

29. Januar 2021

**Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen
(Wohnraumstärkungsgesetz - WohnStG)
Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/12073
Änderungsantrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP, Drucksache 17/12305
Stellungnahme zur Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
am 5. Februar 2021**

Allgemein:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen begrüßt ausdrücklich den Vorstoß des Landesgesetzgebers, ein Instrument zu schaffen, welches das Wohnungswesen insgesamt stärkt. Dazu gehört, die kommunale Wohnungsaufsicht mit erweiterten Befugnissen und Instrumenten auszustatten sowie zu den verschiedenen, in der Praxis auftauchenden Problemlagen adäquate Lösungswege aufzuzeigen.

Das Ziel des Entwurfs des Wohnraumstärkungsgesetzes (WohnStG) ist es, „eine sichere Grundlage für einen wirksamen und rechtssicheren Verwaltungsvollzug durch die betroffenen Gemeinden“ zu geben. Dabei steht der Landesgesetzgeber vor der Herausforderung, dass mit dem vorliegenden Entwurf des WohnStG eine ganze Reihe von Rechtsbereichen miteinander verknüpft werden, die teilweise bereits Regelungen enthalten, die auch auf den Bereich des Wohnraums Anwendung finden – bspw. das Baurecht oder das Ordnungsrecht.

Die Kreise, Städte und Gemeinden wiederum sehen sich mit der Herausforderung konfrontiert, die durch ein mögliches WohnStG erweiterten Möglichkeiten und Pflichten der Wohnungsaufsicht praxismäßig umzusetzen. Dies gilt sowohl für die personelle Ausstattung als auch für die anspruchsvolle Organisation technischer Verfahren.

Bereits unter geltendem Recht stehen die kommunalen Verwaltungen vor der Herausforderung, die bestehenden Missstände mit vorhandenem Personal bewältigen zu können. Nur wo eingeleitete Maßnahmen auch tatsächlich (mehrjährig) von kommunaler Seite begleitet und kontrolliert werden, ist mit Erfolg zu rechnen – ohne Kontrolle ist die „Rückfallquote“ erfahrungsgemäß hoch; es besteht Vollzugserfordernis. Selbst mit entsprechenden Nachbesserungen wird ein Wohnraumstärkungsgesetz in der vorgesehenen Form nur mit deutlich angepasster Personalstärke wirksam angewandt werden können.

Zum Referentenentwurf des WohnStG haben wir gegenüber dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) im Herbst 2020 bereits ausführlich Stellung genommen. Eine Reihe unserer Anregungen und Hinweise sind im vorliegenden Regierungsentwurf enthalten. Dennoch sehen wir in einigen Punkten noch dringenden Änderungsbedarf, um aus Sicht der Kommunen das Ziel des WohnStG erreichen zu können. Deshalb bedanken wir uns für die Möglichkeit, im Rahmen der Ausschuss-Anhörung diese Punkte anbringen zu können.

Zu den Themenbereichen des WohnStG-E im Einzelnen:

I. Zu Grundlagen der Wohnungsaufsicht im WohnStG-E – Definitionen und Leitfaden

Der Regierungsentwurf des WohnStG ist – wie bereits das aktuelle Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) – geprägt von einer Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe. In der kommunalen Praxis hat dies in der Vergangenheit große Schwierigkeiten bereitet, einen angemessenen Maßstab für das wohnungsaufsichtsrechtliche Einschreiten zu finden und konsequent dem Gleichbehandlungsprinzip zu folgen.

Wir weisen überdies darauf hin, dass eine Harmonisierung oder mindestens bessere Abstimmung zwischen Rechtsbegriffen und Anforderungen aus dem WohnStG-E mit anderen Rechtsnormen erforderlich ist. Definitionen zu „Wohnraum“ oder Festlegungen zu Mindeststandards finden sich auch in anderen Rechtsbereichen wie der Bauordnung NRW (BauO NRW) oder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). In welchem Verhältnis die unterschiedlichen Rechtsnormen zueinanderstehen, erscheint uns noch nicht ausreichend geklärt.

Der vom Land mit Unterstützung der Kommunen erarbeitete Praxis-Leitfaden zum WAG NRW hat in der Vergangenheit deutlich dazu beigetragen, diese Probleme zu reduzieren und zu einer praxisgerechten Anwendung der gesetzlichen Regelungen zu gelangen.

Wir regen daher dringend an, dass das Land den Leitfaden zur Anwendung der wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumente überarbeitet und an die geplanten Neuregelungen anpasst. Dabei sind nicht nur präzisere Definitionen und Formulierungen zu Eingriffsvoraussetzungen festzulegen. Auch das Verhältnis der unterschiedlichen Normen verschiedener Rechtsgebiete zueinander ist zu klären. Ohne eine Neufassung des Leitfadens können die Kreise, Städte und Gemeinden die Anforderungen des WohnStG nicht rechtssicher und konsequent umsetzen. Die Kommunen und kommunalen Spitzenverbände sind – wie bereits in der Vergangenheit – bereit, an der Erarbeitung einer Neuauflage des Leitfadens unter den Bedingungen des WohnStG mitzuwirken.

II. Zur Ausweitung der Wohnungsaufsicht im WohnStG-E (Unterkünfte) – ergänzende Rechtsverordnung und Konnexität

Die im Entwurf enthaltenen Normen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Werkvertragsnehmerinnen und -nehmern bzw. Leiharbeiterinnen und -arbeitern sind im Kontext der Wohnungsaufsicht vollständig neu. Wir halten wir den Ansatz des Gesetzentwurfs für grundsätzlich begrüßenswert. Allerdings sehen wir vor allem in der Frage der Abstimmung mit Arbeitgeberinnen und -gebern und auch innerhalb der kommunalen Verwaltungen Umsetzungsschwierigkeiten in der Praxis, dessen Ausmaß wir vorab nicht eindeutig bestimmen können.

Nunmehr sollen die Kommunen auch die Aufsicht über „Unterkünfte“ wahrnehmen. Die entsprechenden Regelungen finden sich insbesondere in den §§ 3 Abs. 3, 7 und 17 WohnStG-E. Neben der Wahrnehmung der Aufsicht über „Unterkünfte“ werden auch erweiterte Verfahrensanforderungen gestellt: Dazu gehört etwa die Entgegennahme der Anzeige von Unterkünften nebst Betriebskonzept gem. § 7 WohnStG-E. Damit ist auch verbunden, dass die Gemeinden diese Betriebskonzepte überprüfen müssen, denn andernfalls würde das Ziel des Gesetzes verfehlt.

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass das für Wohnen zuständige Landesministerium ermächtigt wird, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über (1.) Umfang und Inhalt der Anzeige sowie die Vorlage nach § 7 Abs. 4 WohnStG-E und (2.) das Verfahren im Einzelnen. Für die Frage der praktischen Umsetzung

kommt dieser Verordnung dementsprechend eine große Bedeutung zu. Den kommunalen Spitzenverbänden liegt bislang kein Entwurf einer solchen Rechtsverordnung vor.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine abschließende Bewertung dieser geplanten neuen Form der Wohnungsaufsicht und der damit verbundenen Konsequenzen ohne Kenntnis der genannten Verordnung nicht möglich ist. Gemessen an der Bedeutung für die praktische Umsetzung in den Kreisen, Städten und Gemeinden halten wir daher eine frühzeitige Beteiligung an der Erarbeitung der geplanten Rechtsverordnung für dringend geboten.

Die Landesregierung führt unter Buchstabe F. des Gesetzentwurfs (Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände) aus, dass die Wohnungsaufsicht und somit das Tätigwerden der Gemeinde davon abhängt, ob es vor Ort zu Missständen in den Unterkünften kommt. Dabei nimmt die Landesregierung an, dass nicht von einer wesentlichen Mehrbelastung der Kommunen auszugehen ist. Ob eine wesentliche Belastung der Kommunen vorliegt, kann jedoch nur mit einer Kostenfolgeabschätzung nach den Vorgaben des KonnexAG erfolgen. Eine solche hat die Landesregierung jedoch bislang nicht vorlegt. Zwar wird die Zahl der Anwendungsfälle des WAG NRW aus 2018 und 2019 in die Überlegungen einbezogen. Die Daten bieten jedoch keine verlässliche Vergleichsgrundlage. Die Aufsicht über „Unterkünfte“ beschreibt einen völlig neuen Sachverhalt, welcher die Wohnungsaufsicht nicht nur unerheblich erweitert.

Wir stellen fest, dass diese geplante Aufgabenerweiterung für die Kommunen eine konnexitätsrelevante Aufgabenveränderung darstellt. Daher erwarten wir, dass das Ministerium zeitnah eine Kostenfolgeabschätzung nach § 3 Abs. 1 KonnexAG durchführt, um die potenziellen Mehrkosten zu ermitteln.

Der Gesetzentwurf sieht weiterhin in § 21 WohnStG eine Ergänzung des Ordnungswidrigkeitenkatalogs vor. Auch diese Erweiterung ist im Grundsatz konnexitätsrelevant. Die von uns im Zusammenhang mit der Aufsicht über die „Unterkünfte“ bereits geforderte Kostenfolgeabschätzung muss sich ebenfalls hierauf erstrecken.

III. Zur Zweckentfremdung im WohnStG-E – Begründung einer Satzung und zusätzliche Verpflichtungen, Fristen, Bedingungen und IT-Verfahren bei der Vergabe von Wohnraum-Identitätsnummern

Wir begrüßen ebenfalls die Absicht des Landesgesetzgebers, den Gemeinden mit der Befugnis zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ein Steuerungsinstrument an die Hand zu geben, um insbesondere gegen die Zweckentfremdung im Bereich der touristischen Kurzzeitvermietung vorgehen zu können. Dies entspricht den kommunalen Forderungen.

Die Idee, Wohnungen kurzzeitig über Online-Plattformen zu teilen, ist grundsätzlich gut. Problematisch wird es aber, wenn durch gewerbeähnliche Kurzzeitvermietungen über Online-Portale dauerhaft Wohnungen vom Markt verschwinden. Eine solche Zweckentfremdung verteuert und verknüpft den Wohnraum in Städten und besonders in nachgefragten Stadtvierteln zusätzlich. Dies haben inzwischen zahlreiche Studien nachgewiesen. Außerdem entstehen Konflikte in Hausgemeinschaften und Nachbarschaften.

Allerdings enthält der Regierungsentwurf des WohnStG gerade in diesem Bereich Regelungen, bei denen wir Änderungen für unabweisbar halten. Dies gilt insbesondere für

- a. die Begründungsmöglichkeiten und zusätzlichen Verpflichtungen bei Anwendung der Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer gemeindlichen Zweckentfremdungssatzung (§ 12 Abs. 1 WohnStG-E),
- b. die 12-Wochen-Obergrenze zur Freistellung von einer Genehmigungsfrist (§ 12 Abs 2 Nr. 2 WohnStG-E) einschl. des Änderungsantrags von CDU/FDP sowie

- c. die Bedingungen und Verfahren zur Vergabe einer Wohnraum-Identitätsnummer (§ 17 und § 25 WohnStG-E)

a) Zu Begründungsmöglichkeiten und zusätzlichen Verpflichtungen bei Anwendung der Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer gemeindlichen Zweckentfremdungssatzung (§ 12 Abs. 1 WohnStG-E)

Nachweis Wohnraummangel und Feststellung angespannter Wohnungsmärkte

§ 12 Abs. 1 WohnStG-E regelt die kommunale Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung. Die Voraussetzung zur Satzungsermächtigung war bislang im WAG NRW an einen „erhöhten Wohnungsbedarf“ in der Gemeinde geknüpft. In § 12 WohnStG-E kommt als alternative Voraussetzung eine „fehlende ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ hinzu.

Der Entwurf sieht vor, dass alle Kommunen, die dem Anwendungsbereich der Mieterschutzverordnung NRW (MietSchVO NRW) unterliegen, dem **WohnStG-E** unterfallen sollen. Darüber hinaus sollen auch Kommunen die Anforderung der Satzungsermächtigung erfüllen, die in anderen landesrechtlichen Verordnungen als Gebiete eingestuft werden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Mit der zum 1. Juli 2020 in Kraft getretenen MietSchVO NRW wurden nur einige wenige Kommunen als „angespannte Wohnungsmärkte“ identifiziert. Die kommunalen Spitzenverbände hatten im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens zur MietSchVO NRW auf die problematischen Folgen der Gebietskulisse der MietSchVO NRW für andere wohnungs- und bodenpolitische Bereiche hingewiesen. Eine Erweiterung der Satzungsermächtigung für Zweckentfremdungssatzungen war also zwingend erforderlich und wird von uns begrüßt. Laut Gesetzesbegründung ist das Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen, welches Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf bestimmt, ebenfalls als ein starkes Indiz für einen „erhöhten Wohnungsbedarf“ anzusehen.

Gemäß WFNG NRW richtet sich eine Wohnraumschutzsatzung ausschließlich auf freifinanzierten Wohnraum, ebenso wie die MietSchVO NRW. Die Begründung des WohnStG-E führt als Alternative zum Nachweis eines „erhöhten Wohnungsbedarfs“ das Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen an. Dieses wiederum zielt ausschließlich auf den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt ab. Wir zweifeln an, ob eine solche Gebietskulisse, die nur ein Teilssegment des Wohnungsmarktes wiedergibt, als Ermächtigungsgrundlage für eine Satzung, die sich eben nicht auf dieses Teilssegment bezieht, dienen kann. Zudem steht in Frage, ob dieses Vorgehen einer gerichtlichen Überprüfung Stand halten würde. Grundsätzlich befürworten wir jedoch eine Öffnung der Ermächtigungsgrundlage. Aus der Gesetzesbegründung kann der Wille zu einer weit geöffneten Satzungsermächtigung abgeleitet werden. Diese wird jedoch durch die gewählte Formulierung im Gesetz zu eng gefasst.

Für die Wirksamkeit des Gesetzes ist es entscheidend, dass die Kommune selbst – im Regelfall auf Basis ihrer eigenen kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung – die Frage des Wohnungsmangels / einer Wohnungsmarktanspannung / eines erhöhten Wohnungsbedarfs umzukehren. Zunächst sollte der Nachweis anhand der örtlichen Verhältnisse erfolgen. Gemeinden, die Teil einer der genannten Gebietskulissen sind, erfüllen in jedem Fall die Satzungsvoraussetzungen. Eine solche Umkehr der Reihenfolge ist für alle Städte und Gemeinden von Bedeutung, die aktuell nicht vom Geltungsbereich der MietSchVO umfasst sind. Dies betrifft nicht nur kleine Kommunen, sondern auch solche, die sich im sog. „Speckgürtel“ von z.B. Köln oder Düsseldorf befinden.

Zweckentfremdungssatzung für Teilgebiete

Weiterhin kritisch sehen wir, dass eine Gemeinde für **einzelne Teilgebiete** eine Zweckentfremdungssatzung erlassen kann. In der Gesetzesbegründung heißt es dazu: „Ob es sich bei dem auf dem Gebiet der Gemeinde befindlichen Wohnungsmarkt um einen solchen handelt, in dem in Gänze oder in Teilen ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht (§ 12 Absatz 1 Alternative 2), hat die Gemeinde selbst zu entscheiden.“

Problematisch wird es, wenn eine teilträumliche Ausdifferenzierung der Zweckentfremdungssatzung innerhalb einer Gemeinde nicht nur als „möglich“, sondern – aus dem Gesetz abgeleitet – sogar als „verpflichtend“ angesehen wird. So hat beispielsweise das Verwaltungsgericht Münster die Stadt Münster verpflichtet, substantiierte Aussagen dazu zu treffen, warum sich die Satzung auf das gesamte Stadtgebiet bezieht und warum nicht etwa einzelne Ortsteile aus dem Geltungsbereich der Satzung ausgenommen wurden.

Eine schlüssige inhaltliche Begründung für die teilträumliche Ausdifferenzierung einer Zweckentfremdungssatzung für eine Kommune enthält der Gesetzesentwurf nicht. Die aktuelle Formulierung führt vielmehr zu Rechtsunsicherheit für Kommunen mit Zweckentfremdungssatzungen für das Gesamtgebiet. Dabei spielen die viel diskutierten Rückwirkungsverbote von Satzungen im Bereich der Zweckentfremdung eine Rolle. Das eigentliche Ziel der Zweckentfremdungssatzungen droht verfehlt zu werden, wenn zunächst nur Teilgebiete von der Zweckentfremdungssatzung erfasst werden und sich damit die Kurzzeitvermietung in angrenzende Gebiete verlagert, die erst später vom Zweckentfremdungsverbot erfasst werden. Zudem ließe sich eine teilträumliche Differenzierung in Einzelfallentscheidungen bei der Ermessensausübung berücksichtigen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Zusammenhang mit der Schaffung von Ersatzwohnraum bei Zweckentfremdung Eignungskriterien entwickelt. Das Angebot von Ersatzwohnraum ist danach, sofern nicht die Erhaltung ganz bestimmten Wohnraums aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, unter sechs Voraussetzungen beachtlich: Ein Kriterium ist, dass der Ersatzwohnraum **im Gebiet der Gemeinde** geschaffen werden muss, in deren **Gebiet** der zweckentfremdete Wohnraum verloren geht.

Wir fordern daher, die kleinräumige Gebietsfestlegung aus dem Gesetz zu streichen.

Darlegungspflicht zu Maßnahmen zur Wohnraumversorgung

Die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer gemeindlichen Zweckentfremdungssatzung ist u. a. an die zusätzliche Verpflichtung der Gemeinden geknüpft, „(...) darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in dem in der Satzung bestimmten Zeitraum zu verbessern (...)“. Was genau hier vorgetragen werden soll, wird nicht näher definiert. Auch die Gesetzesbegründung liefert hierzu keine Anhaltspunkte.

Zwar bedeutet diese neugefasste Regelung eine deutliche Verbesserung zur ersten Fassung des Gesetzesentwurfes, der als Voraussetzung für den Erlass einer Satzung noch vorsah, dass die Gemeinden „(...) dem Wohnraumangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können (...)“.

Wir weisen aber darauf hin, dass die Zweckentfremdungssatzung an sich bereits eine eigenständige Maßnahme darstellt, um das angestrebte Ziel zu erreichen und für sich betrachtet bereits zum Erfolg führen kann. Darüber hinaus ist der Erfolg von Maßnahmen seitens der Kommune i.d.R. nur begrenzt beeinflussbar. Vielmehr sollte entscheidend sein, dass Wohnraum vom Verfügungsberechtigten nicht zu seinem vorgesehenen Zweck verwendet wird und dadurch die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum gefährdet ist. Schließlich wurden die Wohnungen zu diesem Zweck genehmigt und erbaut. **Vor diesem Hintergrund erachten wir die vorgenommene Veränderung zwar als Verbesserung gegenüber dem Referentenentwurf. Eine Darlegung der kommunalen Maßnahmen zur Verbesserung der**

Wohnungsmarktsituation über die Zweckentfremdungssatzung hinaus ist durchaus wünschenswert. In der aktuellen Formulierung ist diese Darlegungspflicht aber nach wie vor erläuterungsbedürftig und dadurch entbehrlich.

b) Zur 12-Wochen-Obergrenze zur Freistellung von einer Genehmigungsfrist (§ 12 Abs 2 Nr. 2 WohnStG-E) einschl. des Änderungsantrags von CDU/FDP

Die faktische Freistellung von einer Genehmigungspflicht für jede Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung geht mit den im Gesetzentwurf enthaltenen 12 Wochen deutlich über die Regelungen anderer Bundesländer, aber auch zahlreicher anderer europäischer Städte, hinaus. Die Begründung des Gesetzentwurfs, dass diese Frist den sich ändernden Urlaubsgewohnheiten der Bevölkerung entspreche, überzeugt nicht. Vielmehr legen aktuelle Studien nahe, dass es je nach Stadt und durchschnittlich erzielbarer Übernachtungspreise bereits unterhalb eines Zeitraumes von 12 Wochen wirtschaftlich genauso attraktiv sein kann, eine Wohnung ausschließlich Kurzzeitmietern anzubieten und sie damit dem regulären Mietwohnungsmarkt zu entziehen.

Wir fordern daher, die Obergrenze zur Freistellung von einer Genehmigungspflicht von 12 auf 8 Wochen abzusenken. 8 Wochen sind ausreichend, um das traditionelle, nicht primär gewinnorientierte Home-sharing im Rahmen der üblichen Urlaubsansprüche eines Wohnungsgebers auf unkomplizierte Weise zu ermöglichen.

Mit der Drucksache 17/12305 vom 14.01.2021 sind auf Antrag der CDU- und der FDP-Fraktion in § 12 Abs. 2 S. 3 Nr. 2 WohnStG-E Änderungsvorschläge eingebracht worden. Demnach soll die Angabe „insgesamt zwölf Wochen“ durch die Angabe „drei Monate, längstens 90 Tage,“ ersetzt werden. Des Weiteren soll der Satz „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“ ergänzt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Angabe „drei Monate, längstens 90 Tage“ de facto sogar noch eine Ausweitung gegenüber der im Regierungsentwurf enthaltenen Obergrenze von 12 Wochen darstellt – eine „Klarstellung“ wie im Antrag als Begründung formuliert, können wir dagegen ebenso wenig erkennen wie eine inhaltliche Begründung. Mit Verweis auf die Ausführungen zur 12-Wochen-Obergrenze empfehlen wir, dieser Änderung nicht zu folgen.

Der Änderungsantrag sieht zudem eine Privilegierung für Studierende vor, damit diese bei einer längeren Abwesenheit, etwa einem Auslandsaufenthalt zu Studienzwecken, den Wohnraum für die Zeit der Abwesenheit genehmigungsfrei untervermieten können.

Für eine solche allgemeine und pauschale Besserstellung einer bestimmten Personengruppe sehen wir keinen Bedarf. Sie steht im Widerspruch zur ansonsten im WohnStG-E verankerten Systematik des Verbots mit Genehmigungsvorbehalt. Der in der Begründung zum Änderungsantrag geschilderte Fall könnte auch im Sinne eines „berechtigten Interesses“ ohne die pauschale Privilegierung ermöglicht werden.

Die vorgeschlagene Änderung zur Privilegierung von Studierenden halten wir für entbehrlich, regen aber an, den aus dem Änderungsantrag hervorgehenden politischen Willen in die Gesetzesbegründung aufzunehmen.

c) Zu Bedingungen und Verfahren zur Vergabe einer Wohnraum-Identitätsnummer (§ 17 und § 25 WohnStG-E)

Bisher verweigern Airbnb und andere Vermietungs-Plattformen mit Sitz im Ausland regelmäßig Auskünfte gegenüber den Städten zu den Anbietern von Wohnungen. Die Städte brauchen aber solche Angaben, um zu unterscheiden, ob Wohnungen hin und wieder Gästen überlassen oder dauerhaft vermietet werden. Notwendig ist eine einfache Registrierungspflicht für Wohnungseigentümer und -besitzer, die ihre Wohnung gelegentlich, d.h. unterhalb der Genehmigungspflicht, vermieten wollen. Dieses Verfahren sollte kostenlos, schnell und unbürokratisch sein. Mit einer Registrierungspflicht und der Vergabe einer Wohnraum-Identitätsnummer können die Kommunen selbständig „schwarze Schafe“ identifizieren. Wer dagegen seine Wohnung vollständig und wiederholt als Ferienwohnung vermieten möchte, soll dafür zusätzlich eine Genehmigung beantragen müssen.

Das Regierungsentwurf zum WohnStG sieht vor, die Anbietenden zur Anzeige bestimmter Tatbestände zu verpflichten. Das erfordert die Vergabe einer Wohnraum-Identitätsnummer. Dies wird von uns ausdrücklich begrüßt, stellt aber gleichzeitig eine erhebliche Standarderhöhung gegenüber den bisherigen Regelungen des WAG NRW dar.

Bei den durch das vorliegende Gesetz landeseinheitlich vorgegebenen Verwaltungsverfahren ist nach Auffassung der kommunalen Spitzenverbände ein landeseinheitliches IT-Verfahren zur Abwicklung der Anzeigen und Identitätsnummern-Vergabe anzustreben. Dies würde auch helfen, zusätzliche kommunale Belastungen abzumildern.

Unabhängig von der Frage, ob eine landeseinheitliche Lösung angestrebt wird, ist zu bedenken, dass zur Vorbereitung einer solchen technischen Anwendung eine erhebliche Vorlaufzeit erforderlich ist. Diese beginnt, nachdem alle relevanten gesetzlichen Regelungen verbindlich geklärt wurden. Dazu gehört für Kommunen mit bereits existierender Satzung gemäß § 10 WAG NRW auch der Abgleich von Landesrecht mit dem (bislang) gültigen Satzungsrecht. Aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände ist überdies ein weitgehend automatisiertes IT-Verfahren notwendig, welches idealerweise auch einen Online-Zugang für anzeigende bzw. antragstellende Bürgerinnen und Bürger bietet.

Wir begrüßen ausdrücklich, dass der Gesetzgeber die Frist zur Umsetzung der Regelungen zur Vergabe einer Wohnraum-Identitätsnummer gegenüber dem Referentenentwurf von sechs auf zwölf Monate erhöht hat. Es gilt, diese Zeit zu nutzen, um ein landeseinheitliches, kostenloses, schnelles und unbürokratisches Verfahren zur Vergabe der Wohnraum-Identitätsnummern zu entwickeln und umzusetzen. Dies kann nur gelingen, wenn Land und Kommunen dies als gemeinsames Projekt identifizieren und an dessen Realisierung arbeiten. Die Kommunen benötigen die Unterstützung des Landes, um die neuen Anforderungen des WohnStG personell und verfahrenstechnisch umzusetzen.

Um einen rechtssicheren Übergang von „altem“ zu „neuem“ Recht zu schaffen regen wir überdies die zwischen Land und Kommunen abgestimmte Entwicklung einer Mustersatzung an. Diese muss die Vorgaben des WohnStG einbeziehen.

In Hamburg existiert seit 2019 nicht nur eine vergleichbare gesetzliche Grundlage, sondern auch ein IT-Verfahren, welches als Orientierung für die Umsetzung in NRW dienen könnte. Die kommunalen Spitzenverbände sind bereit, sich nicht nur an der Neufassung eines Praxis-Leitfadens zum WohnStG zu beteiligen, sondern ebenso an der Entwicklung eines Musters für eine Zweckentfremdungssatzung.

In der Frage der Entwicklung und Umsetzung eines geeigneten IT-Verfahrens zur Anzeige von Kurzzeitvermietungen und der Vergabe von Wohnraum-Identitätsnummern sind bereits Austauschformate zwischen

MHKBG, NRW-Kommunen und den relevanten Akteuren aus Hamburg durch die kommunalen Spitzenverbände organisiert und terminiert. Auch der KDN als Dachverband kommunaler IT-Dienstleister ist an dem Austausch beteiligt. Dafür muss zeitnah geklärt werden, ob und wie die Umsetzung eines solchen IT-Verfahrens in die Systematik des OZG zu integrieren ist. Ebenso sollte eine Anbindung an den E-Government-Dienst „Servicekonto.NRW“ geprüft werden.