

238 Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (Wohnungsgesetz - WoG -) vom 06.11.1984

Gesetz
zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum
für das Land Nordrhein-Westfalen
(Wohnungsgesetz - WoG -)

Vom 6. November 1984 ([FnI](#))

Inhaltsübersicht

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

- § 1 Grundsätze
- § 2 Zuständige Behörden
- § 3 Weisungsrecht
- § 4 Hilfe bei der Wohnungsbeschaffung

Zweiter Abschnitt Anforderungen an die Erhaltung und Pflege von Wohnraum

- § 5 Instandsetzung
- § 6 Erfüllung von Mindestanforderungen
- § 7 Ausnahmen
- § 8 Unbewohnbarkeitserklärung

Dritter Abschnitt Sicherung und Erhaltung von Wohnraum

- § 9 Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot
- § 10 Wohnnutzungsgebot bei Leerstehen

Vierter Abschnitt Verfahren

- § 11 Mitwirkungs- und Duldungspflicht
- § 12 Freiwillige Abhilfe

Fünfter Abschnitt Bußgeld- und Schlußvorschriften

- § 13 Bußgeldvorschriften
- § 14 Einschränkung eines Grundrechts
- § 15 Aufhebung und Fortgeltung von Vorschriften
- § 16 Inkrafttreten

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

§ 1 Grundsätze

(1) Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume sind vom Verfügungsberechtigten so zu erhalten und zu pflegen, daß den Anforderungen dieses Gesetzes entsprochen wird.

(2) Bei leerstehenden Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen gelten die Vorschriften dieses Gesetzes, wenn das Leerstehen genehmigungspflichtig ist.

(3) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume, die der Verfügungsberechtigte selbst bewohnt oder die er Angehörigen überlassen hat. Angehörige sind Personen im Sinne

des § 8 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

(4) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten für Nebengebäude und Außenanlagen der Wohngebäude entsprechend.

§ 2

Zuständige Behörden

(1) Im Rahmen dieses Gesetzes haben die Gemeinden die Aufgabe, auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsmäßige Nutzung von Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

(2) Aufsichtsbehörde für die kreisangehörigen Gemeinden ist der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde.

(3) Aufsichtsbehörde für die kreisfreien Städte und die Kreise ist der Regierungspräsident. Er ist gleichzeitig obere Aufsichtsbehörde für die kreisangehörigen Gemeinden.

(4) Oberste Aufsichtsbehörde ist der Minister für Landes- und Stadtentwicklung.

§ 3

Weisungsrecht

(1) Die Gemeinden nehmen die Aufgaben nach diesem Gesetz als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung wahr.

(2) Die Aufsichtsbehörden können Weisungen erteilen, um die gesetzmäßige Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz zu sichern.

(3) Zur zweckmäßigen Erfüllung dieser Aufgaben dürfen die Aufsichtsbehörden

1. allgemeine Weisungen erteilen, um die gleichmäßige Durchführung der Aufgaben zu sichern,
2. besondere Weisungen erteilen, wenn die sachgerechte Erledigung der Aufgaben nicht gesichert erscheint oder überörtliche Interessen gefährdet sein können.

§ 4

Hilfe bei der Wohnungsbeschaffung

(1) Die Gemeinden sollen Wohnungsuchende, soweit sie der Hilfe bedürfen, bei der Beschaffung einer familiengerechten und ihren wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Wohnung unterstützen.

(2) Ein Rechtsanspruch auf die Beschaffung einer Wohnung besteht nicht.

Zweiter Abschnitt

Anforderungen an die Erhaltung und Pflege von Wohnraum

§ 5

Instandsetzung

(1) Sind an Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes notwendig gewesen wären, kann die Gemeinde anordnen, daß der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt. Die Anordnung setzt voraus, daß der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung besteht.

(2) Der Gebrauch ist insbesondere dann erheblich beeinträchtigt, wenn

- a) Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse oder gegen Feuchtigkeit bieten,
- b) Feuerstätten, Heizungsanlagen oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen,
- c) Treppen oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen oder
- d) Wasseranschlüsse, Toiletten oder Bäder nicht ordnungsgemäß benutzt werden können.

(3) Die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung nach Absatz 1 Satz 2 kann sich insbesondere aus der

fortwährenden Vernachlässigung notwendiger Instandhaltungsarbeiten ergeben.

(4) Der Gebrauch von Außenanlagen (§ 1 Abs. 4) ist insbesondere dann erheblich beeinträchtigt, wenn

- a) Zugänge zu Wohngebäuden sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen oder
- b) Innenhöfe und Kinderspielflächen sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen.

§ 6

Erfüllung von Mindestanforderungen

(1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohngebäuden, Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, kann die Gemeinde anordnen, daß der Verfügungsberechtigte die Mindestanforderungen zu erfüllen hat.

(2) Die Mindestanforderungen sind insbesondere nicht erfüllt, wenn

- a) die Möglichkeit des Anschlusses eines Herdes, einer Heizung, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten fehlt oder der Anschluß nicht zweckentsprechend benutzbar ist,
- b) Wasserversorgung, Ausguß oder Toilette fehlen oder nicht zweckentsprechend benutzbar sind oder
- c) Fußböden, Wände oder Decken dauernd durchfeuchtet sind.

§ 7

Ausnahmen

(1) Von Anordnungen nach § 5 oder § 6 ist für die Dauer eines Jahres abzusehen, wenn der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, daß die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume auf Grund der ihm erteilten Genehmigung der zuständigen Behörde anderen als Wohnzwecken zugeführt, insbesondere abgebrochen werden dürfen.

(2) Von Anordnungen nach § 5 oder § 6 ist abzusehen, wenn der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, daß die Bewirtschaftungskosten und die sich aus der Aufnahme fremder Mittel oder dem Einsatz eigener Mittel ergebenden Kapitalkosten nicht aus den Erträgen des Grundstücks aufgebracht werden können. Dabei sind angebotene Förderungsmittel sowie Steuervergünstigungen zu berücksichtigen. Satz 1 gilt nicht, wenn der Verfügungsberechtigte oder sein Rechtsvorgänger öffentlich-rechtliche Instandsetzungspflichten versäumt hat und der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, daß ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder aus einem anderen Grunde unzumutbar war.

§ 8

Unbewohnbarkeitserklärung

(1) Die Gemeinde kann Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume für unbewohnbar erklären, wenn Mängel der in § 5 Abs. 2 bezeichneten Art den Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen oder die Mindestanforderungen im Sinne von § 6 Abs. 2 nicht erfüllt und deswegen gesundheitliche Schäden für die Bewohner zu befürchten sind. Die Unbewohnbarkeitserklärung darf nur erlassen werden, wenn die Beseitigung der Mängel oder die Erfüllung der Mindestanforderungen auf Grund des § 7 nicht angeordnet werden kann.

(2) Wer für unbewohnbar erklärte Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume bewohnt, ist verpflichtet, diese bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen. Die Gemeinde soll bei Nutzungsberechtigten keinen früheren als den Zeitpunkt bestimmen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Läßt der Verfügungsberechtigte Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume unbewohnbar werden und hat er dies zu vertreten, hat er auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, daß die Nutzungsberechtigten anderweitig zu zumutbaren Bedingungen untergebracht werden.

(4) Die für unbewohnbar erklärten Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume dürfen nicht mehr für Wohnzwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden.

Dritter Abschnitt

Sicherung und Erhaltung von Wohnraum

§ 9

Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot

(1) Werden Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume entgegen der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 4. Mai 1981 (GV. NW. S. 232) ([Fn2](#)) zu anderen als Wohnzwecken genutzt, kann die Gemeinde

anordnen, daß der Verfügungsberechtigte oder der Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen hat. Die Gemeinde kann auch die Räumung anordnen.

(2) Sind Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume entgegen der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum so verändert worden, daß sie nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind, kann die Gemeinde anordnen, daß der Verfügungsberechtigte auf seine Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft.

§ 10

Wohnnutzungsgebot bei Leerstehen

Stehen Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume ohne die nach der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erforderliche Genehmigung leer, kann die Gemeinde anordnen, daß der Verfügungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen hat. **Vierter Abschnitt**
Verfahren

§ 11

Mitwirkungs- und Duldungspflicht

(1) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner haben Auskünfte zu geben, Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen, soweit das zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist. Die Beauftragten der Gemeinden sind berechtigt, mit Einwilligung der betroffenen Bewohner Grundstücke, Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. Die Besichtigung ist nur zu Tageszeiten zwischen 9 und 18 Uhr nach vorheriger Ankündigung zulässig.

(2) Grundstücke, Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume dürfen ohne Einwilligung der betroffenen Bewohner nur betreten werden, wenn dies zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung erforderlich ist.

(3) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume vorübergehend zu räumen.

§ 12

Freiwillige Abhilfe

Bevor die Gemeinde eine Anordnung erläßt, soll der Verpflichtete unter Fristsetzung zur freiwilligen Abhilfe veranlaßt werden; das gilt nicht, wenn Art und Umfang der Mängel oder der Verstöße es erfordern, daß die Gemeinde eine Anordnung sofort erläßt.

Fünfter Abschnitt

Bußgeld- und Schlußvorschriften

§ 13

Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 8 Abs. 4 Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume überläßt,

2. entgegen § 11 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig gibt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt.(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Deutsche Mark geahndet werden.

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Gemeinde.

§ 14

Einschränkung eines Grundrechts

Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

§ 15

Aufhebung und Fortgeltung von Vorschriften

(1) ([Fn3](#))

(2) Durch dieses Gesetz bleiben andere Rechtsvorschriften unberührt, die die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen oder die Benutzung von Wohngebäuden, Wohnungen oder Wohnräumen zu Wohnzwecken regeln, insbesondere Vorschriften des Bauordnungsrechts.

§ 16

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft ([Fn4](#)).

Die Landesregierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Fn 1 GV. NW. 1984 S. 681.

Fn 2 SGV. NW. 238.

Fn 3 § 15 Abs. 1 gegenstandslos; Aufhebungsvorschriften.

Fn 4 GV. NW. ausgegeben am 29. November 1984.