifft sowohl die Körper- und Haushaltshygiene, die Nahrungszubereitung als auch die Abwasserversorgung. Gerade bei zuletzt genannter Abwasserversorgung kann es zu einer Ansammlung von Fäkalien kommen, die eine Vielzahl von potenziellen Krankheitskeimen beinhaltet, sodass auch eine Weiterverbreitung der Krankheitserreger aus dem Lebensumfeld möglich wird.

¹⁸ Angaben zum Grundbuch sind nur erforderlich, wenn Unklarheiten zum Eigentümer/zur Eigentümerin bestehen.



Es besteht somit eine konkrete Gefahr der Erkrankung für dort lebende Menschen und deren Kontaktpersonen und somit auch eine Erkrankungsgefahr für die Menschen in der Umgebung. Eine weitere Nutzung der Wohnung ist daher mit erheblichen Gefahren für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Personen, die sich in der Wohnung aufhalten, verbunden.

Die Nutzung zu Wohnzwecken ist daher bis auf Weiteres untersagt. Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum darf nicht mehr zu Wohnzwecken überlassen oder in Benutzung genommen werden (§ 9 Absatz 6 WohnStG).

Ihr finanzielles Interesse an einer Vermietung wurde in die erforderliche Abwägung zwischen den Rechtsgütern einbezogen. Der Schutz der Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner und eventueller Besucherinnen und Besucher des Hauses ist höher zu bewerten als Ihre wirtschaftlichen Interessen.

Die Erklärung der Unbewohnbarkeit des Wohnraumes ist das geeignete Mittel, den erforderlichen Erfolg herbeizuführen, durch den die Bewohnerinnen und Bewohner geschützt werden. Die Anordnung ist auch verhältnismäßig im engeren Sinne, da der Ihnen dadurch entstehende Nachteil der fehlenden Mieteinnahmen und der weiteren Nutzungsmöglichkeit gegenüber dem Schutz der Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner nachrangig ist.

Gründe, die es objektiv rechtfertigen würden, von der Erklärung der Unbewohnbarkeit und der Nutzungsuntersagung abzusehen, wurden nicht vorgetragen und sind nicht erkennbar.

Zu Ziffer 3

Die Verpflichtung zur Räumung des Wohnraums ergibt sich aus § 9 Absatz 4 Satz 1 WohnStG. Alle Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen, die von der Erklärung der Unbewohnbarkeit aus Ziffer 1 betroffen sind, werden von mir eine gesonderte Anordnung zur Räumung der Wohnungen erhalten. Als Verfügungsberechtigte(r) haben Sie die Räumung gemäß § 18 Absatz 2 zu dulden.

Zu Ziffer 4

Gemäß § 9 Absatz 5 WohnStG haben Sie als Verfügungsberechtigte(r) dafür zu sorgen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner nach der Räumung anderweitig zu zumutbaren Bedingungen untergebracht werden, soweit Sie die Unbewohnbarkeit zu vertreten haben. Sie haben die Unbewohnbarkeit des Wohnraumes zu vertreten, da Sie die an den Wasserversorger zu zahlenden Vorauszahlungen nicht geleistet haben. Der entscheidungserhebliche Mangel der fehlenden Wasserversorgung liegt in Ihrer Verantwortung.

Der von Ihnen bereitgestellte oder vermittelte Wohnraum muss die Anforderungen an Wohnraum nach § 5 WohnStG erfüllen.

Sofern von Ihnen bis zum Datum kein Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, sind Sie verpflichtet, für die vorübergehende Unterbringung der Bewohnerinnen oder Bewohner z.B. in Ferienwohnungen oder Beherbergungsstätten zu sorgen.

Die Ihnen eingeräumte Frist bis zum Datum ist im Verhältnis zu der drohenden Gesundheitsbeeinträchtigung für die Bewohnerinnen und Bewohner angemessen.

Zu Ziffer 5

Die Androhung des Zwangsgeldes beruht auf § 55 Absatz 1, § 57 Absatz 1 Nummer 2, Absatz 2, §§ 60, 63 Verwaltungsvollstreckungsgesetz NRW (VwVG NRW).



Das Zwangsgeld ist das geeignete und derzeit mildeste gesetzlich vorgesehene Zwangsmittel, um Sie zur Befolgung der Anordnung in Ziffer 2 zu veranlassen und zu verhindern, dass Wohnraum erneut genutzt bzw. überlassen wird. Dieses steht zudem in einem angemessenen Verhältnis zu seinem Zweck. Denn der angestrebte Zweck, das Bewohnen der Wohnung im vorliegenden Zustand durch die aktuellen oder potenziellen neuen Bewohnerinnen und Bewohner zu vermeiden, ist von hervorgehobener Bedeutung. Aufgrund der fehlenden Wasserversorgung ist anknüpfend an die vorstehenden Ausführungen eine gesundheitliche Gefährdung der Bewohnerinnen und Bewohner zu befürchten. Bei der Höhe des angedrohten Betrages habe ich die vorstehenden Aspekte, die Anzahl der betroffenen Personen sowie Ihr Interesse an der Nichtbefolgung dieser Verfügung berücksichtigt.

Zu Ziffer 6

Sofern die anderweitige Unterbringung zu zumutbaren Bedingungen nicht binnen der gesetzten Frist erfolgt, drohe ich an, dass ich die Unterbringung ganz oder teilweise selbst übernehmen und Ihnen die Kosten auferlegen werde. Dies gilt auch im Fall der vorübergehenden Unterbringung. Für die Bereitstellung von Ersatzwohnraum werden voraussichtlich Kosten in Höhe von Betrag Euro anfallen.

Die Androhung der Ersatzvornahme beruht auf § 9 Absatz 5 in Verbindung mit § 55 Absatz 1, § 57 Absatz 1 Nummer 1, Absatz 2, §§ 59, 63 Verwaltungsvollstreckungsgesetz NRW (VwVG NRW).

Die Ersatzvornahme ist das geeignete und mildeste gesetzlich vorgesehene Zwangsmittel, um Sie zur Befolgung der Anordnung in Ziffer 4 zu veranlassen. Angesichts der Dringlichkeit der Unterbringung der von den Anordnungen betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern, die anderenfalls ohne Obdach wären, ist ein Zwangsgeld kein gleich wirksames Zwangsmittel. Aufgrund der hervorgehobenen Bedeutung des Zwecks, die zeitnahe Unterbringung zu zumutbaren Bedingungen zu gewährleisten, steht die Ersatzvornahme zudem in einem angemessenen Verhältnis zu diesem.

Ich weise darauf hin, dass Zwangsmittel auch neben einer Geldbuße angewandt werden können und so lange wiederholt und gewechselt werden können, bis die Anordnung befolgt worden ist oder sich auf andere Weise erledigt hat (§ 57 Absatz 3 Satz 1 VwVG NRW).

Gebührenfestsetzung

Für diese Amtshandlung wird gemäß §§ 5 und 6 der Verordnung nach Wohnraumstärkungsgesetz eine Gebühr erhoben. Sie beträgt nach dem Gebührentarif, Tarifstelle 1.3, Betrag Euro und ist innerhalb der nächsten 14 Tage unter Angabe des Kassenzeichens Nummer auf das nebenstehende Bankkonto der Stadtkasse Angaben zu entrichten.

III. Rechtsbehelfsbelehrung

Textbaustein

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Unterzeichner(in)

6. Musterverfügung zu einer Anordnung nach Unbewohnbarkeitserklärung, § 9 Absatz 4 (Räumung)

Kopf Verwaltung

Zustellungsvermerk

Frau oder Herrn

Vorname Name

Musterstraße 1

12345 Musterstadt

Wohnungsaufsicht nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG)

Unbewohnbarkeit und Räumung des Hauses Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt-Stadtteil,

Wohnung im 1. Obergeschoss links

Räumungsverfügung

Anlage: Unbewohnbarkeitserklärung vom Datum

Sehr geehrte Frau Name, oder

Sehr geehrter Herr Name,

1. hiermit gebe ich Ihnen auf, Ihre vorgenannte Wohnung bis zum Datum¹⁹ zu räumen.
2. Für den Fall der Nichtbeachtung der Räumungsverfügung drohe ich Ihnen die Zwangsräumung und Vollstreckung für den Datum, Uhrzeit²⁰ an.

I. Sachverhalt

Mit Schreiben vom Datum habe ich Sie darüber informiert, dass ich in Erwägung ziehe, Ihre Wohnung aufgrund der gesperrten zentralen Wasserversorgung für unbewohnbar zu erklären. Sie hatten Gelegenheit, sich bis zum Datum zu der von mir beabsichtigten Maßnahme zu äußern. Von dieser Möglichkeit haben Sie keinen Gebrauch gemacht.

II. Begründung

Zu Ziffer 1

Gemäß § 1 Absatz 2 WohnStG bin ich dafür zuständig, die Wohnungsaufsicht wahrzunehmen. Ich wirke auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum hin.

¹⁹ Zeitlicher Zusammenhang zwischen Räumung und Androhung der Zwangsräumung, z.B. Räumung bis zum 20.05.2022 mit Androhung der Zwangsräumung am 21.05.2022, 10.00 Uhr.

²⁰ Siehe vorstehende Fn.



Die Mindestanforderung an Wohnraum im Sinne des § 5 Absatz 1 Nummer 3 WohnStG ist wegen einer fehlenden Wasserversorgung nicht erfüllt. Die Wasserversorgung ist für die Lebensführung essenziell notwendig. Dies betrifft sowohl die Körper- und Haushaltshygiene, die Nahrungszubereitung als auch die Abwasserversorgung. Die Nutzung von Wohnraum ohne Wasserversorgung stellt neben der Beeinträchtigung des Wohngebrauchs auch eine erhebliche Gesundheitsgefährdung für die Bewohnerinnen und Bewohner dar. Aufgrund der fehlenden Abwasserversorgung kann es zu einer Ansammlung von Fäkalien kommen, die eine Vielzahl von potenziellen Krankheitskeimen beinhaltet. Da durch die fehlende Wasserversorgung keine Körperhygiene möglich ist, ist auch eine Weiterverbreitung der Krankheitserreger aus dem Lebensumfeld möglich. Es besteht somit eine konkrete Gefahr der Erkrankung für dort lebende Menschen und deren Kontaktpersonen und somit auch eine Erkrankungsgefahr für die Menschen in der Umgebung. Eine weitere Nutzung der Wohnung ist daher mit erheblichen Gefahren für die Bewohnerinnen und Bewohner und Personen, die sich in der Wohnung aufhalten, verbunden. Gründe, die es objektiv rechtfertigen, von der Erklärung der Unbewohnbarkeit abzusehen, wurden nicht vorgetragen und sind nicht erkennbar.

Aus diesen Gründen habe ich mit Bescheid vom Datum an Ihren Vermieter, Herrn Max Mustermann, die Wohnung für unbewohnbar erklärt (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 5 Absatz 1 Nummer 3 WohnStG).

Daher sind Sie verpflichtet, den Wohnraum zu räumen (§ 9 Absatz 4 WohnStG). Als Zeitpunkt für die Räumung der Wohnung bestimme ich den Datum.

Bitte beachten Sie, dass eine für unbewohnbar erklärte Wohnung nach der Räumung nicht mehr für Wohnzwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden darf (§ 9 Absatz 6 WohnStG).

Zu Ziffer 2

Die Androhung der Zwangsräumung beruht auf § 55 Absatz 1, § 57 Absatz 1 Nummer 3, Absatz 2, §§ 62a, 63 Verwaltungsvollstreckungsgesetz NRW (VwVG NRW).

Die Zwangsräumung ist das geeignete und mildeste gesetzlich vorgesehene Zwangsmittel, um Sie zur Befolgung der Räumungsanordnung zu veranlassen und zu verhindern, dass der Wohnraum weiterhin durch Sie genutzt wird. Ein Zwangsgeld ist kein gleich wirksames Zwangsmittel, da die Räumung der Wohnung ohne zeitliche Verzögerungen notwendig ist. Aufgrund der fehlenden Wasserversorgung ist anknüpfend an die vorstehenden Ausführungen eine gesundheitliche Gefährdung für Sie und die weiteren Bewohnerinnen und Bewohner zu befürchten. Angesichts der hervorgehobenen Bedeutung des Zwecks, die zeitnahe Räumung der Wohnung zu gewährleisten und auf diese Weise die Bewohnerinnen und Bewohner vor gesundheitlichen Schäden zu schützen, steht die Zwangsräumung zudem in einem angemessenen Verhältnis zu diesem. Ein Verbleib in der Wohnung kann dementsprechend nicht geduldet werden. Ich weise darauf hin, dass Zwangsmittel auch neben einer Geldbuße angewandt werden können und so lange wiederholt und gewechselt werden können, bis die Anordnung befolgt worden ist oder sich auf andere Weise erledigt hat (§ 57 Absatz 3 Satz 1 VwVG NRW).

III. Rechtsbehelfsbelehrung

Textbaustein

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Unterzeichner(in)

7. Musterverfügung zu einer Anordnung nach § 10 Absatz 3 (Belegung)

Kopf Verwaltung

Zustellungsvermerk

Frau oder Herrn

Vorname Name

Musterstraße 1

12345 Musterstadt

Wohnungsaufsicht nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG)

Zustand der Liegenschaft Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt, Wohnung links in der 1. Etage

Räumung wegen Überbelegung

Anlage: Unbewohnbarkeitserklärung vom Datum

Sehr geehrte Frau Name, oder

Sehr geehrter Herr Name,

1. Sie werden hiermit aufgefordert, die von Ihnen bewohnte Wohnung der Liegenschaft XY Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt bis zum Datum²¹ zu räumen.
2. Für den Fall der Nichtbeachtung der Räumungsverfügung drohe ich Ihnen die Zwangsräumung und Vollstreckung für den Datum, Uhrzeit²² an.

I. Sachverhalt

Bei der am Datum durchgeführten Überprüfung der Liegenschaft XY wurde festgestellt, dass die von Ihnen genutzte Wohnung überbelegt ist. Die Wohnung XY mit einer Wohnfläche von XY m² wird von Anzahl Personen bewohnt.

Mit Schreiben vom Datum habe ich Sie darüber informiert, dass ich in Erwägung ziehe, Sie zur Räumung der Wohnung aufzufordern. Sie hatten Gelegenheit, sich bis zum Datum zu der von mir beabsichtigten Maßnahme zu äußern. Von dieser Möglichkeit haben Sie keinen Gebrauch gemacht.

²¹ Zeitlicher Zusammenhang zwischen Räumung und Androhung der Zwangsräumung, z.B. Räumung bis zum 20.05.2021 mit Androhung der Zwangsräumung am 21.05.2021, 10.00 Uhr.

²² Siehe vorstehende Fn.



II. Begründung

Zu Ziffer 1

Gemäß § 1 Absatz 2 WohnStG bin ich dafür zuständig, die Wohnungsaufsicht wahrzunehmen. Ich wirke auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum hin.

Nach § 10 Absatz 1 Satz 1 WohnStG darf Wohnraum nur dann überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 m² vorhanden ist. Für die o.g. Personenzahl wäre damit eine Mindestwohnfläche von *Anzahl* m² erforderlich. Von daher ist die festgestellte Belegung in dem verfahrensgegenständlichen Wohnraum unzulässig.

Gemäß § 10 Absatz 3 WohnStG kann die Gemeinde von den Verfügungsberechtigten oder den Bewohnerinnen oder Bewohnern die Räumung überbelegter Wohnräume verlangen, soweit sie zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Belegung notwendig ist. Dabei sind der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen. Die Räumung soll erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

Ausweislich der amtlichen Anmeldung/Laut Ihren Aussagen und/oder den Aussagen Ihrer Mitbewohner(innen) bewohnen Sie die Wohnung seit dem *Datum*.

Ausführungen zur Auswahl der Bewohner

Ausführungen zum ausgeübten Ermessen

Insofern werden Sie hiermit aufgefordert, den von Ihnen bewohnten Raum bis zum *Datum* zu räumen.

Zu Ziffer 2

Die Androhung der Zwangsräumung beruht auf § 55 Absatz 1, § 57 Absatz 1 Nummer 3, Absatz 2, §§ 62a, 63 Verwaltungsvollstreckungsgesetz NRW (VwVG NRW).

Die Zwangsräumung ist das geeignete und mildeste gesetzlich vorgesehene Zwangsmittel, um Sie zur Befolgung der Räumungsanordnung zu veranlassen und zu verhindern, dass der Wohnraum weiterhin unter Überbelegung genutzt wird. Ein Zwangsgeld ist kein gleich wirksames Zwangsmittel, da die Räumung der Wohnung durch Sie schnellstmöglich notwendig ist. Denn ein Verbleib in einer überbelegten Wohnung kann wegen der untragbaren Wohnverhältnisse nicht geduldet werden. Aufgrund der hervorgehobenen Bedeutung des Zwecks, die zeitnahe gesetzeskonforme Belegung der Wohnung zu gewährleisten, steht die Zwangsräumung zudem in einem angemessenen Verhältnis zu diesem. Ein Verbleib in der Wohnung kann dementsprechend nicht geduldet werden. Ich weise darauf hin, dass Zwangsmittel auch neben einer Geldbuße angewandt werden können und so lange wiederholt und gewechselt werden können, bis die Anordnung befolgt worden ist oder sich auf andere Weise erledigt hat (§ 57 Absatz 3 Satz 1 VwVG NRW).

III. Rechtsbehelfsbelehrung

Textbaustein

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Unterzeichner(in)

KAPITEL

4



Ergänzende
Vorschriften und
Mustersatzung

1. Wohnraumstärkungsgesetz

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

Vom 23. Juni 2021²³

Inhaltsübersicht

Teil 1

Allgemeine Vorschriften

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

Teil 2

Anforderungen an den Wohnraum

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

Teil 3

Zweckentfremdung von Wohnraum

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

Teil 4

Verfahren

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

Teil 5

Ordnungswidrigkeiten und Schlussvorschriften

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

²³ In Kraft getreten am 1. Juli 2021 (GV. NRW. S. 765).

Teil 1

Allgemeine Vorschriften

§ 1 Grundsätze

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

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

§ 2 Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung

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

§ 3 Begriffe und Anwendbarkeit

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

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

(3) Eine Unterkunft ist eine bauliche Anlage, die an Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer oder an selbstständige

Werkvertragsnehmerinnen oder Werkvertragsnehmer zu Wohnzwecken in der Freizeit vermietet oder überlassen wird, bei der es sich aber nicht um Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes handelt. Insbesondere können auch Beherbergungsstätten und Heime Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes sein, soweit die tatsächliche Nutzung der einer Unterkunft entspricht. Abweichend hiervon gelten Gemeinschaftsunterkünfte, für die eine Verpflichtung eines Arbeitgebers nach der Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179) in der jeweils geltenden Fassung besteht, nicht als Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes.

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

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

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 Unterkunftszwecken geeigneten Zustands nach § 7

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

§ 5 Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum

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

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

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

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

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

§ 6 Instandsetzungserfordernis von Wohnraum

(1) Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere dann erheblich beeinträchtigt, wenn

1. Heizungsanlagen, Feuerstätten oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen,
2. Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse oder gegen Feuchtigkeit bieten,
3. Wasserversorgung, Entwässerungs- oder sanitäre Anlagen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen oder
4. Aufzüge, Treppen oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen.

(2) § 5 Absatz 2 gilt entsprechend.

§ 7 Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften

(1) Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes sind an ungefährdeter Stelle bereitzustellen.

(2) Unterkünfte sind entsprechend ihrer Belegungszahl mit Wohn-, Ess- und Schlafbereich sowie Sanitäreinrichtungen auszustatten. Für Unterkünfte sind die §§ 3, 3a der Arbeitsstättenverordnung und Nummer 4.4 des Anhangs der Arbeitsstättenverordnung sowie die Technischen Regeln für Arbeitsstätten – Unterkünfte – ASR A4.4 vom 10. Juni 2010 (GMBl. S. 751) in der jeweils geltenden Fassung entsprechend anwendbar.

(3) Verfügungsberechtigte haben die Einrichtung einer Unterkunft außerhalb eines Betriebsgeländes vor deren Inbetriebnahme der Gemeinde anzuzeigen. Zugleich haben sie ein Betriebskonzept vorzulegen. Die oder der Verfügungsberechtigte beziehungsweise eine beauftragte Person hat darüber hinaus zur Sicherstellung eines geordneten Betriebs oder einer geordneten Nutzung ständig erreichbar zu sein. Auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden Unterkünfte sind Satz 1 bis 3 entsprechend anzuwenden.

§ 8 Ausnahmen

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

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

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

§ 9 Unbewohnbarkeitserklärung

(1) Die Gemeinde kann

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

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

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

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

(4) Wer einen für unbewohnbar erklärten Wohnraum oder eine für unbewohnbar erklärte Unterkunft bewohnt, ist verpflichtet, diesen oder diese 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 Unterkunftszwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden. Die oder der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der Gemeinde für unverzügliche Räumung zu sorgen.

§ 10 Belegung

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

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

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

§ 11 Benutzung

(1) In Wohnraum oder in Unterkünften dürfen

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

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

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

(3) § 5 Absatz 2 gilt entsprechend.

Teil 3

Zweckentfremdung von Wohnraum

§ 12 Zweckentfremdungssatzung

(1) Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die in einer Landesverordnung gegenständlich sind oder für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Die Gemeinden haben in der Satzung nach Satz 1 darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in dem in der Satzung bestimmten Zeitraum zu verbessern. Sie können zu den nachfolgenden Bestimmungen Näheres in den Satzungen regeln, soweit sie den gesetzlichen Regelungen nicht widersprechen.

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

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

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

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

(3) Verfügungsberechtigte haben die Verpflichtung, Zweckentfremdungen im Sinne dieses Gesetzes abzuwenden. Wenn Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind, und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, kann die Gemeinde in der Satzung nach Absatz 1 vorsehen, dass der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere

Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen grundsätzlich zumutbar ist. Eine Zwischennutzung ist insbesondere dann nicht zumutbar, wenn Belange der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen entgegenstehen.

§ 13 Genehmigung

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

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

1. der Ersatzwohnraum innerhalb des Geltungsbereiches der Gemeinde geschaffen wird,
2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang besteht,
3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum übereinstimmt,
4. der Ersatzwohnraum nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum ist,
5. der Ersatzwohnraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet, und
6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zu Verfügung steht.



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

§ 14 Nebenbestimmungen

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

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

§ 15 Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot

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

(2) Ist Wohnraum entgegen § 12 Absatz 2 so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann die Gemeinde anordnen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt oder ein zumindest gleichwertiger Zustand

geschaffen wird (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit die Wiederherstellung unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so kann die Gemeinde die Schaffung von Ersatzwohnraum nach § 13 Absatz 2 oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach § 14 Absatz 1 verlangen.

Teil 4 Verfahren

§ 16 Allgemeine Auskunftspflicht

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

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

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

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

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

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

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

Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung des Wohnraums anzugeben. Wenn sich die nach Satz 2 anzugebenden Daten ändern, haben Verfügungsberechtigte sowie die oder der Nutzungsberechtigte dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

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

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

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



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

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

§ 18 Mitwirkungs- und Duldungspflichten

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

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

§ 19 Freiwillige Abhilfe, Informationsrecht und Sofortvollzug

(1) Bevor die Gemeinde eine Anordnung mit Bezug zu den Anforderungen an den Wohnraum oder an eine Unterkunft gemäß §§ 4 bis 11 erlässt, sollen die Verpflichteten unter Fristsetzung zur freiwilligen Abhilfe veranlasst werden. Die

Gemeinde kann auf den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einer Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung hinwirken, in dem die zur Abhilfe erforderlichen Maßnahmen von der oder dem Verpflichteten zugesagt sowie die Fristen genannt sind.

(2) Die Gemeinde hat vor der Anordnung von Maßnahmen den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Ihre Stellungnahmen sollen angemessen berücksichtigt werden.

(3) Die Absätze 1 und 2 finden keine Anwendung, wenn Art und Umfang der Mängel oder der Verstöße es erfordern, dass die Gemeinde eine Anordnung sofort erlässt.

(4) Tritt ein Mangel wiederholt auf, kann die Gemeinde von der freiwilligen Abhilfe nach Absatz 1 absehen.

(5) Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte können von Anordnungen und Genehmigungen, die sie berühren und an die Bewohnerinnen und Bewohner gerichtet werden, eine Durchschrift erhalten. Dies gilt entsprechend für Bewohnerinnen und Bewohner bei Anordnungen oder Genehmigungen, die sich an die Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten richten.

(6) Auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte sind nach § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686) in der jeweils geltenden Fassung sofort vollziehbar und gelten auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

§ 20 Ersatzvornahme

(1) Für Kosten der Ersatzvornahme von Anordnungen nach diesem Gesetz gilt § 59 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2003 (GV. NRW. S. 156, ber. 2005 S. 818), in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Die Kosten der Ersatzvornahme für Anordnungen nach diesem Gesetz ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück beziehungsweise auf den grundstücksgleichen Rechten.

Teil 5

Ordnungswidrigkeiten und Schlussvorschriften

§ 21 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einer unanfechtbaren Anordnung der Gemeinde nach §§ 4, 11 Absatz 2, § 15 oder § 18 Absatz 1 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt
2. entgegen § 7 Absatz 1 bauliche Anlagen, die als Unterkünfte im Sinne dieses Gesetzes betrieben oder genutzt werden, an gefährdeter Stelle bereitstellt,
3. entgegen § 7 Absatz 3 der Anzeigepflicht und Vorlage des Betriebskonzepts nicht, verspätet oder unvollständig nachkommt,
4. entgegen § 7 Absatz 3 Satz 3 nicht ständig erreichbar ist,
5. einem Verlangen der Gemeinde nach § 9 Absatz 5 oder 6 nicht nachkommt,
6. entgegen § 9 Absatz 6 oder § 10 Absatz 1 oder 2 Wohnungen oder Wohnräume überlässt,
7. entgegen § 12 Absatz 2 ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt,
8. entgegen § 12 Absatz 3 eine Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war,
9. entgegen § 14 Absatz 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,
10. entgegen § 16 Absatz 1 oder § 17 Absatz 4 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig gibt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,

11. entgegen § 17 Absatz 1 die Anzeige nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt,
12. entgegen § 17 Absatz 5 Satz 3 auch in Verbindung mit § 17 Absatz 7 oder Absatz 8 die Wohnraum-Identitätsnummer nicht, nicht richtig oder nicht vollständig oder eine ungültige, falsche oder gefälschte Wohnraum-Identitätsnummer angibt,
13. entgegen § 17 Absatz 6 Satz 1 die Überlassung von Wohnraum nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig angibt,
14. einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist oder
15. einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Gemeinde zuwiderhandelt, die aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund einer nach diesem Gesetz ergangenen Rechtsverordnung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist.

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

(2) Ordnungswidrig handelt ferner, wer vorsätzlich oder fahrlässig

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



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

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

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

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

§ 22 Informationspflichten, Datenübermittlung und Datenverarbeitung

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

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

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

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

4. Gewerbedaten: Firmenname, Gesellschafter, Gewerbeart.

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

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

§ 23 Einschränkung eines Grundrechts

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

§ 24 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

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

§ 25 Übergangsregelungen

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

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

§ 26 Fortgeltung von Vorschriften

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

§ 27 Berichtspflicht

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

§ 28 Rechtsverordnungen und Erhebung von Verwaltungsgebühren

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

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

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

§ 29 Inkrafttreten

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

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

2. Verordnung nach Wohnraumstärkungsgesetz

2.1 Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStVO)

Vom 19. November 2021²⁴

Auf Grund des § 28 Absatz 1 und 2 Satz 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765) verordnet das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung regelt die Umsetzung der in § 7 Absatz 3 des Wohnraumstärkungsgesetzes vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765) in der jeweils geltenden Fassung bezeichneten Voraussetzungen für den Betrieb einer Unterkunft. Die §§ 1 bis 4 beinhalten Regelungen über das Verfahren zur Anzeige einer Unterkunft sowie die Anforderungen an das gesetzlich geforderte Konzept zum Betrieb derselben. Die Mindestanforderungen an die Ausstattung und die Unterbringungskapazität einer Unterkunft bestimmen sich nach § 7 Absatz 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes.

(2) Des Weiteren werden die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz in den §§ 5 und 6 bestimmt.

§ 2 Anzeigepflicht für Unterkünfte

(1) Die Einrichtung einer Unterkunft ist der Gemeinde mindestens drei Monate vor Aufnahme des Betriebs in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches von der oder dem Verfügungsberechtigten nach § 7 Absatz 3 Satz 1 des Wohnraumstärkungsgesetzes anzuzeigen. Dazu ist das

Anzeigemuster, welches auf der Internetseite des für Wohnen zuständigen Ministeriums des Landes bereitgestellt wird, zu verwenden. Der Anzeige ist das Betriebskonzept nach § 3 als Anlage beizufügen.

(2) In der Anzeige sind anzugeben:

1. Name und Kontaktdaten der oder des Verfügungsberechtigten, sofern die oder der Verfügungsberechtigte die Unterkunft nicht selbst betreibt, auch Name und Kontaktdaten der Betreiberin oder des Betreibers,
2. Name und Kontaktdaten der Person, die zur Sicherstellung eines geordneten Betriebs oder einer geordneten Nutzung ständig erreichbar zu sein hat,
3. die Adresse der als Unterkunft zu nutzenden baulichen Anlage,
4. die baurechtlich genehmigte Nutzungsart sowie gegebenenfalls ein Nachweis über eine baurechtlich genehmigte Nutzungsänderung der baulichen Anlage,
5. die Unterbringungskapazität nach § 7 Absatz 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes,
6. der voraussichtliche Beginn des Betriebs der Unterkunft und
7. die Dauer des Betriebs, falls nur eine saisonale Unterbringung vorgesehen ist.

(3) Eine Übertragung der Unterkunft auf andere Verfügungsberechtigte oder Betreiberinnen beziehungsweise Betreiber ist unverzüglich anzuzeigen. Umfasst eine Unterkunft mehrere Standorte oder werden von einer oder einem Verfügungsberechtigten mehrere Unterkünfte betrieben, haben die Angaben jeweils getrennt nach den Liegenschaften zu erfolgen.

²⁴ In Kraft getreten am 21. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1432).

(4) Die Gemeinde bestätigt der oder dem Anzeigenden in Textform den Eingang der Anzeige. Die Bestätigung des Anzeigeneingangs ist keine Genehmigung der Unterkunft. Erforderliche Genehmigungen zur baulichen Anlage oder zum Betrieb der Unterkunft nach anderen Rechtsvorschriften, insbesondere nach baurechtlichen oder gewerberechtlichen Vorgaben, werden durch das Anzeigeverfahren nicht berührt. Eine Überprüfung der Unterkunft durch die Gemeinde bleibt vorbehalten.

(5) Die Anzeigepflicht gilt nach § 7 Absatz 3 Satz 4 in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Satz 1 des Wohnraumstärkungsgesetzes in gleicher Weise für jede Unterkunft, die sich bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits im Betrieb befindet. In diesen Fällen hat eine Anzeige unter Beifügung des Betriebskonzeptes nach § 3 bei der zuständigen Gemeinde bis zum 31. März 2022 zu erfolgen.

§ 3 Anforderungen an das Betriebskonzept von Unterkünften

(1) Mit der Anzeige nach § 2 ist zugleich ein Betriebskonzept nach § 7 Absatz 3 Satz 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes vorzulegen. In dem Betriebskonzept ist das Einhalten der Vorgaben nach § 7 Absatz 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes in Verbindung mit den §§ 3, 3a der Arbeitsstättenverordnung und Nummer 4.4 des Anhangs der Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179) in der jeweils geltenden Fassung sowie den Technischen Regeln für Arbeitsstätten – Unterkünfte – ASR A4.4 vom 10. Juni 2010 (GMBI. S. 751) in der jeweils geltenden Fassung darzulegen. Insbesondere sind folgende Mindestangaben aufzunehmen:

1. Bestimmungen für die Benutzung der Unterkunft, z. B. für die Reinigung, das Verhalten im Brandfall oder bei einem Alarm,
2. Angaben zum Aushang einer Brandschutzordnung und eines Alarmplans sowie
3. Informationen zum Aufbewahrungsort von Mitteln und zu Einrichtungen zur Ersten Hilfe.

(2) Darüber hinaus kann die Gemeinde in begründeten Fällen die Vorlage eines Hygienekonzepts verlangen.

§ 4 Informations- und Dokumentationspflichten

(1) Die oder der Verfügungsberechtigte hat dafür zu sorgen, dass die Bewohnerin oder der Bewohner die Bestimmungen und Informationen nach § 3 verstehen kann und bei Bezug eine Unterweisung vorgenommen wird.

(2) Die oder der Verfügungsberechtigte hat die Unterbringung der Bewohnerin oder des Bewohners zu dokumentieren. In der Dokumentation sind anzugeben:

1. Anschrift der Unterkunft,
2. Unterbringungskapazität,
3. Name der Bewohnerin oder des Bewohners,
4. Herkunftsland der Bewohnerin oder des Bewohners,
5. Datum der Unterweisung der Bewohnerin oder des Bewohners,
6. Zeitraum der Unterbringung mit Angaben zum Ein- und Auszug und
7. Arbeitgeberin oder Arbeitgeber der Bewohnerin oder des Bewohners mit Anschrift.

(3) Die Dokumentation muss für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner ab Beginn der Bereitstellung der Unterkunft in der Unterkunft verfügbar sein. Sie ist nach Beendigung der Unterbringung vier Wochen aufzubewahren.

(4) Die Gemeinde ist berechtigt, die Angaben melderechtlich zu überprüfen.

§ 5 Gebührentarif und Billigkeitsregelung

(1) Die Gemeinden können für Amtshandlungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz die im Gebührentarif (Anlage) genannten Verwaltungsgebühren erheben. Der Gebührentarif ist Bestandteil dieser Verordnung. Die nicht in dem Gebührentarif genannten Amtshandlungen sind gebührenfrei.

(2) Die Höchstbeträge der in den Tarifstellen 1 und 2 genannten Amtshandlungen beschränken sich auf die Fälle, in denen sich die Wohnungen unter derselben Anschrift befinden. Satz 1 gilt auch, wenn sich die Wohnungen nicht unter derselben Anschrift befinden, aber im räumlichen Zusammenhang stehen und sachlich als eine Angelegenheit bearbeitet werden.

§ 6 Gebührenfestsetzung und Verwaltungsverfahren

Die §§ 3 bis 22 des Gebührengesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. August 1999 (GV. NRW. S. 524) in der jeweils geltenden Fassung gelten entsprechend.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Gebührentarif

1. Amtshandlungen nach Wohnungsaufsichtsrecht

1.1

Anordnung einer Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum oder Unterkunft nach § 4 Absatz 1 des Wohnraumstärkungsgesetzes vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765)

- a) je Wohnung in einem Objekt
Gebühr: Euro 250 bis 500
jedoch höchstens Euro 2 000

- b) bei weiteren Mängeln außerhalb der Wohnung zusätzlich zur Gebühr nach Buchstabe a
Gebühr: Euro 150 bis 250

- c) Mängel nur außerhalb der Wohnung
Gebühr: Euro 250 bis 500

- d) je Unterkunft in einem Objekt
Gebühr: Euro 250 bis 1 000
jedoch höchsten Euro 3 000

1.2

Anordnung einer Erhaltung oder Wiederherstellung des Gebrauchs zu Wohn- oder Unterkunftszwecken nach § 4 Absatz 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes

- a) je Wohnung in einem Objekt
Gebühr: Euro 250 bis 500
jedoch höchstens Euro 2 000
- b) bei weiteren Mängeln außerhalb der Wohnung zusätzlich zur Gebühr nach Buchstabe a
Gebühr: Euro 150 bis 250

- c) Mängel nur außerhalb der Wohnung
Gebühr: Euro 250 bis 500

- d) je Unterkunft in einem Objekt
Gebühr: Euro 250 bis 1 000
jedoch höchstens Euro 3 000

1.3

Erteilung einer Unbewohnbarkeitserklärung nach § 9 Absatz 1 des Wohnraumstärkungsgesetzes

- a) je Wohnung in einem Objekt
Gebühr: Euro 250 bis 750
jedoch höchstens Euro 3 000

- b) je Unterkunft in einem Objekt
Gebühr: Euro 450 bis 1 500

1.4

Erteilung einer Unbewohnbarkeitserklärung nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes

- a) je Wohnung in einem Objekt
Gebühr: Euro 140 bis 750
jedoch höchstens Euro 1 500

- b) je Unterkunft
Gebühr: Euro 140 bis 1 500



1.5

Aufhebung einer Unbewohnbarkeitserklärung nach § 9 des Wohnraumstärkungsgesetzes für Wohnraum oder Unterkunft

- a) je Wohnung in einem Objekt
Gebühr: Euro 140 bis 250
jedoch höchstens Euro 1 000

- b) je Unterkunft
Gebühr: Euro 140 bis 500

1.6

Räumungsverfügung nach § 10 Absatz 3 des Wohnraumstärkungsgesetzes

- a) je überzähliger Person in einer Wohnung
Gebühr: Euro 100
jedoch höchstens Euro 1 000

- b) je überzähliger Person in einer Unterkunft
Gebühr: Euro 250
jedoch höchstens Euro 2 000

1.7

Anordnung der Herstellung eines gefahrlosen oder zumutbaren Zustandes nach § 11 Absatz 2 und 3 des Wohnraumstärkungsgesetzes

je Wohnung oder Unterkunft
Gebühr: Euro 150 bis 250

2. Amtshandlungen für den Bereich der Zweckentfremdung von Wohnraum

2.1

Entscheidung über eine Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum nach § 13 in Verbindung mit § 12 des Wohnraumstärkungsgesetzes

- a) Verwendung oder Überlassung des Wohnraums zu mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke nach § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 des Wohnraumstärkungsgesetzes

je Wohnung
Gebühr: Euro 500 bis 1 500

- b) Nutzung von Wohnraum für mehr als drei Monate, längstens 90 Tage im Kalenderjahr, für Zwecke der Kurzzeitvermietung nach § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes

je Wohnung
Gebühr: Euro 500 bis 2 500

- c) Beseitigung von Wohnraum nach § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 3 des Wohnraumstärkungsgesetzes

je Wohnung
Gebühr: Euro 500 bis 1 500
jedoch höchstens Euro 3 000

- d) Bauliche Veränderung oder Umnutzung von Wohnraum nach § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 4 des Wohnraumstärkungsgesetzes

je Wohnung
Gebühr: Euro 500 bis 1 500

- e) Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten nach § 12 Absatz 2 Satz 3 Nummer 5 des Wohnraumstärkungsgesetzes, nicht jedoch in den Fällen der Genehmigungsfiktion nach § 17 Absatz 2 Satz 3 des Wohnraumstärkungsgesetzes

je Wohnung
Gebühr: Euro 800 bis 1 200
jedoch höchstens Euro 3 000

- f) Nutzung von Wohnraum, den Studierende angemietet haben, für Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als sechs Monate, längstens 180 Tage, nach § 12 Absatz 2 Satz 4 des Wohnraumstärkungsgesetzes

je Wohnung
Gebühr: Euro 50 bis 100

2.2

In den Fällen der Genehmigungsfiktion nach § 13 Absatz 3 Satz 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes sind die Tariftstellen unter Nummer 2.1 entsprechend anzuwenden.

2.3

Erteilung eines Negativattestes zur Bescheinigung, dass keine Genehmigung zur Zweckentfremdung nach § 12 des Wohnraumstärkungsgesetzes erforderlich ist

je Wohnung

Gebühr: Euro 25 bis 450

2.4

Erteilung eines Wohnnutzungs-, Räumungs- oder Wiederherstellungsgebots nach § 15 des Wohnraumstärkungsgesetzes

je Wohnung

Gebühr: Euro 450 bis 1 500

jedoch höchstens Euro 3 000

2.5

Wiederholte Aufforderung zur Entfernung von Angeboten und Werbung im Internet nach § 16 Absatz 2 Satz 2 oder § 21 Absatz 3 des Wohnraumstärkungsgesetzes, wenn die Adressatin oder der Adressat der vorangegangenen Aufforderung nicht gefolgt ist

je Aufforderung

Gebühr: Euro 70 bis 750

3 Gemeinsame Vorschriften

3.1

Erlass einer Anordnung zur Erteilung von Auskünften oder zur Vorlage von Unterlagen nach § 16 Absatz 1 des Wohnraumstärkungsgesetzes, wenn die Adressatin oder der Adressat sich geweigert hat, ihren oder seinen Verpflichtungen nach § 16 des Wohnraumstärkungsgesetzes nachzukommen, ohne dass ein Auskunftsverweigerungsrecht gemäß § 26 Absatz 2 Satz 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1999 (GV. NRW. S. 602) in der jeweils geltenden Fassung besteht

je Anordnung

Gebühr: Euro 100

3.2

Erlass einer Mitwirkungs- oder Duldungsverfügung nach § 18 Absatz 1 oder Absatz 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes, wenn die Adressatin oder der Adressat sich geweigert hat, den Verpflichtungen nach § 18 des Wohnraumstärkungsgesetzes nachzukommen

je Anordnung

Gebühr: Euro 100

2.2 Begründung

Allgemeiner Teil der Begründung

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 Wohnraumstärkungsgesetz werden mehrere Ziele verfolgt:

- Mit der Neufassung der wohnungsaufsichtsrechtlichen Regelungen sollen die Gemeinden in die Lage versetzt werden, stärker präventiv gegen Problemimmobilien einzuschreiten und gezielter gegen die Verwahrlosung von Wohnraum vorzugehen.
- Gefährdungen, die sich aus der Wohnraumnutzung ergeben, sollen unterbunden werden.
- Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften außerhalb des Arbeitsschutzkontrollgesetzes werden erstmals gesetzlich definiert, um identifizierte Lücken konsequent im Interesse der dort jeweils untergebrachten Menschen zu schließen und mit Maßnahmen der Wohnungsaufsicht durchzusetzen.

- Zugleich werden die Handlungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden gegen verstärkt auftretende Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum erweitert.

Für Unterkünfte wurden mit dem Wohnraumstärkungsgesetz Vorgaben zur Mindestausstattung (§ 7 Absatz 2) eingeführt. § 7 Absatz 3 WohnStG (ggf. in Verbindung mit § 25 Absatz 1 WohnStG) sieht vor, dass Verfügungsrechte die Einrichtung einer Unterkunft außerhalb eines Betriebsgeländes vor deren Inbetriebnahme der Gemeinde anzuzeigen haben. Zugleich ist mit der Anzeige das Betriebskonzept bei der Gemeinde vorzulegen. Für bestehende Unterkünfte gilt ein Übergangszeitraum für die Anzeige und die Vorlage des Betriebskonzeptes bis zum 31. März 2022.

Mit § 28 Absatz 1 und 2 WohnStG hat der Landesgesetzgeber das für Wohnen zuständige Ministerium ermächtigt, eine Verordnung zur Verwirklichung der in § 7 WohnStG bezeichneten Anforderungen in Bezug auf den Umfang, Inhalt der Anzeige und Vorlage nach § 7 Absatz 3 WohnStG sowie in Bezug auf das Verfahren im Einzelnen zu erlassen. Des Weiteren sieht die Ermächtigung vor, dass die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz bestimmt werden können. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen macht von den durch den Landesgesetzgeber erteilten Ermächtigungen Gebrauch.

Besonderer Teil der Begründung

1. zu § 1 Geltungsbereich

§ 1 dieser Verordnung legt den Geltungsbereich fest. Absatz 1 Satz 1 beinhaltet den Regelungsbereich für die Ausgestaltung der Anforderungen nach § 7 Absatz 3 WohnStG. Absatz 1 Satz 2 dient der schnelleren Nachvollziehbarkeit der in der Verordnung geregelten Vorschriften: In §§ 1 bis 4 dieser Verordnung befinden sich die näheren Anforderungen an eine Unterkunft. Absatz 1 Satz 3 stellt deklaratorisch klar, dass sich die Vorschriften über die Mindestanforderungen an Ausstattung und Unterbringungskapazität einer Unterkunft nach § 7 Absatz 2 WohnStG richtet; weitergehende Anforderungen, als sie im Gesetz selbst vorhanden sind, sind entbehrlich.

Absatz 2 eröffnet sodann den Geltungsbereich für die Bestimmung der Gebühren für Amtshandlungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz: Die dazugehörenden Vorschriften befinden sich in den §§ 5 bis 6 dieser Verordnung (nebst Anlage).

2. zu § 2 Anzeigepflicht für Unterkünfte

a) Absatz 1

Nach § 7 Absatz 3 Satz 1 WohnStG haben Verfügungsrechte die Einrichtung einer Unterkunft außerhalb eines Betriebsgeländes vor deren Inbetriebnahme der Gemeinde anzuzeigen.

§ 2 Absatz 1 Satz 1 dieser Verordnung beinhaltet die entsprechende Rechtspflicht und sieht vor, dass die Anzeige mittels Anzeigemuster zu erfolgen hat und mindestens drei Monate vor Betriebsaufnahme in Textform nach § 126b BGB abzugeben ist. Das Muster für die Anzeige wird auf der Internetseite des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung bereitgestellt (Absatz 1 Satz 3).

Die dreimonatige Frist dient den Verfügungsberechtigten dazu, gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen einzuholen beziehungsweise Überprüfungen durchführen zu lassen, um zu vermeiden, dass eine Nutzungsunteragung nach der Eröffnung einer Unterkunft erfolgen müsste.

Klarstellend ist in diesem Zusammenhang Absatz 1 Satz 3, der verdeutlicht, dass das Betriebskonzept der Anzeige beizufügen ist. Die Anforderungen an das Betriebskonzept von Unterkünften sind in § 3 geregelt.

Die Zulassung der Textform nach § 126b BGB eröffnet den Beteiligten die Möglichkeit zur Nutzung auch einfacher elektronischer Kommunikation (z. B. E-Mail ohne qualifizierte elektronische Signatur). Wegen des Verständnisses des Begriffs „Textform“ wird auf die Definition des § 126b BGB Bezug genommen:



„Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.“

b) Absatz 2

Absatz 2 definiert sodann die Inhalte der Anzeige gegenüber der Gemeinde: Nach Nummer 1 sind der Gemeinde der Name und die Kontaktdaten der oder des Verfügungsberechtigten anzugeben. Sofern die oder der Verfügungsberechtigte (beispielsweise die Eigentümerin oder der Eigentümer) nicht zugleich die Person ist, die die Unterkunft betreibt, sind zusätzlich die Daten der Betreiberin oder des Betreibers anzugeben.

Nummer 2 greift die gesetzliche Verpflichtung aus § 7 Absatz 3 Satz 3 WohnStG auf, nach der entweder die oder der Verfügungsberechtigte oder eine von ihr oder ihm beauftragte Person ständig zu erreichen sein muss.

Nummer 3 bis 5 greifen Anzeigetatbestände im Hinblick auf die als Unterkunft zu nutzende bauliche Anlage auf: Über Nummer 3 erlangt die Gemeinde im Wege des Anzeigeverfahrens Kenntnis über die Anschrift der baulichen Anlage. Über Nummer 4 ist der Gemeinde die baurechtlich genehmigte Nutzungsart anzuzeigen; diese Angabe schließt eine Kenntnissgabe an die Gemeinde über eventuell erfolgte baurechtlich genehmigte Nutzungsänderungen mit ein.

Durch die Verwendung der Begrifflichkeit „baurechtlich“ wird verdeutlicht, dass es sich sowohl um bauplanungsrechtliche als auch um bauordnungsrechtliche Zulässigkeiten der Nutzung als Unterkunft handelt.

Mit Nummer 5 ist gegenüber der Gemeinde die Unterbringungskapazität der baulichen Anlage, die als Unterkunft genutzt werden soll, anzuzeigen. Die Ermittlung der Kapazität richtet sich dabei nach § 7 Absatz 2 WohnStG in Verbindung mit §§ 3, 3a der Arbeitsstättenverordnung und Nummer 4.4 des Anhangs der Arbeitsstättenverordnung sowie den Technischen Regeln für Arbeitsstätten – Unterkünfte – ASR A4.4 vom 10. Juni 2010 (GMBI. S. 751) in der jeweils geltenden Fassung.

Nach ASR A4.4 Nummer 5.2 (Bereitstellung) sind Unterkünfte so zu bemessen, dass für jeden Bewohner – bei bis zu sechs Bewohnern pro Schlafbereich – mindestens acht Quadratmeter Nutzfläche vorhanden sind, davon sind für den Schlafbereich bzw. Schlafbereich mit Vorflur mindestens sechs Quadratmeter vorzuhalten. Bei mehr Bewohnern pro Schlafbereich sieht die ASR A4.4 eine Erhöhung der Werte vor (siehe Tabelle zu Nummer 5.2 „Mindestnutzflächen pro Bewohner“). Die Nummer 6 und 7 sehen abschließend die Anzeige der voraussichtlichen Nutzungsaufnahme sowie im Falle einer saisonalen Unterbringung eine Angabe über die Dauer des beabsichtigten Betriebs der Unterkunft vor.

c) Absatz 3

Absatz 3 normiert eine Anzeigepflicht, sofern sich ein Eigentümerwechsel oder ein Wechsel bei der Betriebsführung ergeben sollte. Ferner wird festgelegt, dass die Angaben nach Liegenschaften getrennt aufzuführen sind.

d) Absatz 4

Mit dem Anzeigeverfahren wird die Gemeinde in die Lage versetzt, umfassende Kenntnis über auf ihrem Gemeindegebiet betriebene Unterkünfte im Sinne des Wohnraumstärkungsgesetzes zu erlangen. Zugleich wird sie über die Anzeige der erforderlichen baurechtlichen Gegebenheiten in die Lage versetzt, nicht genehmigungsfähige Nutzungsänderungen aus bauplanerischen und/oder bauordnungsrechtlichen Gründen zu versagen.

Dies kommt z. B. dann in Betracht, wenn nach Baugesetzbuch in einem Gebiet nur bestimmte Nutzungen zugelassen sind und der Betrieb einer Unterkunft nicht hierunter fällt. Des Weiteren können sich Versagensgründe aus der baulichen Anlage selbst ergeben, die aufgrund ihres Zustandes für eine Nutzung als Unterkunft nicht geeignet ist.

Sofern eine bauplanerisch zulässige Nutzung möglich wäre, diese aber aufgrund bauordnungsrechtlicher Hemmnisse nicht als solche genutzt werden darf, steht es dem Anzeigenden frei, ein entsprechendes Baugenehmigungsverfahren einzuleiten.

Des Weiteren kann die Nutzung einer baulichen Anlage aus Gründen des Wohnraumstärkungsgesetzes ausscheiden. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Ausstattung für die Dauer des Betriebs der Unterkunft auf Basis des Betriebskonzeptes nicht gewährleistet ist bzw. gewährleistet werden kann.

Die Gemeinde hat der oder dem Anzeigenden in Textform den Eingang der Anzeige zu bestätigen. Die Bestätigung des Anzeigeneingangs ist keine Genehmigung der Unterkunft. Soweit unter baurechtlichen oder anderen rechtlichen Voraussetzungen Genehmigungen erforderlich sein sollten, so hat die oder der Anzeigende diese Genehmigung nach eigener Veranlassung einzuholen.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung durch die Gemeinde vorbehalten bleibt.

e) Absatz 5

Absatz 5 regelt die Anzeige der im Betrieb befindlichen und unter das Wohnraumstärkungsgesetz fallenden Unterkünfte gegenüber der Gemeinde bis zum 31. März 2022.

3. zu § 3 Anforderungen an das Betriebskonzept von Unterkünften

Mit dem Betrieb einer Unterkunft wird gegenüber Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern oder selbstständigen Werkvertragsnehmerinnen und -nehmern, die oftmals noch nicht über ausreichende deutsche Sprachkenntnisse verfügen, eine gewisse Fürsorgepflicht für diese Menschen übernommen.

Neben der Anzeige ist mit dem Betriebskonzept nach Absatz 1 darzulegen, dass für den regulären Betriebsablauf in einer Unterkunft und für Notfälle planvolle Vorsorge getroffen worden ist. In dem vorzulegenden Betriebskonzept ist darzulegen, dass die Bestimmungen nach § 7 Absatz 2 WohnStG in Verbindung mit §§ 3, 3a der Arbeitsstättenverordnung und Nummer 4.4 des Anhangs der Arbeitsstättenverordnung sowie die Technischen Regeln für Arbeitsstätten – Unterkünfte – ASR A4.4 eingehalten werden.

Hierzu gehören Bestimmungen für die Benutzung von Unterkünften (z. B. für die Reinigung, das Verhalten im Brandfall oder bei Alarm), eine Brandschutzordnung sowie das Aushängen eines Alarmplans an gut sichtbarer Stelle in der Unterkunft sowie die Hingabe von Informationen zum Aufbewahrungsort von Mitteln und Einrichtungen zur Ersten Hilfe (siehe ASR A4.4 Nummer 4 Absatz 6 erster bis dritter Spiegelstrich).

Absatz 2 befähigt die Gemeinde darüber hinaus, in begründeten Fällen die Vorlage eines Hygienekonzeptes zu verlangen und dies unabhängig von dem Bestehen einer pandemischen Lage.

4. zu § 4 Informations- und Dokumentationspflichten

Absatz 1 sieht vor, dass die oder der Verfügungsberechtigte dafür zu sorgen hat, dass die Bewohnerinnen und Bewohner die Bestimmungen und Informationen nach § 3 verstehen können und bei Bezug der Unterkunft eine Unterweisung vorgenommen wird.



Absatz 2 verpflichtet die oder den Verfügungsberechtigten sodann, bestimmte Dokumentationen (Satz 2 Nummer 1 bis 7) vorzunehmen. Die Angaben sind erforderlich, da es in der Vergangenheit des Öfteren zu Meldeverstößen nach dem Bundesmeldegesetz gekommen ist.

Absatz 3 regelt, dass der Belegungsnachweis für jede Person, die in der Unterkunft untergebracht wird, zu führen und in der Unterkunft vorzuhalten ist. Nach dem Auszug ist der Belegungsnachweis noch vier Wochen aufzubewahren.

Absatz 4 stellt klar, dass die Gemeinden zur melderechtlichen Überprüfung der ihnen gegenüber gemachten Angaben berechtigt sind.

5. zu § 5 Gebührentarif

Absatz 1 Satz 1 regelt den Grundsatz, dass für Amtshandlungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz Gebühren erhoben werden können. Klarstellend weist Satz 3 darauf hin, dass nicht in dem Gebührentarif benannte Amtshandlungen gebührenfrei sind.

Absatz 2 sieht für die dort genannten Amtshandlungen in den Fällen einen Höchstbetrag vor, in denen sich die Wohnungen unter derselben Anschrift befinden oder die Wohnungen im räumlichen Zusammenhang stehen und sachlich eine Angelegenheit darstellen. Denn hier reduziert sich der Verwaltungsaufwand, so dass eine Deckelung der Gebühren angezeigt ist.

6. zu § 6 Gebührenerhebung undungsverfahren

Für die Gebührenfestsetzung und dasungsverfahren finden die Vorschriften des Gebührengesetzes (§§ 3 bis 22) entsprechende Anwendung.

7. zu § 7 Inkrafttreten

§ 7 regelt das Inkrafttreten der Verordnung am Tag nach der Verkündung.



2.3 Anzeige Unterkunft²⁵

Anzeige des Betriebs einer Unterkunft aufgrund der Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz

Dieses Formular kann am PC bearbeitet werden. Bitte senden Sie es ausgefüllt an die Gemeinde/Stadt, in der sich die Unterkunft befindet. Betreiben Sie mehrere Unterkünfte, ist für jede Unterkunft eine separate Anzeige erforderlich.

An die

Stadt/Gemeinde:
Anschrift:

1. Angaben zur/zum Verfügungsberechtigten und gegebenenfalls zur Betreiberin oder zum Betreiber:

Name:

Betriebsanschrift:

Telefonnummer:

2. Zur Sicherstellung des geordneten Betriebs ständig erreichbare Person:

Name:

Betriebsanschrift:

Bereitschaftstelefonnummer:

3. Anschrift der Unterkunft:

²⁵ Formular ist abrufbar unter: <https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/anzeigeunterkunft.pdf>.



4. Datum des Betriebsbeginns:
5. Dauer des Betriebs (nur bei saisonaler Nutzung):
6. Unterbringungskapazität:
(Informationen zur Berechnung der Unterbringungskapazität finden Sie in den Technischen Regeln für Arbeitsstätten – Unterkünfte – ASR A4.4 vom 10. Juni 2010 (GMBI. S. 751) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere in Nr. 5.2)
7. Baurechtlich genehmigte Nutzungsart:
8. Gegebenenfalls baurechtlich genehmigte Nutzungsänderung:
(Behörde, Aktenzeichen)
Betriebskonzept Mit der Anzeige des Betriebs der Unterkunft ist zugleich ein Betriebskonzept vorzulegen. Insbesondere sind folgende Mindestangaben darzustellen, sofern sich nicht aus anderen Rechtsvorschriften oder Genehmigungsverfahren weitere Vorgaben ergeben: 1. Benutzungsordnung (z. B. Regelungen für die Reinigung der Unterkunft, Bestimmungen für das Verhalten im Brandfall oder bei Alarm), 2. Angaben zum Aushang einer Brandschutzordnung nach DIN 14096, Teil A, und eines Alarmplans, 3. Informationen zum Aufbewahrungsort von Mitteln und zu Einrichtungen zur Ersten Hilfe. Angaben zum Betriebskonzept, gegebenenfalls ein separates Dokument beifügen.

3. Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV)

ArbStättV

Ausfertigungsdatum: 12.08.2004

Vollzitat:

„Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3334) geändert worden ist.“

Stand: Zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 22.12.2020 I 3334

Diese Verordnung dient der Umsetzung

1. der EG-Richtlinie 89/654/EWG des Rates vom 30. November 1989 über Mindestvorschriften für Sicherheit und Gesundheitsschutz in Arbeitsstätten (Erste Einzelrichtlinie im Sinne des Artikels 16 Absatz 1 der Richtlinie 89/391/EWG) (ABl. EG Nr. L 393 S. 1) und
2. der Richtlinie 92/58/EWG des Rates vom 24. Juni 1992 über Mindestvorschriften für die Sicherheits- und/oder Gesundheitsschutzkennzeichnung am Arbeitsplatz (Neunte Einzelrichtlinie im Sinne des Artikels 16 Absatz 1 der Richtlinie 89/391/EWG) (ABl. EG Nr. L 245 S. 23) und
3. des Anhangs IV (Mindestvorschriften für Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen) der Richtlinie 92/57/EWG des Rates vom 24. Juni 1992 über die auf zeitlich begrenzte oder ortsveränderliche Baustellen anzuwendenden Mindestvorschriften für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz (Achte Einzelrichtlinie im Sinne des Artikels 16 Absatz 1 der Richtlinie 89/391/EWG) (ABl. EG Nr. L 245 S. 6).

Inhaltsübersicht

§ 1	Ziel, Anwendungsbereich
§ 2	Begriffsbestimmungen
§ 3	Gefährdungsbeurteilung
§ 3a	Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten
§ 4	Besondere Anforderungen an das Betreiben von Arbeitsstätten
§ 5	Nichtraucherschutz
§ 6	Unterweisung der Beschäftigten
§ 7	Ausschuss für Arbeitsstätten
§ 8	Übergangsvorschriften
§ 9	Straftaten und Ordnungswidrigkeiten
Anhang	Anforderungen und Maßnahmen für Arbeitsstätten nach § 3 Absatz 1

§ 1 Ziel, Anwendungsbereich

- (1) Diese Verordnung dient der Sicherheit und dem Schutz der Gesundheit der Beschäftigten beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten.
- (2) Für folgende Arbeitsstätten gelten nur § 5 und der Anhang Nummer 1.3:
1. Arbeitsstätten im Reisegewerbe und im Marktverkehr,
 2. Transportmittel, die im öffentlichen Verkehr eingesetzt werden,
 3. Felder, Wälder und sonstige Flächen, die zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören, aber außerhalb der von ihm bebauten Fläche liegen.
- (3) Für Gemeinschaftsunterkünfte außerhalb des Geländes eines Betriebes oder einer Baustelle gelten nur

1. § 3,

2. § 3a und

3. Nummer 4.4 des Anhangs.

(4) Für Telearbeitsplätze gelten nur

1. § 3 bei der erstmaligen Beurteilung der Arbeitsbedingungen und des Arbeitsplatzes,

2. § 6 und der Anhang Nummer 6,

soweit der Arbeitsplatz von dem im Betrieb abweicht. Die in Satz 1 genannten Vorschriften gelten, soweit Anforderungen unter Beachtung der Eigenart von Telearbeitsplätzen auf diese anwendbar sind.

(5) Der Anhang Nummer 6 gilt nicht für

1. Bedienerplätze von Maschinen oder Fahrerplätze von Fahrzeugen mit Bildschirmgeräten,

2. tragbare Bildschirmgeräte für die ortsveränderliche Verwendung, die nicht regelmäßig an einem Arbeitsplatz verwendet werden,

3. Rechenmaschinen, Registrierkassen oder andere Arbeitsmittel mit einer kleinen Daten- oder Messwertanzeigevorrichtung, die zur unmittelbaren Benutzung des Arbeitsmittels erforderlich ist und

4. Schreibmaschinen klassischer Bauart mit einem Display.

(6) Diese Verordnung ist für Arbeitsstätten in Betrieben, die dem Bundesberggesetz unterliegen, nur für Bildschirmarbeitsplätze einschließlich Telearbeitsplätze anzuwenden.

(7) Das Bundeskanzleramt, das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, das Bundesministerium der Verteidigung oder das Bundesministerium der Finanzen können, soweit sie hierfür jeweils zuständig sind, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales und, soweit nicht das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat selbst

zuständig ist, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat Ausnahmen von den Vorschriften dieser Verordnung zulassen, soweit öffentliche Belange dies zwingend erfordern, insbesondere zur Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung der öffentlichen Sicherheit. In diesem Fall ist gleichzeitig festzulegen, wie die Sicherheit und der Schutz der Gesundheit der Beschäftigten nach dieser Verordnung auf andere Weise gewährleistet werden.

§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) Arbeitsstätten sind:

1. Arbeitsräume oder andere Orte in Gebäuden auf dem Gelände eines Betriebes,
2. Orte im Freien auf dem Gelände eines Betriebes,

3. Orte auf Baustellen,

sofern sie zur Nutzung für Arbeitsplätze vorgesehen sind.

(2) Zur Arbeitsstätte gehören insbesondere auch:

1. Orte auf dem Gelände eines Betriebes oder einer Baustelle, zu denen Beschäftigte im Rahmen ihrer Arbeit Zugang haben,
2. Verkehrswege, Fluchtwege, Notausgänge, Lager-, Maschinen- und Nebenräume, Sanitärräume, Kantinen, Pausen- und Bereitschaftsräume, Erste-Hilfe-Räume, Unterkünfte sowie
3. Einrichtungen, die dem Betreiben der Arbeitsstätte dienen, insbesondere Sicherheitsbeleuchtungen, Feuerlöscheinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Beleuchtungsanlagen, raumluftechnische Anlagen, Signalanlagen, Energieverteilungsanlagen, Türen und Tore, Fahrsteige, Fahrtreppen, Laderampen und Steigleitern.

(3) Arbeitsräume sind die Räume, in denen Arbeitsplätze innerhalb von Gebäuden dauerhaft eingerichtet sind.

(4) Arbeitsplätze sind Bereiche, in denen Beschäftigte im Rahmen ihrer Arbeit tätig sind.



(5) Bildschirmarbeitsplätze sind Arbeitsplätze, die sich in Arbeitsräumen befinden und die mit Bildschirmgeräten und sonstigen Arbeitsmitteln ausgestattet sind.

(6) Bildschirmgeräte sind Funktionseinheiten, zu denen insbesondere Bildschirme zur Darstellung von visuellen Informationen, Einrichtungen zur Datenein- und -ausgabe, sonstige Steuerungs- und Kommunikationseinheiten (Rechner) sowie eine Software zur Steuerung und Umsetzung der Arbeitsaufgabe gehören.

(7) Telearbeitsplätze sind vom Arbeitgeber fest eingerichtete Bildschirmarbeitsplätze im Privatbereich der Beschäftigten, für die der Arbeitgeber eine mit den Beschäftigten vereinbarte wöchentliche Arbeitszeit und die Dauer der Einrichtung festgelegt hat. Ein Telearbeitsplatz ist vom Arbeitgeber erst dann eingerichtet, wenn Arbeitgeber und Beschäftigte die Bedingungen der Telearbeit arbeitsvertraglich oder im Rahmen einer Vereinbarung festgelegt haben und die benötigte Ausstattung des Telearbeitsplatzes mit Mobiliar, Arbeitsmitteln einschließlich der Kommunikationseinrichtungen durch den Arbeitgeber oder eine von ihm beauftragte Person im Privatbereich des Beschäftigten bereitgestellt und installiert ist.

(8) Gemeinschaftsunterkünfte im Sinne dieser Verordnung sind Unterkünfte innerhalb oder außerhalb des Geländes eines Betriebes oder einer Baustelle, die

1. den Beschäftigten durch den Arbeitgeber oder auf dessen Veranlassung durch Dritte entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und
2. von mehreren Beschäftigten und insgesamt von mindestens vier Personen gemeinschaftlich genutzt werden.

(9) Einrichten ist das Bereitstellen und Ausgestalten der Arbeitsstätte. Das Einrichten umfasst insbesondere:

1. bauliche Maßnahmen oder Veränderungen,
2. das Ausstatten mit Maschinen, Anlagen, anderen Arbeitsmitteln und Mobiliar sowie mit Beleuchtungs-, Lüftungs-, Heizungs-, Feuerlösch- und Versorgungseinrichtungen,

3. das Anlegen und Kennzeichnen von Verkehrs- und Fluchtwegen sowie das Kennzeichnen von Gefahrenstellen und brandschutztechnischen Ausrüstungen und

4. das Festlegen von Arbeitsplätzen.

(10) Das Betreiben von Arbeitsstätten umfasst das Benutzen, Instandhalten und Optimieren der Arbeitsstätten sowie die Organisation und Gestaltung der Arbeit einschließlich der Arbeitsabläufe in Arbeitsstätten.

(11) Instandhalten ist die Wartung, Inspektion, Instandsetzung oder Verbesserung der Arbeitsstätten zum Erhalt des baulichen und technischen Zustandes.

(12) Stand der Technik ist der Entwicklungsstand fortschrittlicher Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen, der die praktische Eignung einer Maßnahme zur Gewährleistung der Sicherheit und zum Schutz der Gesundheit der Beschäftigten gesichert erscheinen lässt. Bei der Bestimmung des Stands der Technik sind insbesondere vergleichbare Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen heranzuziehen, die mit Erfolg in der Praxis erprobt worden sind. Gleiches gilt für die Anforderungen an die Arbeitsmedizin und die Hygiene.

(13) Fachkundig ist, wer über die zur Ausübung einer in dieser Verordnung bestimmten Aufgabe erforderlichen Fachkenntnisse verfügt. Die Anforderungen an die Fachkunde sind abhängig von der jeweiligen Art der Aufgabe. Zu den Anforderungen zählen eine entsprechende Berufsausbildung, Berufserfahrung oder eine zeitnah ausgeübte entsprechende berufliche Tätigkeit. Die Fachkenntnisse sind durch Teilnahme an Schulungen auf aktuellem Stand zu halten.

§ 3 Gefährdungsbeurteilung

(1) Bei der Beurteilung der Arbeitsbedingungen nach § 5 des Arbeitsschutzgesetzes hat der Arbeitgeber zunächst festzustellen, ob die Beschäftigten Gefährdungen beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten ausgesetzt sind oder ausgesetzt sein können. Ist dies der Fall, hat er alle möglichen Gefährdungen der Sicherheit und der Gesundheit der Beschäftigten zu beurteilen und dabei die



Auswirkungen der Arbeitsorganisation und der Arbeitsabläufe in der Arbeitsstätte zu berücksichtigen. Bei der Gefährdungsbeurteilung hat er die physischen und psychischen Belastungen sowie bei Bildschirmarbeitsplätzen insbesondere die Belastungen der Augen oder die Gefährdung des Sehvermögens der Beschäftigten zu berücksichtigen. Entsprechend dem Ergebnis der Gefährdungsbeurteilung hat der Arbeitgeber Maßnahmen zum Schutz der Beschäftigten gemäß den Vorschriften dieser Verordnung einschließlich ihres Anhangs nach dem Stand der Technik, Arbeitsmedizin und Hygiene festzulegen. Sonstige gesicherte arbeitswissenschaftliche Erkenntnisse sind zu berücksichtigen.

(2) Der Arbeitgeber hat sicherzustellen, dass die Gefährdungsbeurteilung fachkundig durchgeführt wird. Verfügt der Arbeitgeber nicht selbst über die entsprechenden Kenntnisse, hat er sich fachkundig beraten zu lassen.

(3) Der Arbeitgeber hat die Gefährdungsbeurteilung vor Aufnahme der Tätigkeiten zu dokumentieren. In der Dokumentation ist anzugeben, welche Gefährdungen am Arbeitsplatz auftreten können und welche Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 4 durchgeführt werden müssen.

§ 3a Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten

(1) Der Arbeitgeber hat dafür zu sorgen, dass Arbeitsstätten so eingerichtet und betrieben werden, dass Gefährdungen für die Sicherheit und die Gesundheit der Beschäftigten möglichst vermieden und verbleibende Gefährdungen möglichst gering gehalten werden. Beim Einrichten und Betreiben der Arbeitsstätten hat der Arbeitgeber die Maßnahmen nach § 3 Absatz 1 durchzuführen und dabei den Stand der Technik, Arbeitsmedizin und Hygiene, die ergonomischen Anforderungen sowie insbesondere die vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales nach § 7 Absatz 4 bekannt gemachten Regeln und Erkenntnisse zu berücksichtigen. Bei Einhaltung der bekannt gemachten Regeln ist davon auszugehen, dass die in dieser Verordnung gestellten Anforderungen diesbezüglich erfüllt sind. Wendet der Arbeitgeber diese Regeln nicht an, so muss er durch andere Maßnahmen die gleiche Sicherheit und den gleichen Schutz der Gesundheit der Beschäftigten erreichen.

(2) Beschäftigt der Arbeitgeber Menschen mit Behinderungen, hat er die Arbeitsstätte so einzurichten und zu betreiben, dass die besonderen Belange dieser Beschäftigten im Hinblick auf die Sicherheit und den Schutz der Gesundheit berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die barrierefreie Gestaltung von Arbeitsplätzen, Sanitär-, Pausen- und Bereitschaftsräumen, Kantinen, Erste-Hilfe-Räumen und Unterkünften sowie den zugehörigen Türen, Verkehrswegen, Fluchtwegen, Notausgängen, Treppen und Orientierungssystemen, die von den Beschäftigten mit Behinderungen benutzt werden.

(3) Die zuständige Behörde kann auf schriftlichen Antrag des Arbeitgebers Ausnahmen von den Vorschriften dieser Verordnung einschließlich ihres Anhangs zulassen, wenn

1. der Arbeitgeber andere, ebenso wirksame Maßnahmen trifft oder
2. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unverhältnismäßigen Härte führen würde und die Abweichung mit dem Schutz der Beschäftigten vereinbar ist.

Der Antrag des Arbeitgebers kann in Papierform oder elektronisch übermittelt werden. Bei der Beurteilung sind die Belange der kleineren Betriebe besonders zu berücksichtigen.

(4) Anforderungen in anderen Rechtsvorschriften, insbesondere im Bauordnungsrecht der Länder, gelten vorrangig, soweit sie über die Anforderungen dieser Verordnung hinausgehen.

§ 4 Besondere Anforderungen an das Betreiben von Arbeitsstätten

(1) Der Arbeitgeber hat die Arbeitsstätte instand zu halten und dafür zu sorgen, dass festgestellte Mängel unverzüglich beseitigt werden. Können Mängel, mit denen eine unmittelbare erhebliche Gefahr verbunden ist, nicht sofort beseitigt werden, hat er dafür zu sorgen, dass die gefährdeten Beschäftigten ihre Tätigkeit unverzüglich einstellen.

(2) Der Arbeitgeber hat dafür zu sorgen, dass Arbeitsstätten den hygienischen Erfordernissen entsprechend gereinigt werden. Verunreinigungen und Ablagerungen, die zu Gefährdungen führen können, sind unverzüglich zu beseitigen.

(3) Der Arbeitgeber hat die Sicherheitseinrichtungen, insbesondere Sicherheitsbeleuchtung, Brandmelde- und Feuerlöscheinrichtungen, Signalanlagen, Notaggregate und Notschalter sowie raumlufttechnische Anlagen in-stand zu halten und in regelmäßigen Abständen auf ihre Funktionsfähigkeit prüfen zu lassen.

(4) Der Arbeitgeber hat dafür zu sorgen, dass Verkehrswege, Fluchtwege und Notausgänge ständig freigehalten werden, damit sie jederzeit benutzbar sind. Der Arbeitgeber hat Vorkehrungen so zu treffen, dass die Beschäftigten bei Gefahr sich unverzüglich in Sicherheit bringen und schnell gerettet werden können. Der Arbeitgeber hat einen Flucht- und Rettungsplan aufzustellen, wenn Lage, Ausdehnung und Art der Benutzung der Arbeitsstätte dies erfordern. Der Plan ist an geeigneten Stellen in der Arbeitsstätte auszulegen oder auszuhängen. In angemessenen Zeitabständen ist entsprechend diesem Plan zu üben.

(5) Der Arbeitgeber hat beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten Mittel und Einrichtungen zur Ersten Hilfe zur Verfügung zu stellen und regelmäßig auf ihre Vollständigkeit und Verwendungsfähigkeit prüfen zu lassen.

§ 5 Nichtraucherchutz

(1) Der Arbeitgeber hat die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, damit die nicht rauchenden Beschäftigten in Arbeitsstätten wirksam vor den Gesundheitsgefahren durch Tabakrauch geschützt sind. Soweit erforderlich, hat der Arbeitgeber ein allgemeines oder auf einzelne Bereiche der Arbeitsstätte beschränktes Rauchverbot zu erlassen.

(2) In Arbeitsstätten mit Publikumsverkehr hat der Arbeitgeber beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsräumen der Natur des Betriebes entsprechende und der Art der Beschäftigung angepasste technische oder organisatorische Maßnahmen nach Absatz 1 zum Schutz der nicht rauchenden Beschäftigten zu treffen.

§ 6 Unterweisung der Beschäftigten

(1) Der Arbeitgeber hat den Beschäftigten ausreichende und angemessene Informationen anhand der Gefährdungsbeurteilung in einer für die Beschäftigten verständlichen Form und Sprache zur Verfügung zu stellen über

1. das bestimmungsgemäße Betreiben der Arbeitsstätte,
 2. alle gesundheits- und sicherheitsrelevanten Fragen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit,
 3. Maßnahmen, die zur Gewährleistung der Sicherheit und zum Schutz der Gesundheit der Beschäftigten durchgeführt werden müssen, und
 4. arbeitsplatzspezifische Maßnahmen, insbesondere bei Tätigkeiten auf Baustellen oder an Bildschirmgeräten,
- und sie anhand dieser Informationen zu unterweisen.

(2) Die Unterweisung nach Absatz 1 muss sich auf Maßnahmen im Gefahrenfall erstrecken, insbesondere auf

1. die Bedienung von Sicherheits- und Warneinrichtungen,
2. die Erste Hilfe und die dazu vorgehaltenen Mittel und Einrichtungen und
3. den innerbetrieblichen Verkehr.

(3) Die Unterweisung nach Absatz 1 muss sich auf Maßnahmen der Brandverhütung und Verhaltensmaßnahmen im Brandfall erstrecken, insbesondere auf die Nutzung der Fluchtwege und Notausgänge. Diejenigen Beschäftigten, die Aufgaben der Brandbekämpfung übernehmen, hat der Arbeitgeber in der Bedienung der Feuerlöscheinrichtungen zu unterweisen.

(4) Die Unterweisungen müssen vor Aufnahme der Tätigkeit stattfinden. Danach sind sie mindestens jährlich zu wiederholen. Sie haben in einer für die Beschäftigten verständlichen Form und Sprache zu erfolgen. Unterweisungen sind unverzüglich zu wiederholen, wenn sich die Tätigkeiten der Beschäftigten, die Arbeitsorganisation, die Arbeits- und



Fertigungsverfahren oder die Einrichtungen und Betriebsweisen in der Arbeitsstätte wesentlich verändern und die Veränderung mit zusätzlichen Gefährdungen verbunden ist.

§ 7 Ausschuss für Arbeitsstätten

(1) Beim Bundesministerium für Arbeit und Soziales wird ein Ausschuss für Arbeitsstätten gebildet, in dem fachkundige Vertreter der Arbeitgeber, der Gewerkschaften, der Länderbehörden, der gesetzlichen Unfallversicherung und weitere fachkundige Personen, insbesondere der Wissenschaft, in angemessener Zahl vertreten sein sollen. Die Gesamtzahl der Mitglieder soll 16 Personen nicht überschreiten. Für jedes Mitglied ist ein stellvertretendes Mitglied zu benennen. Die Mitgliedschaft im Ausschuss für Arbeitsstätten ist ehrenamtlich.

(2) Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales beruft die Mitglieder des Ausschusses und die stellvertretenden Mitglieder. Der Ausschuss gibt sich eine Geschäftsordnung und wählt den Vorsitzenden aus seiner Mitte. Die Geschäftsordnung und die Wahl des Vorsitzenden bedürfen der Zustimmung des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales.

(3) Zu den Aufgaben des Ausschusses gehört es,

1. dem Stand der Technik, Arbeitsmedizin und Hygiene entsprechende Regeln und sonstige gesicherte wissenschaftliche Erkenntnisse für die Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten in Arbeitsstätten zu ermitteln,
2. Regeln und Erkenntnisse zu ermitteln, wie die Anforderungen dieser Verordnung erfüllt werden können, sowie Empfehlungen für weitere Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit und zum Schutz der Gesundheit der Beschäftigten auszuarbeiten und
3. das Bundesministerium für Arbeit und Soziales in allen Fragen der Sicherheit und der Gesundheit der Beschäftigten in Arbeitsstätten zu beraten.

Bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben soll der Ausschuss die allgemeinen Grundsätze des Arbeitsschutzes nach § 4 des Arbeitsschutzgesetzes berücksichtigen. Das Arbeits-

programm des Ausschusses für Arbeitsstätten wird mit dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales abgestimmt. Der Ausschuss arbeitet eng mit den anderen Ausschüssen beim Bundesministerium für Arbeit und Soziales zusammen. Die Sitzungen des Ausschusses sind nicht öffentlich. Beratungs- und Abstimmungsergebnisse des Ausschusses sowie Niederschriften der Untergremien sind vertraulich zu behandeln, soweit die Erfüllung der Aufgaben, die den Untergremien oder den Mitgliedern des Ausschusses obliegen, dem nicht entgegenstehen.

(4) Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales kann die vom Ausschuss nach Absatz 3 ermittelten Regeln und Erkenntnisse sowie Empfehlungen im Gemeinsamen Ministerialblatt bekannt machen.

(5) Die Bundesministerien sowie die zuständigen obersten Landesbehörden können zu den Sitzungen des Ausschusses Vertreter entsenden. Diesen ist auf Verlangen in der Sitzung das Wort zu erteilen.

(6) Die Geschäfte des Ausschusses führt die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin.

§ 8 Übergangsvorschriften

(1) Soweit für Arbeitsstätten,

1. die am 1. Mai 1976 eingerichtet waren oder mit deren Einrichtung vor diesem Zeitpunkt begonnen worden war oder
2. die am 20. Dezember 1996 eingerichtet waren oder mit deren Einrichtung vor diesem Zeitpunkt begonnen worden war und für die zum Zeitpunkt der Einrichtung die Gewerbeordnung keine Anwendung fand,

in dieser Verordnung Anforderungen gestellt werden, die umfangreiche Änderungen der Arbeitsstätte, der Betriebs-einrichtungen, Arbeitsverfahren oder Arbeitsabläufe notwendig machen, gelten hierfür bis zum 31. Dezember 2020 mindestens die entsprechenden Anforderungen des Anhangs II der Richtlinie 89/654/EWG des Rates vom 30. November 1989 über Mindestvorschriften für Sicherheit

und Gesundheitsschutz in Arbeitsstätten (ABl. EG Nr. L 393 S. 1). Soweit diese Arbeitsstätten oder ihre Betriebs-einrichtungen wesentlich erweitert oder umgebaut oder die Arbeitsverfahren oder Arbeitsabläufe wesentlich um-gestaltet werden, hat der Arbeitgeber die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, damit diese Änderungen, Erweite-rungen oder Umgestaltungen mit den Anforderungen dieser Verordnung übereinstimmen.

(2) Bestimmungen in den vom Ausschuss für Arbeitsstätten ermittelten und vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales im Gemeinsamen Ministerialblatt bekannt ge-machten Regeln für Arbeitsstätten, die Anforderungen an den Arbeitsplatz enthalten, gelten unter Berücksichtigung der Begriffsbestimmung des Arbeitsplatzes in § 2 Absatz 2 der Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), die zuletzt durch Artikel 282 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, so-lange fort, bis sie vom Ausschuss für Arbeitsstätten über-prüft und erforderlichenfalls vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales im Gemeinsamen Ministerialblatt neu bekannt gemacht worden sind.

§ 9 Straftaten und Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 25 Absatz 1 Nummer 1 des Arbeitsschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 Absatz 3 eine Gefährdungsbeurteilung nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig dokumentiert,
2. entgegen § 3a Absatz 1 Satz 1 nicht dafür sorgt, dass eine Arbeitsstätte in der dort vorgeschriebenen Weise eingerichtet ist oder betrieben wird,
3. entgegen § 3a Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Num-mer 4.1 Absatz 1 des Anhangs einen dort genannten Toilettenraum oder eine dort genannte mobile, an-schlussfreie Toilettenkabine nicht oder nicht in der vorgeschriebenen Weise zur Verfügung stellt,
4. entgegen § 3a Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Num-mer 4.2 Absatz 1 des Anhangs einen dort genannten Pausenraum oder einen dort genannten Pausenbereich nicht oder nicht in der vorgeschriebenen Weise zur Verfügung stellt,

4a. entgegen § 3a Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Nummer 4.4 Absatz 1 Satz 1 des Anhangs eine Unterkunft in den Fällen der Nummer 4.4 Absatz 1 Satz 3 des Anhangs nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stellt,

4b. entgegen § 3a Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Nummer 4.4 Absatz 4 Satz 1 des Anhangs eine Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig dokumentiert,

5. entgegen § 3a Absatz 2 eine Arbeitsstätte nicht in der dort vorgeschriebenen Weise einrichtet oder betreibt,
6. entgegen § 4 Absatz 1 Satz 2 nicht dafür sorgt, dass die gefährdeten Beschäftigten ihre Tätigkeit unverzüglich einstellen,
7. entgegen § 4 Absatz 4 Satz 1 nicht dafür sorgt, dass Verkehrswege, Fluchtwege und Notausgänge freige-halten werden,
8. entgegen § 4 Absatz 5 ein Mittel oder eine Einrichtung zur Ersten Hilfe nicht zur Verfügung stellt,
9. entgegen § 6 Absatz 4 Satz 1 nicht sicherstellt, dass die Beschäftigten vor Aufnahme der Tätigkeit unterwiesen werden.

(2) Wer durch eine in Absatz 1 bezeichnete vorsätzliche Handlung das Leben oder die Gesundheit von Beschäftigten gefährdet, ist nach § 26 Nummer 2 des Arbeitsschutzge-setzes strafbar.

Anhang: Anforderungen und Maßnahmen für Arbeitsstätten nach § 3 Absatz 1

Inhaltsübersicht – Auszug –

(Fundstelle des Originaltextes: BGBl. I 2004, 2182–2188; bzgl. der einzelnen Änderungen vergleiche Fußnote)

1. Allgemeine Anforderungen
 - 1.1 Anforderungen an Konstruktion und Festigkeit von Gebäuden
 - 1.2 Abmessungen von Räumen, Luftraum
 - 1.3 Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnung
 - 1.4 Energieverteilungsanlagen
 - 1.5 Fußböden, Wände, Decken, Dächer
 - 1.6 Fenster, Oberlichter
 - 1.7 Türen, Tore
 - 1.8 Verkehrswege
 - 1.9 Fahrtreppen, Fahrsteige
 - 1.10 Laderampen
 - 1.11 Steigleitern, Steigeisengänge
2. Maßnahmen zum Schutz vor besonderen Gefahren
 - 2.1 Schutz vor Absturz und herabfallenden Gegenständen, Betreten von Gefahrenbereichen
 - 2.2 Maßnahmen gegen Brände
 - 2.3 Fluchtwege und Notausgänge
3. Arbeitsbedingungen
 - 3.1 Bewegungsfläche
 - 3.2 Anordnung der Arbeitsplätze
 - 3.3 Ausstattung
 - 3.4 Beleuchtung und Sichtverbindung
 - 3.5 Raumtemperatur
 - 3.6 Lüftung
 - 3.7 Lärm
4. Sanitär-, Pausen- und Bereitschaftsräume, Kantinen, Erste-Hilfe-Räume und Unterkünfte
 - 4.1 Sanitärräume
 - 4.2 Pausen- und Bereitschaftsräume
 - 4.3 Erste-Hilfe-Räume
 - 4.4 Unterkünfte
5. Ergänzende Anforderungen und Maßnahmen für besondere Arbeitsstätten und Arbeitsplätze
 - 5.1 Arbeitsplätze in nicht allseits umschlossenen Arbeitsstätten und Arbeitsplätze im Freien
 - 5.2 Baustellen
6. Maßnahmen zur Gestaltung von Bildschirmarbeitsplätzen
 - 6.1 Allgemeine Anforderungen an Bildschirmarbeitsplätze
 - 6.2 Allgemeine Anforderungen an Bildschirme und Bildschirmgeräte
 - 6.3 Anforderungen an Bildschirmgeräte und Arbeitsmittel für die ortsgebundene Verwendung an Arbeitsplätzen
 - 6.4 Anforderungen an tragbare Bildschirmgeräte für die ortsveränderliche Verwendung an Arbeitsplätzen
 - 6.5 Anforderungen an die Benutzerfreundlichkeit von Bildschirmarbeitsplätzen

4. Sanitär-, Pausen- und Bereitschaftsräume, Kantinen, Erste-Hilfe-Räume und Unterkünfte

4.1 Sanitärräume

(1) Der Arbeitgeber hat Toilettenräume zur Verfügung zu stellen. Toilettenräume sind für Männer und Frauen getrennt einzurichten oder es ist eine getrennte Nutzung zu ermöglichen. Toilettenräume sind mit verschließbaren Zugängen, einer ausreichenden Anzahl von Toilettenbecken und Handwaschgelegenheiten zur Verfügung zu stellen. Sie müssen sich sowohl in der Nähe der Arbeitsräume als auch in der Nähe von Kantinen, Pausen- und Bereitschaftsräumen, Wasch- und Umkleideräumen befinden. Bei Arbeiten im Freien und auf Baustellen mit wenigen Beschäftigten sind mobile, anschlussfreie Toilettenkabinen in der Nähe der Arbeitsplätze ausreichend.

(2) Der Arbeitgeber hat – wenn es die Art der Tätigkeit oder gesundheitliche Gründe erfordern – Waschräume zur Verfügung zu stellen. Diese sind für Männer und Frauen getrennt einzurichten oder es ist eine getrennte Nutzung zu ermöglichen. Bei Arbeiten im Freien und auf Baustellen mit wenigen Beschäftigten sind Waschgelegenheiten ausreichend. Waschräume sind

- a) in der Nähe von Arbeitsräumen und sichtgeschützt einzurichten,
- b) so zu bemessen, dass die Beschäftigten sich den hygienischen Erfordernissen entsprechend und ungehindert reinigen können; dazu müssen fließendes warmes und kaltes Wasser, Mittel zum Reinigen und gegebenenfalls zum Desinfizieren sowie zum Abtrocknen der Hände vorhanden sein,
- c) mit einer ausreichenden Anzahl geeigneter Duschen zur Verfügung zu stellen, wenn es die Art der Tätigkeit oder gesundheitliche Gründe erfordern.

Sind Waschräume nicht erforderlich, müssen in der Nähe des Arbeitsplatzes und der Umkleideräume ausreichende und angemessene Waschgelegenheiten mit fließendem Wasser (erforderlichenfalls mit warmem Wasser), Mitteln zum Reinigen und zum Abtrocknen der Hände zur Verfügung stehen.

(3) Der Arbeitgeber hat geeignete Umkleideräume zur Verfügung zu stellen, wenn die Beschäftigten bei ihrer Tätigkeit besondere Arbeitskleidung tragen müssen und es ihnen nicht zuzumuten ist, sich in einem anderen Raum umzukleiden. Umkleideräume sind für Männer und Frauen getrennt einzurichten oder es ist eine getrennte Nutzung zu ermöglichen. Umkleideräume müssen

- a) leicht zugänglich und von ausreichender Größe und sichtgeschützt eingerichtet werden; entsprechend der Anzahl gleichzeitiger Benutzer muss genügend freie Bodenfläche für ungehindertes Umkleiden vorhanden sein,
- b) mit Sitzgelegenheiten sowie mit verschließbaren Einrichtungen ausgestattet sein, in denen jeder Beschäftigte seine Kleidung aufbewahren kann.

Kleiderschränke für Arbeitskleidung und Schutzkleidung sind von Kleiderschränken für persönliche Kleidung und Gegenstände zu trennen, wenn die Umstände dies erfordern.

(4) Wasch- und Umkleideräume, die voneinander räumlich getrennt sind, müssen untereinander leicht erreichbar sein.

4.2 Pausen- und Bereitschaftsräume

(1) Bei mehr als zehn Beschäftigten oder wenn die Sicherheit und der Schutz der Gesundheit es erfordern, ist den Beschäftigten ein Pausenraum oder ein entsprechender Pausenbereich zur Verfügung zu stellen. Dies gilt nicht, wenn die Beschäftigten in Büroräumen oder vergleichbaren Arbeitsräumen beschäftigt sind und dort gleichwertige Voraussetzungen für eine Erholung während der Pause gegeben sind. Fallen in die Arbeitszeit regelmäßig und häufig Arbeitsbereitschaftszeiten oder Arbeitsunterbrechungen und sind keine Pausenräume vorhanden, so sind für die Beschäftigten Räume für Bereitschaftszeiten einzurichten. Schwangere Frauen und stillende Mütter müssen sich während der Pausen und, soweit es erforderlich ist, auch während der Arbeitszeit unter geeigneten Bedingungen hinlegen und ausruhen können.



(2) Pausenräume oder entsprechende Pausenbereiche sind

a) für die Beschäftigten leicht erreichbar an ungefährdeter Stelle und in ausreichender Größe bereitzustellen,

b) entsprechend der Anzahl der gleichzeitigen Benutzer mit leicht zu reinigenden Tischen und Sitzgelegenheiten mit Rückenlehne auszustatten,

c) als separate Räume zu gestalten, wenn die Beurteilung der Arbeitsbedingungen und der Arbeitsstätte dies erfordern.

(3) Bereitschaftsräume und Pausenräume, die als Bereitschaftsräume genutzt werden, müssen dem Zweck entsprechend ausgestattet sein.

4.3 Erste-Hilfe-Räume

(1) Erste-Hilfe-Räume oder vergleichbare Bereiche sind entsprechend der Art der Gefährdungen in der Arbeitsstätte oder der Anzahl der Beschäftigten, der Art der auszuübenden Tätigkeiten sowie der räumlichen Größe der Betriebe zur Verfügung zu stellen.

(2) Erste-Hilfe-Räume müssen an ihren Zugängen als solche gekennzeichnet und für Personen mit Rettungsmitteln leicht zugänglich sein.

(3) Sie sind mit den erforderlichen Mitteln und Einrichtungen zur Ersten Hilfe auszustatten. An einer deutlich gekennzeichneten Stelle müssen Anschrift und Telefonnummer der örtlichen Rettungsdienste angegeben sein.

(4) Darüber hinaus sind überall dort, wo es die Arbeitsbedingungen erfordern, Mittel und Einrichtungen zur Ersten Hilfe aufzubewahren. Sie müssen leicht zugänglich und einsatzbereit sein. Die Aufbewahrungsorte müssen als solche gekennzeichnet und gut erreichbar sein.

4.4 Unterkünfte

(1) Der Arbeitgeber hat angemessene Unterkünfte für Beschäftigte zur Verfügung zu stellen, gegebenenfalls auch außerhalb des Geländes eines Betriebes oder einer Baustelle, wenn es aus Gründen der Sicherheit, zum Schutz der Gesundheit oder aus Gründen der menschengerechten Gestaltung der Arbeit erforderlich ist. Die Bereitstellung angemessener Unterkünfte kann insbesondere wegen der Ablegenheit der Arbeitsstätte, der Art der auszuübenden Tätigkeiten oder der Anzahl der im Betrieb beschäftigten Personen erforderlich sein. Sie ist stets erforderlich, wenn den Beschäftigten im Zusammenhang mit der Anwerbung oder Entsendung zur zeitlich befristeten Erbringung einer vertraglich geschuldeten Arbeitsleistung die Bereitstellung oder Vermittlung einer Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften in Aussicht gestellt wird und zu erwarten ist, dass der Beschäftigte die Verpflichtung zur Erbringung seiner Arbeitsleistung anderenfalls nicht eingehen würde. Kann der Arbeitgeber erforderliche Unterkünfte innerhalb des Geländes eines Betriebes oder einer Baustelle nicht zur Verfügung stellen, hat er für eine andere angemessene Unterbringung der Beschäftigten außerhalb des Geländes eines Betriebes oder einer Baustelle zu sorgen. Wird die Unterkunft als Gemeinschaftsunterkunft außerhalb des Geländes eines Betriebes oder einer Baustelle durch den Arbeitgeber oder auf dessen Veranlassung durch Dritte zur Verfügung gestellt, so hat der Arbeitgeber auch in diesem Fall für die Angemessenheit der Unterkunft zu sorgen.

(2) Unterkünfte müssen entsprechend ihrer Belegungszahl und der Dauer der Unterbringung ausgestattet sein mit:

1. Wohn- und Schlafbereich (Betten, Schränken, Tischen, Stühlen),
2. Essbereich,
3. Sanitäreinrichtungen.

(3) Wird die Unterkunft von Männern und Frauen gemeinsam genutzt, ist dies bei der Zuteilung der Räume zu berücksichtigen.

(4) Der Arbeitgeber hat die Unterbringung von Beschäftigten in Gemeinschaftsunterkünften innerhalb oder außerhalb des Geländes eines Betriebes oder einer Baustelle nach den Sätzen 2 und 3 zu dokumentieren. In der Dokumentation sind anzugeben:

1. die Adressen der Gemeinschaftsunterkünfte,
2. die Unterbringungskapazitäten der Gemeinschaftsunterkünfte,
3. die Zuordnung der untergebrachten Beschäftigten zu den Gemeinschaftsunterkünften sowie
4. der zugehörige Zeitraum der Unterbringung der jeweiligen Beschäftigten.

Die Dokumentation muss ab Beginn der Bereitstellung der Gemeinschaftsunterkünfte am Ort der Leistungserbringung verfügbar sein. Die Dokumentation ist nach Beendigung der Unterbringung vier Wochen aufzubewahren.

4. ASR A4.4²⁶ – Auszug –

Technische Regeln für Arbeitsstätten Unterkünfte | ASR A4.4

Ausgabe: Juni 2010
zuletzt geändert: GMBI 2017, S. 402

Die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) geben den Stand der Technik, Arbeitsmedizin und Hygiene sowie sonstige gesicherte arbeitswissenschaftliche Erkenntnisse für das Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten wieder.

Sie werden vom Ausschuss für Arbeitsstätten (ASTA) ermittelt bzw. angepasst und vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales nach § 7 der Arbeitsstättenverordnung im Gemeinsamen Ministerialblatt bekannt gemacht.

Diese ASR A4.4 konkretisiert im Rahmen des Anwendungsbereichs die Anforderungen der Verordnung über Arbeitsstätten. Bei Einhaltung der Technischen Regeln kann der Arbeitgeber insoweit davon ausgehen, dass die entsprechenden Anforderungen der Verordnung erfüllt sind. Wählt der Arbeitgeber eine andere Lösung, muss er damit mindestens die gleiche Sicherheit und den gleichen Gesundheitsschutz für die Beschäftigten erreichen.

Inhalt

1. Zielstellung
2. Anwendungsbereich
3. Begriffsbestimmungen
4. Allgemeines
5. Unterkünfte
6. Abweichende/ergänzende Anforderungen für Baustellen

1. Zielstellung

Diese Arbeitsstättenregel konkretisiert die Anforderungen an das Einrichten und Betreiben von Unterkünften für Arbeitsstätten nach § 3 Abs. 1 und Punkt 4.4 des Anhangs der Arbeitsstättenverordnung.

2. Anwendungsbereich

Diese Arbeitsstättenregel gilt für das Einrichten und Betreiben von Unterkünften im Bereich von Arbeitsstätten. Sie gilt nicht für Pausen- und Bereitschaftsräume, die in ASR A4.2 „Pausen- und Bereitschaftsräume“ geregelt sind.

Hinweis: Für die barrierefreie Gestaltung der Unterkünfte gilt die ASR V3a.2 „Barrierefreie Gestaltung von Arbeitsstätten“, Anhang A4.4: Ergänzende Anforderungen zur ASR A4.4 „Unterkünfte“.

3. Begriffsbestimmungen

3.1 Unterkünfte sind Räume, die den Beschäftigten zu Wohnzwecken in der Freizeit dienen. Hierzu zählen auch Baracken, Wohncontainer, Wohnwagen und andere Raumzellen.

²⁶ Ausschuss für Arbeitsstätten – ASTA-Geschäftsführung – BauA – www.baua.de.

3.2 Schlafbereich ist eine Ruhezone, die zur körperlichen und geistigen Erholung zur Verfügung gestellt wird.

3.3 Wohnbereich ist ein Aufenthaltsraum bzw. Aufenthaltsbereich, der zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist und zur Freizeitgestaltung zur Verfügung gestellt wird.

4. Allgemeines

(1) Landesrechtliche Vorschriften, insbesondere die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie zur Vermeidung von Missständen bleiben unberührt.

(2) Unterkünfte sind an ungefährdeter Stelle bereitzustellen. Sie dürfen sich somit nicht z. B. im Gefahrenbereich von Baukränen, Aufzügen, Gerüsten, im Bereich von Hochspannungsleitungen, von Lagerstätten für Gefahrstoffe oder Gase oder von kontaminierten Böden befinden.

(3) Bestehende Einrichtungen, wie Küchen, Vorratsräume, sanitäre Einrichtungen und Mittel zur Ersten Hilfe, können je nach örtlicher Lage und zumutbarer Erreichbarkeit auch für die Unterkünfte genutzt werden.

(4) Bei Anwesenheit von männlichen und weiblichen Bewohnern ist dies bei der Zuteilung der Räume zu berücksichtigen. In Unterkünften müssen die Voraussetzungen für deren getrennte Unterbringung gegeben sein.

(5) Bei Schichtbetrieb müssen für die Unterbringung der Beschäftigten verschiedener Schichten getrennte Schlafbereiche zur Verfügung stehen.

(6) Der Arbeitgeber hat

- Bestimmungen für die Benutzung von Unterkünften, z. B. für die Reinigung, das Verhalten im Brandfall oder bei Alarm aufzustellen,
- eine Brandschutzordnung sowie einen Alarmplan an gut sichtbarer Stelle in der Unterkunft auszuhängen,
- Informationen zum Aufbewahrungsort von Mitteln und zu Einrichtungen zur Ersten Hilfe zu geben,
- dafür zu sorgen, dass die Bewohner diese Bestimmungen und Informationen verstehen können sowie
- eine Unterweisung der Bewohner vorzunehmen und zu dokumentieren.

(7) Der Arbeitgeber kann auch örtliche Unterbringungsmöglichkeiten (z. B. Hotels, Pensionen) nutzen oder andere geeignete Räume in vorhandenen Gebäuden für die Unterbringung der Beschäftigten zur Verfügung stellen.

5. Unterkünfte

5.1 Anforderungen

(1) Von den Unterkünften soll ein direkter Zugang zum öffentlichen Verkehrsraum vorhanden sein.

(2) Unterkünfte müssen für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes leicht erreichbar sein.

(3) Unterkünfte müssen während der Nutzungsdauer auf mindestens +21 °C geheizt werden können.

(4) Unterkünfte müssen ausreichend Tageslicht erhalten und mit einer angemessenen künstlichen Beleuchtung ausgestattet sein. Für die Beleuchtung sowie die Sicherheitsbeleuchtung in Unterkünften sind die Regelungen der ASR A3.4 „Beleuchtung“ sowie ASR A3.4/3 „Sicherheitsbeleuchtung, optische Sicherheitsleitsysteme“ anzuwenden.

(5) In Unterkünften dürfen keine Gegenstände und Arbeitsstoffe, insbesondere keine Gefahrstoffe, aufbewahrt werden, die nicht zur zweckentsprechenden Einrichtung dieser Räume gehören.

Tabelle: Mindestnutzflächen pro Bewohner

Anzahl der Bewohner pro Schlafbereich	Nutzfläche der Unterkunft pro Bewohner	Davon für den Schlafbereich bzw. Schlafbereich mit Vorflur zur Verfügung stehende Fläche pro Bewohner
bis 6	mindestens 8 m ²	mindestens 6 m ²
mehr als 6 bis maximal 8	mindestens 8,75 m ²	mindestens 6,75 m ²

5.2 Bereitstellung

(1) Unterkünfte sind so zu bemessen, dass für jeden Bewohner mindestens 8 m² Nutzfläche vorhanden sind. Darin enthalten sind anteilig die Nutzflächen aller den Bewohnern zur Verfügung stehenden Bereiche und Räume der Unterkunft, z. B. Wohnbereich, Sanitäreinrichtungen. Je nach Ausstattungsvariante müssen auf den Schlafbereich bzw. den Schlafbereich und Vorflur bei Unterbringung bis sechs Bewohnern mindestens 6 m² pro Bewohner entfallen. Bei Unterbringung von mehr als sechs bis maximal acht Bewohner müssen auf den Schlafbereich mindestens 6,75 m² pro Bewohner bei einer anteiligen Nutzfläche von mindestens 8,75 m² pro Bewohner entfallen (siehe Tabelle).

(2) Unterkünfte für mehr als 50 Beschäftigte müssen über einen separaten Raum für erkrankte Beschäftigte mit mindestens zwei Betten verfügen. Der Zugang muss gekennzeichnet sein. Dieser Raum muss mit einer Krankentrage leicht erreicht werden können. In diesem Raum ist Trinkwasser oder ein alkoholfreies Getränk zur Verfügung zu stellen.

(3) Unterkünfte müssen entsprechend der Belegungszahl mit Sanitäreinrichtungen ausgestattet sein. Dafür sind die Regelungen der ASR A4.1 „Sanitärräume“ anzuwenden.

(4) Für das Einrichten und Betreiben der Verkehrswege sind die Regelungen der ASR A1.8 „Verkehrswege“ anzuwenden. Verkehrswege zwischen den Schlafbereichen und Sanitäreinrichtungen müssen, sofern sie nicht innen liegend ausgeführt sind, vor Witterungseinflüssen geschützt begangen werden können. Dies kann in Abhängigkeit von jahreszeitlichen Einflüssen, z. B. durch Einhausung oder Überdachung der Verkehrswege, erreicht werden.

5.3 Ausführung

(1) Fußböden, Wände und Decken müssen gegen Feuchtigkeit geschützt und gegen Wärme und Kälte gedämmt ausgeführt werden.

(2) Die lichte Raumhöhe muss mindestens 2,50 m betragen, soweit nicht nach dem Bauordnungsrecht der Länder eine andere lichte Raumhöhe zulässig ist. Unterkünfte müssen frei belüftet werden können (z. B. Fenster, Oberlichter).

(3) Außentüren von Unterkünften müssen dicht und verschließbar sein. Der Eingangsbereich soll mit einem Windfang ausgerüstet sein.

(4) Durchsichtige Trennwände, Türen und Fenster in Unterkünften müssen gegen Einsichtnahme mit ausreichendem Sichtschutz, z.B. Vorhängen oder Jalousien, geschützt sein.

5.4 Ausstattung

(1) Unterkünfte müssen über technische Einrichtungen, z.B. ein Telefon, verfügen, die eine schnellstmögliche Alarmierung der zuständigen Polizeidienststelle, der Feuerwehr oder des Notarztes ermöglichen.

(2) Die Anzahl der Steckdosen in den Wohn- und Schlafbereichen muss an die Ausstattung und Belegung angepasst sein.

(3) Unterkünfte sind mit den erforderlichen Feuerlösch-einrichtungen und, soweit notwendig, mit Brandmeldern auszustatten; dafür ist die ASR A2.2 „Maßnahmen gegen Brände“ anzuwenden. Die Feuerlöscher sind an gut sichtbaren und leicht zugänglichen Stellen anzubringen.

(4) Unterkünfte sind mit den erforderlichen Mitteln für die Erste Hilfe auszustatten, dafür ist die ASR A4.3 „Erste-Hilfe-Räume, Mittel und Einrichtungen zur Ersten Hilfe“ anzuwenden. Die Mittel für die Erste Hilfe sind an geeigneter Stelle der Unterkünfte gut sichtbar und gekennzeichnet vorzuhalten.

(5) Es dürfen nicht mehr als vier Betten in einem Schlafbereich aus Raumzellen aufgestellt werden. In Gebäuden dürfen maximal acht Betten in einem Raum aufgestellt werden. Bei Etagenbetten dürfen nicht mehr als zwei Betten übereinander stehen. In den Schlafbereichen müssen für jeden Bewohner ein eigenes Bett mit Matratze und Kopfkissen, mindestens eine Sitzgelegenheit und in angemessener Größe eine Tischfläche sowie ein verschließbarer Schrank für Wäsche, Bekleidung oder persönliche Gegenstände vorhanden sein. Die elektrische Beleuchtung ist zweckmäßig zu installieren (z. B. Orientierungshilfen, Nachtleuchten, Leselampen). Türen zu Schlafbereichen müssen von innen verschließbar sein.

(6) Sofern mehr als vier Bewohner länger als eine Woche gemeinsam untergebracht werden, soll mindestens ein Aufenthaltsraum oder entsprechender Aufenthaltsbereich zur Verfügung stehen (Wohnbereich). Hier müssen mindestens ein angemessen großer Tisch und je Bewohner eine Sitzgelegenheit vorhanden sein. Dabei ist für jeden Beschäftigten eine freie Bewegungsfläche von mindestens 1 m² vorzusehen.

(7) Sofern Beschäftigte länger als eine Woche untergebracht werden und keine alternativen Möglichkeiten vorhanden sind oder geschaffen werden, z. B. das Anbieten einer Waschdienstleistung, ist eine Möglichkeit zum Waschen, Trocknen und Bügeln von Kleidung außerhalb der Schlaf- und Wohnbereiche vorzusehen. Hierfür sind Waschmaschinen und Trockengeräte zur gemeinschaftlichen Nutzung geeignet.

(8) Wenn keine anderweitige Verpflegungsmöglichkeit vorhanden ist, z. B. Kantine oder Lieferung von Fertiggerichten, sind in einem besonderen Raum mit Trinkwasserzapfstelle ausreichend Zubereitungs-, Aufbewahrungs-, Kühl- und Spülgelegenheiten zu schaffen. Die Wände müssen bis zur Höhe von 2 m einen glatten, waschfesten und hellen Belag oder einen entsprechenden Anstrich haben. Für Fußböden ist die ASR A1.5/1,2 „Fußböden“ anzuwenden. Für jeden Beschäftigten sind hygienisch einwandfreie und verschließbare Fächer vorzuhalten.

(9) In jedem Raum, ausgenommen Windfang und Vorratsraum, sind Abfallbehälter mit Deckel bereitzustellen. Diese müssen aus schwer entflammbarem Material bestehen.



5. Gemeinsamer Runderlass zur Überprüfung der Unterkünfte von Beschäftigten

Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung und des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales

Vom 12. September 2022

Zuständig für die Überprüfung der Unterkünfte sind die Gemeinden und die Staatlichen Arbeitsschutzbehörden. Die Gemeinden führen die Kontrollen in ihrer Funktion der Wohnungsaufsicht durch. Die unteren Bauaufsichtsbehörden werden ergänzend tätig.

1. Hintergrund und Ziel des Erlasses

Zur Sicherung menschenwürdiger Arbeits- und Wohnverhältnisse von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern, selbstständigen Werkvertragsnehmerinnen und -nehmern (im Folgenden Beschäftigte) wurden mehrere Vorschriften erlassen.

In der Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2719), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3334) geändert worden ist, im Folgenden ArbStättV, wurden die Anforderungen an Gemeinschaftsunterkünfte erweitert.

Im Wohnraumstärkungsgesetz vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765), im Folgenden WohnStG, wurden Vorschriften zu Unterkünften neu aufgenommen.

Die Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz vom 19. November 2021 (GV. NRW. S. 1432), im Folgenden WohnStVO, verpflichtet die Betreiber von Unterkünften zur Anzeige der Unterkunft und Vorlage eines Betriebskonzepts.

Ziel der folgenden Bestimmungen ist es, die behördliche Zusammenarbeit bei der Überprüfung von Räumen und Gebäuden, die als Wohnungen oder Unterkünfte für Beschäftigte betrieben und genutzt werden, zu regeln und die jeweiligen Zuständigkeiten und Befugnisse der Behörden darzustellen, um Missstände effektiv zu beseitigen.

2. Zuständigkeiten und Befugnisse im Hinblick auf die Form der Unterbringung

2.1 Unterbringung von Beschäftigten in Wohnungen und Wohngebäuden

Die Gemeinden haben nach den Bestimmungen des WohnStG auf die Erfüllung von Mindestanforderungen und auf die Instandsetzung und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnräumen und Unterkünften hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Unter Wohnraum im Sinne des WohnStG ist jeder einzelne Raum zu verstehen, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist, § 3 Absatz 1 WohnStG.

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; sollte diese fehlen, wird auf die Bestimmung durch die Verfügungsberechtigten zum Zeitpunkt der Errichtung abgestellt.

Die Überprüfung von Wohnraum, in dem Beschäftigte wohnen, erfolgt nach den allgemeinen Regelungen zur Wohnungsaufsicht und daraus sich ergebender Kompetenzen.

Liegt ein Verstoß gegen die Vorgaben des WohnStG vor, stehen der Gemeinde folgende Anordnungsbefugnisse zu:

- a) Anordnung zur Erfüllung der Mindestanforderungen, § 4 Absatz 1 Nummer 1 WohnStG,
- b) Anordnung einer Instandsetzungsmaßnahme, § 4 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 WohnStG,
- c) Erklärung der Unbewohnbarkeit, § 9 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 2 Satz 1 WohnStG,
- d) Anordnung zur ordnungsgemäßen Belegung, § 10 Absatz 3 Satz 1 WohnStG und
- e) Anordnung der ordnungsgemäßen Nutzung, § 11 Absatz 2 Satz 1 WohnStG.

2.2 Überprüfung von Wohnraum im Hinblick auf die Überschreitung der Wohnnutzung

Nach den von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien zeichnet sich eine Wohnnutzung durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts aus (BVerwG, Beschluss vom 25.03.1996 – 4 B 302/95, juris Rn. 12; BVerwG, Beschluss vom 25.03.2004 – 4 B 15/04, juris Rn. 4; BVerwG, Beschluss vom 20.12.2016 – 4 B 49/16, juris Rn. 7; BVerwG, Urteil vom 18.10.2017 – 4 C 5/16, juris Rn. 17). Ergänzend ist die Begrifflichkeit der Unterkunft als Heimstätte eingeführt worden (BVerwG, Beschluss vom 20.12.2016 – 4 B 49/16; BVerwG, Urteil vom 18.10.2017 – 4 C 5/16).

Sind die Grenzen des Wohngebrauchs erkennbar überschritten, dann kann eine Nutzungsuntersagung nach § 82 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) ausgesprochen werden. Dies kann mit der Räumung des Wohnraums verbunden werden. Das Gebäude oder die Wohnung kann versiegelt werden. Der Wohnraum kann weiter genutzt werden, wenn dies innerhalb des von der Baugenehmigung gesetzten Rahmens erfolgt oder eine erforderliche Nutzungsänderungsgenehmigung erteilt wird.

In Abgrenzung hierzu kann eine Unbewohnbarkeitserklärung nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 WohnStG nur erfolgen, wenn der Wohnraum Ausstattungsdefizite oder Instandsetzungsmängel aufweist und deswegen gesundheitliche Schäden für die Beschäftigten zu befürchten sind. Die Unbewohnbarkeitserklärung ist mit der Anordnung der Räumung an die Beschäftigten zu verbinden. Die Verfügungsberechtigten sind zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum verpflichtet, soweit die Beschäftigten sich nicht mit Wohnraum versorgt haben. Bleiben Verfügungsberechtigte untätig, kann die Gemeinde die Unterbringung der Beschäftigten im Rahmen der Ersatzvornahme übernehmen und Verfügungsberechtigte zur Kostenerstattung heranziehen.

In der Praxis hat sich eine gemeinsame Überprüfung des Wohnraums durch die untere Bauaufsichtsbehörde und das Wohnungsaufsichtsamt bewährt.

2.3 Unterbringung von Beschäftigten in Unterkünften

2.3.1 Unterkünfte im Sinne des Wohnraumstärkungsgesetzes

§ 3 Absatz 3 WohnStG definiert eine Unterkunft als eine bauliche Anlage, die an Beschäftigte zu Wohnzwecken in der Freizeit vermietet oder überlassen wird, bei der es sich nicht um Wohnraum handelt. Hierbei können auch Beherbergungsstätten und Heime als Unterkünfte zählen, wenn die tatsächliche Nutzung dies erkennen lässt. Es ist nicht entscheidend, unter welcher Bezeichnung eine Beherbergungsstätte nach außen auftritt.

Abweichend hiervon gelten Gemeinschaftsunterkünfte, für die eine Verpflichtung eines Arbeitgebers nach der ArbStättV besteht, nicht als Unterkünfte im Sinne des WohnStG.

Um die Anforderungen für Unterkünfte näher zu bestimmen, werden in § 7 Absatz 2 Satz 2 WohnStG die §§ 3 und 3a sowie Nummer 4.4 des Anhangs der ArbStättV sowie die Technischen Regeln für Arbeitsstätten – Unterkünfte – ASR A4.4 vom 10. Juni 2010 (GMBI. S. 751) in der jeweils geltenden Fassung, im Folgenden ASR A4.4 Unterkünfte, für entsprechend anwendbar erklärt. Damit gelten in diesen



Fällen dieselben Anforderungen wie für den Staatlichen Arbeitsschutz.

Liegt ein Verstoß gegen die Vorgaben des WohnStG vor, stehen der Gemeinde folgende Anordnungsbefugnisse zu:

- a) Anordnung zur Erfüllung der Mindestanforderungen, § 4 Absatz 1 Nummer 2 WohnStG,
- b) Anordnung einer Instandsetzungsmaßnahme, § 4 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 WohnStG,
- c) Erklärung der Unbewohnbarkeit, § 9 Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2 Satz 2 WohnStG,
- d) Anordnung zur ordnungsgemäßen Belegung, § 10 Absatz 3 Satz 1 WohnStG und
- e) Anordnung der ordnungsgemäßen Nutzung, § 11 Absatz 2 Satz 1 WohnStG.

Gemäß § 7 Absatz 3 WohnStG haben Verfügungsberechtigte die Einrichtung einer Unterkunft außerhalb eines Betriebsgeländes vor der Inbetriebnahme der Gemeinde anzuzeigen. Zugleich haben sie ein Betriebskonzept vorzulegen, in dem eine ständige Ansprechperson benannt werden muss. Die Einzelheiten sind in der WohnStVO geregelt.

Zusätzlich zu den im WohnStG genannten Befugnissen obliegt den Gemeinden die Entgegennahme der Anzeigen der Betreiber der Unterkünfte und die Überprüfung der in der WohnStVO genannten Vorgaben.

Der Betrieb der Unterkunft bedarf keiner Genehmigung nach dem WohnStG oder der WohnStVO. Andere Genehmigungsanforderungen bleiben unberührt.

Die Angaben zur Liegenschaft können die Gemeinden der unteren Bauaufsichtsbehörde im Hinblick auf eine baurechtliche Überprüfung vorlegen beziehungsweise diese in eine Überprüfung der Unterkunft einbinden.

Ergeben sich Hinweise, dass die Beschäftigten auf Veranlassung eines Arbeitgebers untergebracht worden sind, haben die Gemeinden die Angaben zum Betrieb der Unterkunft gemäß § 22 Absatz 2 WohnStG an die Staatlichen Arbeitsschutzbehörden weiterzugeben.

2.3.2 Gemeinschaftsunterkünfte im Bereich des Staatlichen Arbeitsschutzes

Gemeinschaftsunterkünfte im Zuständigkeitsbereich der Staatlichen Arbeitsschutzverwaltung sind gemäß § 2 Absatz 8 der ArbStättV Unterkünfte innerhalb oder außerhalb des Geländes eines Betriebes oder einer Baustelle, die

1. den Beschäftigten durch den Arbeitgeber oder auf dessen Veranlassung durch Dritte entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und
2. von mehreren Beschäftigten und insgesamt von mindestens vier Personen gemeinschaftlich genutzt werden.

Anforderungen an Gemeinschaftsunterkünfte gemäß Arbeitsstättenverordnung

Für eine Gemeinschaftsunterkunft im Sinne der ArbStättV hat der Arbeitgeber eine Gefährdungsbeurteilung nach § 3 ArbStättV zu erstellen und vor Zurverfügungstellung der Gemeinschaftsunterkunft zu dokumentieren.

Die grundsätzlichen Anforderungen an die Sicherheit und den Gesundheitsschutz beim Einrichten und Betreiben der Gemeinschaftsunterkunft nach § 3a ArbStättV hat der Arbeitgeber sicherzustellen.

Unterkünfte müssen entsprechend ihrer Belegungszahl und der Dauer der Unterbringung ausgestattet sein mit Wohn- und Schlafbereich (Betten, Schränke, Tische, Stühle), Essbereich und Sanitäreinrichtungen. Wird die Unterkunft von Männern und Frauen gemeinsam genutzt, ist dies bei der Zuteilung der Räume zu berücksichtigen.

Der Arbeitgeber hat die Unterbringung von Beschäftigten zu dokumentieren. In der Dokumentation sind die Adressen der Gemeinschaftsunterkünfte, die Unterbringungskapazitäten der einzelnen Gemeinschaftsunterkunft, die Zuordnung der untergebrachten Beschäftigten zu den Gemeinschaftsunterkünften sowie der zugehörige Zeitraum der Unterbringung aufzuzeichnen. Die Dokumentation muss ab Beginn der Bereitstellung der Unterkunft am Ort der Leistungserbringung, also dem Arbeitsort, verfügbar sein.

In der Technischen Regel für Arbeitsstätten ASR A4.4 Unterkünfte sind konkrete Anforderungen an die Gestaltung, Ausstattung und das Betreiben von Unterkünften formuliert. Die ASR A4.4 Unterkünfte konkretisiert die Zielvorgaben der ArbStättV.

Sind die vorgenannten Anforderungen bzw. Vorgaben der ArbStättV nicht umgesetzt, bestehen für die Staatliche Arbeitsschutzverwaltung die Anordnungsbefugnis nach § 22 Absatz 3 des Arbeitsschutzgesetzes vom 7. August 1996 (BGBl. I S. 1246), in der jeweils geltenden Fassung sowie die Ahndungsmöglichkeit bei Verstößen gegen §§ 3 und 3a der ArbStättV.

Aus der Rechtssystematik des Staatlichen Arbeitsschutzrechtes ist für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen in Gemeinschaftsunterkünften im Sinne der Arbeitsstättenverordnung der Arbeitgeber verantwortlich.

Alle Maßnahmen des Staatlichen Arbeitsschutzes bei Gemeinschaftsunterkünften richten sich daher an den Arbeitgeber, unabhängig von der Tatsache, ob der Arbeitgeber Eigentümer ist oder ob der Arbeitgeber über Verfügungsbefugnisse der Unterkunft verfügt.

Bei Unterkünften innerhalb des Geländes eines Betriebes oder einer Baustelle ist die Zuständigkeit des Arbeitsschutzes schon ab einem Beschäftigten gegeben.

2.3.3

Überschneidung der Zuständigkeiten

Es kann bei einem Objekt zur Überschneidung der Zuständigkeiten von Gemeinde und Staatlichem Arbeitsschutz kommen. Die Überprüfung der Unterkunft erfolgt in diesen Fällen aufgrund gegenseitiger Absprache.

3. Zuständigkeit anderer Stellen

Die Zuständigkeit anderer Stellen zur Überprüfung von Unterkünften bleibt unberührt.

4. Schlussbestimmung

Dieser Runderlass tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

6. Mustersatzung

Wohnraumschutzsatzung

Der Rat der Gemeinde xxx hat in seiner Sitzung vom xxx aufgrund des § 12 Absatz 1 des Wohnraumstärkungsgesetzes (WohnStG) vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765) folgende Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum beschlossen:

Präambel

Freitext für Beweggründe

§ 1 Gegenstand der Satzung

- (1) Mit dieser Satzung soll die Wohnraumversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde xxx gewährleistet werden und Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt werden.
- (2) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte anderen als Wohnzwecken zugeführt wird.

§ 2 Gefährdung der Wohnraumversorgung

- (1) Im Gebiet der Gemeinde xxx ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Es besteht ein erhöhter Wohnraumbedarf.
- (2) Alternative 1: Der aktuelle Wohnraumangel führte zur Aufnahme der Gemeinde xxx in die Mieterschutzverordnung vom 9. Juni 2020 (GV. NRW. S. 465), die Datenbasis wurde in der Begründung der Rechtsverordnung dargestellt.

Alternative 2: Das von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen in Auftrag gegebene „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)“ aus dem Jahr 2020 stellt für das Gebiet der Gemeinde xxx sowohl bezüglich der Kosten für Mietwohnraum und Wohneigentum als auch bezüglich der Bedarfe an Mietwohnraum und Wohneigentum die jeweils höchste Niveaustufe fest (ggf. anpassen).

Alternative 3, auch in Ergänzung zu 1 oder 2: Eigene Wohnungsmarktdaten liegen vor und die Gemeinde xxx hat daraus die Wohnraummangellage abgeleitet.

§ 3 Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraummangellage

Mit dem Ziel, die Wohnraumversorgung der Bevölkerung innerhalb der Geltungsdauer dieser Satzung zu verbessern, ergreift die Gemeinde – neben dem Erlass dieser Satzung – folgende Maßnahmen:

(von der Gemeinde zu ergänzen)

§ 4 Sachlicher Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung erfasst freifinanzierten Wohnraum im Gebiet der Gemeinde xxx, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung (alt. das Datum der 1. Wohnraumschutzsatzung einfügen) Wohnraum war oder danach wurde und als Wohnraum nutzbar ist. Der Wohnraum darf nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.
- (2) Öffentlich geförderter Wohnraum ist von dieser Satzung betroffen, wenn keine Zweckbindung gemäß den §§ 22 und 23 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in der jeweils geltenden Fassung (GV. NRW S. 772) mehr besteht.

§ 5 Persönlicher Anwendungsbereich

- (1) Verpflichtet zum Schutz des Wohnraums vor zweckfremder Nutzung nach dieser Satzung sind:
1. die über den Wohnraum Verfügungsberechtigten natürlichen oder juristischen Personen oder rechtsfähigen Personengesellschaften, also insbesondere
 - Eigentümerinnen und Eigentümer,
 - Erbbauberechtigte,
 - die aufgrund eines Nießbrauchsrechts oder eines anderen dinglichen Rechts Berechtigten sowie
 2. die Nutzungsberechtigten, also insbesondere
 - Mieterinnen und Mieter,
 - sonstige Bewohnerinnen und Bewohner.
- (2) Den in Absatz 1 genannten Personen stehen die in § 3 Absatz 5 WohnStG genannten Beauftragten insbesondere von Haus- oder Wohnungsverwaltungen gleich.

§ 6 Wohnraum

- (1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung umfasst alle Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.
- (2) Räume sind objektiv zu Wohnzwecken geeignet, wenn sie als solche baurechtlich genehmigt oder wenigstens genehmigungsfähig sind und nicht so schwere Mängel aufweisen, dass die Bewohnbarkeit nach den Bestimmungen des Wohnraumstärkungsgesetzes nicht wiederhergestellt werden kann. Zudem müssen die Räume alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen.
- (3) Räume sind subjektiv zu Wohnzwecken bestimmt, wenn die Widmung durch ausdrückliche Erklärung oder schlüssiges Verhalten nach außen zum Ausdruck gebracht wurde.

(4) Kein schützenswerter Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt vor, wenn

1. der Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z.B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),
2. der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten dieser (ggf. Datum früherer) Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,
3. Wohnraum noch nicht bezugsfertig ist,
4. baurechtlich eine Wohnungsnutzung nicht zulässig ist,
5. der Wohnraum einen vom Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden schweren Mangel aufweist und ein ordnungsgemäßer Zustand nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wiederhergestellt werden kann; § 8 Absatz 2 WohnStG gilt entsprechend,
6. der Wohnraum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen der Größe, des Grundrisses oder aufgrund von unerträglichen Umwelteinflüssen,
7. ggf. weitere Tatbestände ergänzen.

- (5) Die Wohnfläche des Wohnraums ist die Summe der anrechenbaren Grundfläche der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume (§ 24 WohnStG). Maßgeblich für die Berechnung sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 7 Zweckentfremdung

- (1) Die Zweckentfremdung von Wohnraum bedarf einer Genehmigung. Ohne Genehmigung verboten ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungs- oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird.
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum
1. zu mehr als 50 % der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
 2. für Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als drei Monate, längstens 90 Tage, im Kalenderjahr genutzt wird; für Wohnraum, den Studierende angemietet haben, gilt hiervon abweichend eine Nutzungsdauer von mehr als sechs Monaten, längstens jedoch 180 Tagen, im Kalenderjahr,
 3. beseitigt wird (Abbruch),
 4. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
 5. länger als sechs Monate leer steht. Als Beginn des Leerstehens gilt grundsätzlich das Ende des letzten Mietverhältnisses, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit.

§ 8 Genehmigung

- (1) Eine Genehmigung setzt voraus, dass ein vorrangiges öffentliches Interesse oder ein berechtigtes Interesse Verfügungs- oder Nutzungsberechtigter das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt.
- (2) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gleicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel aus. Ein beachtliches Angebot liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
1. Der Ersatzwohnraum wird innerhalb des Gemeindegebietes geschaffen,
 2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum besteht ein zeitlicher Zusammenhang,
 3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum stimmt überein,
 4. der Ersatzwohnraum ist nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum,
 5. der Ersatzwohnraum darf nicht als Luxuswohnraum anzusehen sein, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet, und
 6. der Ersatzwohnraum steht dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zur Verfügung.
- (3) Das Ersatzwohnraumangebot kann durch Nebenbestimmungen gesichert werden.
- (4) Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde innerhalb von drei (ggf. längere Frist) Monaten ab vollständigem Einreichen der Antragsunterlagen nicht entschieden hat. Die Genehmigung der Zweckentfremdung erlischt mit einem Wechsel der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigung oder der Änderung des Ver-

wendungszwecks, es sei denn, dass der Ersatzwohnraum geschaffen oder eine einmalige Ausgleichszahlung nach § 9 dieser Satzung geleistet wurde.

- (5) Die wohnungsrechtliche Genehmigung der Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts).

§ 9 Nebenbestimmungen

- (1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden.
- (2) Mit einer Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums mindestens teilweise kompensiert werden, wenn kein Ersatzwohnraum geschaffen werden kann. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen.
- (3) Die Berechnung der Ausgleichszahlung für die von der Zweckentfremdung betroffene Wohnfläche bestimmt sich z.B. nach den durchschnittlichen Neubaukosten/m² des geförderten Wohnungsbaus in der Gemeinde zum Zeitpunkt der Antragstellung. Sie bemisst sich dabei insbesondere nach der Dauer der Zweckentfremdung, dem Wert des (entfallenden) Wohnraums und dem Vorteil für die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten. (Alternativen möglich; die konkrete Höhe der Ausgleichszahlung ist von der Gemeinde zu ergänzen.)
- (4) Bei vorübergehender Umnutzung des Wohnraums soll eine laufende Ausgleichszahlung für die zweckfremd genutzte Wohnfläche festgesetzt werden. Die Höhe dieser Ausgleichszahlung richtet sich nach der Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Gewerbemiete. (Alternativen möglich.)

- (5) Die Ausgleichszahlung kann abgesenkt werden, wenn die in § 14 Absatz 2 Satz 2 und 3 WohnStG genannten Gründe vorliegen.

§ 10 Leerstand

- (1) Wird Wohnraum 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) Wird ein Leerstand verbunden mit der konkreten Absicht einer Baumaßnahme angezeigt, gilt die Genehmigung für das Leerstehenlassen für die Dauer der Baumaßnahme als erteilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von acht Wochen (ggf. längere Frist einfügen) widerspricht. Eine Genehmigung für das Leerstehenlassen kann mit der Auflage verbunden werden, den Zeitraum des Leerstands durch die Zwischenvermietung auf der Basis eines Zeitmietvertrags an einen Dritten oder durch eine andere Zwischennutzung so gering wie möglich zu halten.

§ 11 Anordnungen zur Wiederherstellung von Wohnraum zu Wohnzwecken

- (1) Wird Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt, kann angeordnet werden, dass der Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen ist (Wohnnutzungsgebot). Die Gemeinde kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot).
- (2) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, kann angeordnet werden, dass der frühere Zustand wiederhergestellt oder ein zumindest gleichwertiger Zustand geschaffen wird (Wiederherstellungsgebot).



§ 12 Anzeige- und Registrierungs- pflicht bei Kurzzeitvermietung

- (1) Vor der Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung ist dies der Gemeinde unter Angabe des Familiennamens, des Vornamens, der Anschrift, des Geburtsdatums, der Belegenheit der Wohnung, der Verwendung als Haupt- oder Nebenwohnung und des beabsichtigten Vertriebswegs für die Gebrauchsüberlassung des Wohnraums anzuzeigen. Dies gilt auch, wenn nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 noch keine Genehmigungspflicht für die zweckfremde Nutzung des Wohnraums besteht. Bei der Überlassung mehrerer Wohnungen zum Zweck der Kurzzeitvermietung muss für jede einzelne Wohnung gesondert eine Anzeige erfolgen. Änderungen der anzugebenden Daten sind unverzüglich mitzuteilen.
- (2) Die Gemeinde teilt der oder dem Anzeigenden eine amtliche Nummer (Wohnraum-Identitätsnummer) mit. Wird eine Genehmigung für die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung erteilt, wird mit der Genehmigung eine Wohnraum-Identitätsnummer vergeben. Die Wohnraum-Identitätsnummer kann befristet erteilt werden. Wird eine Genehmigung zum Zweck der Kurzzeitvermietung befristet erteilt, ist auch die Wohnraum-Identitätsnummer für denselben Zeitraum befristet.
- (3) Ist die oder der Anzeigende nicht mehr verfügungs- oder nutzungsberechtigt, ist je betroffener Wohnung eine neue Wohnraum-Identitätsnummer erforderlich.
- (4) Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben die Wohnraum-Identitätsnummer stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben, wenn sie die Nutzung des Wohnraums zum Zweck der Kurzzeitvermietung anbieten oder dafür werben.
- (5) Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben jede einzelne Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung der Gemeinde spätestens am zehnten Tag nach Beginn der Überlassung anzuzeigen. Erfolgt keine Anzeige, erlischt die Wohnraum-Identitätsnummer.
- (6) Wer unter Nutzung eines Telemediendienstes oder eines Druckerzeugnisses oder anderen Mediums, in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung angezeigt werden oder angezeigt werden können, ohne einer gesetzlichen Impressumspflicht zu unterliegen und dieser nachzukommen, die Überlassung von ein oder mehreren Räumen anbietet oder bewirbt, hat dies zuvor der Gemeinde anzuzeigen. Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend.
- (7) Wer es Dritten ermöglicht, Angebote oder Werbung für die Überlassung von Räumen, die der öffentlichen Angabe einer Wohnraum-Identitätsnummer bedürfen, zu veröffentlichen oder daran mitwirkt, hat sicherzustellen, dass diese Angebote oder diese Werbung nicht ohne eine öffentlich sichtbare Wohnraum-Identitätsnummer veröffentlicht werden oder veröffentlicht sind.

§ 13 Negativattest

Auf Antrag wird durch ein Negativattest bestätigt, dass eine Genehmigung zur Zweckentfremdung für die beabsichtigte Maßnahme nicht erforderlich ist.

§ 14 Auskunfts- und Mitwirkungs- pflichten sowie Betretungsrecht

- (1) Verfügungsberechtigte und die in § 16 WohnStG genannten Verpflichteten haben den Bediensteten der **Gemeinde xxx** alle Auskünfte zu erteilen und alle Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen.
- (2) Die Bediensteten der Gemeinde sind gemäß § 18 Absatz 1 Satz 1 WohnStG berechtigt, den Wohnraum zu betreten und den Sachverhalt zu ermitteln.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken nutzt oder überlässt, länger als sechs Monate leer stehen lässt, diesen durch Abbruch vernichtet oder eine Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 und 8 WohnStG),
2. wer einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 WohnStG),
3. wer eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 WohnStG),
4. wer die Anzeige in Bezug auf den Leerstand nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 WohnStG),
5. wer die Wohnraum-Identitätsnummer nicht, nicht richtig oder nicht vollständig oder eine ungültige, falsche oder gefälschte Wohnraum-Identitätsnummer angibt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 12 WohnStG),
6. wer die Überlassung von Wohnraum nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig angibt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 WohnStG).

(2) Darüber hinaus handelt ordnungswidrig im Sinne von § 21 Absatz 2 WohnStG, wer

1. ohne erforderliche Genehmigung die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung anbietet oder dafür wirbt,

2. Angebote oder Werbung dafür verbreitet oder deren Verbreitung ermöglicht oder

3. es entgegen § 17 Absatz 9 WohnStG ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Wohnraum-Identitätsnummer zu veröffentlichen, oder seiner Entfernungspflicht nach § 21 Absatz 3 WohnStG oder § 17 Absatz 2 Satz 2 WohnStG nicht nachkommt.

- (3) Gemäß § 21 Absatz 4 WohnStG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

- (4) Die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeiten richtet sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 16 Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStVO) nebst Gebührentarif.

§ 17 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.
- (2) Diese Satzung tritt 5 Jahre nach ihrer Veröffentlichung außer Kraft.



Impressum

Herausgeber

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Referat „Reden, Publikationen“
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf
Telefon: 0211 8618-50
E-Mail: info@mhkbd.nrw.de
Internet: www.mhkbd.nrw

Kontakt

Referat „Wohnungsaufsicht, Mietrecht,
Wohngeld, Allgemeines Wohnungsrecht“
Anna Zavelberg
E-Mail: FP-R405@mhkbd.nrw.de

Gestaltung

RHEINDENKEN GmbH, Köln

Fotos/Illustrationen

[istockphoto.com/ronstik](https://www.istockphoto.com/ronstik) (Titel)
Foto Ina Scharrenbach:
© MHKBD NRW / F. Berger (S. 09)

© 2022/MHKBD W-342

Die Publikation steht zum Download bereit unter:
www.mhkbd.nrw/broschueren

Bitte die Veröffentlichungsnummer W-342 eingeben.

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerberinnen und -werbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Eine Verwendung dieser Druckschrift durch Parteien oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift der Empfängerin oder dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf
Telefon 0211 8618-50
Telefax 0211 8618-54444

info@mhkbd.nrw.de
www.mhkbd.nrw

