Wir müssen noch über die Überweisungsempfehlung des Ältestenrates abstimmen, den Gesetzentwurf Drucksache 17/12033 an den Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen – federführend –, an den Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales, an den Ausschuss für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz sowie an den Ausschuss für Digitalisierung und Innovation zu überweisen. Wer dem zustimmen möchte, den darf ich um das Handzeichen bitten. – Das sind die Abgeordneten der CDU, der SPD, der FDP, von Bündnis 90/Die Grünen und der AfD. Gibt es Enthaltungen? – Nein. Neinstimmen? – Ebenfalls keine. Dann ist die **Überweisungsempfehlung** einstimmig **angenommen** worden.

Ich rufe auf:

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

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 17/12073

erste Lesung

Frau Ministerin Scharrenbach hat auch hier ihre Einbringungsrede zu Protokoll gegeben (siehe Anlage 3).

So bleibt uns noch die Abstimmung über die Überweisungsempfehlung des Ältestenrates, den Gesetzentwurf Drucksache 17/12073 an den Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen – federführend –, an den Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales sowie an den Ausschuss für Digitalisierung und Innovation zu überweisen. Wer möchte dieser Überweisungsempfehlung zustimmen? – Das sind CDU, SPD, FDP, Bündnis 90/Die Grünen und AfD. Gegenstimmen? – Nicht der Fall. Enthaltungen? – Auch nicht der Fall. Dann ist die **Überweisungsempfehlung** einstimmig **angenommen**.

Wir kommen zu:

14 Richtlinien für die Aufhebung der Immunität von Mitgliedern des Landtags

Antrag
der Fraktion der CDU,
der Fraktion der SPD,
der Fraktion der FDP und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 17/12050

Eine Aussprache ist hierzu nicht vorgesehen. Wir kommen daher direkt zur Abstimmung, die von den antragstellenden Fraktionen in direkter Art beantragt ist. Ich darf damit fragen, wer dem Inhalt des Antrags

Drucksache 17/12050 zustimmen möchte. – Das sind die Abgeordneten von CDU, SPD, FDP, Bündnis 90/Die Grünen. Gegenstimmen? – Keine. Enthaltungen? – Enthaltung bei den Abgeordneten der Fraktion der AfD. Damit ist der **Antrag Drucksache 17/12050 angenommen**.

Ich rufe auf:

15 Entwurf einer Änderungsverordnung der Studiumsqualitätsverordnung

Vorlage 17/4277

Beschlussempfehlung
des Wissenschaftsausschusses
Drucksache 17/12075

Eine Aussprache ist hierzu nicht vorgesehen, sodass wir zur Abstimmung kommen können. Der Wissenschaftsausschuss empfiehlt mit Drucksache 17/12075, das Einvernehmen zum Entwurf der Verordnung herzustellen.

Daher kommen wir zur Abstimmung über die Vorlage 17/4277 und nicht über die Beschlussempfehlung. Ich darf fragen, wer dem zustimmen möchte. – Das sind die Abgeordneten von CDU, SPD, FDP, Bündnis 90/Die Grünen und AfD. Der guten Ordnung halber frage ich: Gibt es Neinstimmen? – Das ist nicht der Fall. Enthaltungen? – Ebenfalls nicht. Dann ist das **Einvernehmen zur Verordnung in der Vorlage 17/4277** im Hohen Hause einstimmig **hergestellt**.

Ich rufe auf:

16 Entwurf einer Verordnung zur Änderung der LK-Wahlverordnung

Vorlage 17/4285

Beschlussempfehlung
des Ausschusses für Umwelt,
Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz
Drucksache 17/12020

Eine Aussprache ist hierzu nicht vorgesehen; somit kommen wir zur Abstimmung. Der Ausschuss für Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz empfiehlt mit Drucksache 17/12020, das Einvernehmen zum Entwurf der Verordnung herzustellen. Wir kommen daher zur Abstimmung über die Vorlage 17/4285 und nicht über die Beschlussempfehlung. Ich darf fragen, wer dieses Einvernehmen herstellen möchte. – Das sind die Abgeordneten von CDU, SPD, FDP und Bündnis 90/Die Grünen. Enthaltungen? – Enthaltung bei der Fraktion der AfD. Neinstimmen? – Keine. Dann stelle ich fest, dass das **Einvernehmen zur Verordnung Vorlage 17/4285 hergestellt** worden ist.

Anlage 3

Zu TOP 13 – Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) – Einbringungsrede zu Protokoll

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung:

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

Das Wohnungsaufsichtsgesetz (im Folgenden kurz: WAG) vom 10. April 2014 trat am 30. April 2014 in Kraft (GV. NRW. S. 269) und ist seitdem unverändert. Mit dem WAG wurde der Grundgedanke der Wohnungsaufsicht als ein Gesetz der Daseinsvorsorge mit ordnungsrechtlichen Elementen fortgeführt und zugleich die Rechtsinstrumente der Gemeinden überarbeitet und erweitert.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen hatte das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH beauftragt, in Kooperation mit Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte ein Gutachten mit dem Titel „Evaluierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes“ zu erarbeiten.

Das Gutachten hatte das Ziel, die Anwendungspraxis und die Wirksamkeit des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG) in den nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden zu untersuchen. Hierzu wurde eine schriftliche Befragung der 396 Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens und eine vertiefende Untersuchung in Form von Experteninterviews und Materialienauswertungen bei 18 Anwenderkommunen des WAG durchgeführt. Zusätzlich wurden Kommunalbefragungen des Ministeriums ausgewertet. Das Ergebnis dieser Überprüfung wurde dem Landtag mit der Vorlage-Nr. 17/1976 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde dem Landtag ein „Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen“ (Vorlage-Nr. 17/2484) zur Kenntnis gebracht.

9.060.333 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gibt es zum Stichtag 31. Dezember 2019 in Nordrhein-Westfalen. Im Jahr 2019 haben 92 Kommunen in Nordrhein-Westfalen das WAG in 3.710 Fällen zur Anwendung gebracht. Im Jahr

2018 waren es 114 Kommunen in 3.324 Fällen. Bezogen auf den Bestand der Wohnungen in Nordrhein-Westfalen schritt die Wohnungsaufsicht in 0,04 % dieser Wohnungsbestände zum Schutz der dort lebenden Menschen ein.

Diese Zahlen belegen, dass der weitaus überwiegende Anteil von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern in Nordrhein-Westfalen ihren oder seinen Immobilienbesitz erhält und modernisiert.

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

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

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

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

Zu den Eckpunkten des Gesetzentwurfes:

Ziel des Gesetzentwurfes ist es, die Wohnraumverhältnisse – dort, wo es erforderlich ist – zu

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

1 Anforderungen an Wohnraum und Unterkünfte

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

Nach § 5 dieses Gesetzentwurfes kann der oder dem Verfügungsberechtigten über den Rahmen von Instandsetzungen (§ 6) hinaus aufgegeben werden, den Wohnraum gegenüber dem ursprünglichen Zustand durch die Erfüllung von Mindestanforderungen zu verbessern und dadurch angemessene Wohnverhältnisse (wieder) herzustellen.

Mit § 7 wird eine Vorschrift aufgenommen, die erstmals Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften – ohne Branchenbezug – festlegt und die Städte und Gemeinden in die Lage versetzt, aktiv gegen Misswirtschaft zu Lasten von Menschen vorgehen zu können.

Dieses nordrhein-westfälische Vorgehen und der damit verbundene Handlungswille schließt zugleich Lücken, die auf der Bundesebene im Zusammenhang mit der Unterbringung von Menschen, die in der Fleischindustrie arbeiten, nicht geschlossen wurden.

2 Zweckentfremdung von Wohnraum

Seit Inkrafttreten des WAG NRW zeigt sich, dass zum einen – beispielsweise infolge der Fortentwicklung der „Sharing Economy“ im Hinblick auf das Wohnungswesen – das Satzungsrecht nach § 10 WAG NRW nicht ausreichend ausgestaltet ist. Gemeinden, die auf Grundlage von § 10 WAG NRW eine sogenannte Zweckentfremdungssatzung durch den jeweiligen Stadtrat erlassen haben, versuchen mit hohem Aufwand, die Zweckentfremdungssatzung auf ihrem jeweiligen Stadtgebiet zu vollziehen. Dies führt zu Verzögerungen

bei dem Vollzug der jeweiligen Satzung in Verbindung mit dem WAG NRW. Somit entspricht die geltende Rechtslage nicht mehr den wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielen der jeweiligen Gemeinden.

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

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

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

3 Allgemeine Auskunftspflicht, besondere Auskunftspflichten in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung, Wohnraum-Identifikationsnummer, Ersatzvornahme

Der vierte Teil des Gesetzentwurfes (§§ 16 bis 20) nimmt das Verfahren und damit verschiedene Pflichten von Verfügungsberechtigten sowie Bewohnerinnen und Bewohnern u.a. auf. In diese Pflichten sollen Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes einbezogen werden.

Im Zuge der Fortentwicklung der „Sharing Economy“ im Wohnungswesen zeigt sich, dass ein für alle gleichermaßen geltender Rechtsrahmen erforderlich ist. Immer neue Anbieter auf den verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten machen es den betroffenen Gemeinden unmöglich, Einzelvereinbarungen über den Umgang mit entsprechenden Angeboten im Internet und/oder in Print- und anderen Medien zu schließen, zumal nicht wenige dieser Anbieter ihre Sitze im Ausland haben.

Vor diesem Hintergrund sieht § 17 Absatz 4 dieses Gesetzentwurfes vor, dass Verfügungs-

berechtigte vor einer Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung, diese in Gemeinden mit einer Zweckentfremdungssatzung anzuzeigen haben. Die Gemeinde erteilt dem ordnungsgemäß Anzeigenden – sofern die zweckfremde Nutzung genehmigt wird – eine amtliche Nummer mit. Die Diensteanbieter werden verpflichtet, nur solche Angebote zu veröffentlichen, die über eine amtliche Nummer verfügen.

zugleich dazu bei, den Rechten und Pflichten, die sich aus der sozialen Marktwirtschaft heraus ergeben, zur Durchsetzung zu verhelfen.

Über § 20 wird geregelt, dass für Kosten der Ersatzvornahme von Anordnungen nach diesem Gesetz § 59 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVG NRW) geändert worden ist, gilt. In Nordrhein-Westfalen sind Kosten grundstücksbezogener Ersatzvornahmen als öffentliche Last ausgestaltet und genießen im Rahmen der gesetzlichen Frist das Vorrecht der Rangklasse 3.

Damit können die Gemeinden Aufwendungen, die ihnen im Rahmen der Gefahrenabwehr entstanden sind (zum Beispiel Abbruch von einsturzgefährdeten Häusern, Gebäudesicherungsmaßnahmen, Gefahrenbaumfällungen, Schneeräumung, Hecken, die in den öffentlichen Verkehrsraum wuchern), bevorrechtigt in den Grundbesitz vollstrecken. Die Absicherung über das Instrument der öffentlichen Last wird auf alle Ersatzvornahmen nach diesem Gesetz erweitert.

4 Einhaltung von Steuerpflichten und Gleichmäßigkeit der Besteuerung

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

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

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

Dieser Gesetzentwurf der Landesregierung Nordrhein-Westfalen stellt einen weiteren Baustein dar, um diesem Ziel gerecht zu werden und trägt