

per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Assistenz des Ausschusses
für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung
und Verkehr

Stichwort:
Wohnungsaufsichtsrecht“ – Anhörung A02-18.02.2014“

LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN 16. WAHLPERIODE STELLUNGNAHME 16/1421 A02, A11

Düsseldorf, 11. Februar 2014
VD/AL-A

**„Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer
wohnraumrechtlichen Vorschrift“**

**Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und
Verkehr des Landtags NRW am 18. Februar 2014**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Anlage übersende ich die für die o.a. Anhörung erbetene Stellungnahme des
VdW Rheinland Westfalen.

Mit freundlichen Grüßen



Alexander Rychter

**Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen
zum Fragenkatalog zum
„Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsgesetz und einer wohnraumrechtlichen
Vorschrift“, Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksachen 16/4379 und 16/4459**

**im Rahmen der öffentlichen Anhörung
des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
am 18. Februar 2014**

Vorbemerkung

Der Verband wie auch einzelne Mitgliedsunternehmen des Verbandes haben sich intensiv an der Arbeit der Enquete-Kommission in Arbeitsgruppen beteiligt und deren Empfehlungen, u.a. zu wohnungsaufsichtlichen Regelungsnotwendigkeiten begrüßt.

Auch hat der Verband bereits mit Schreiben vom 21. Oktober 2013 eine Stellungnahme zum **Entwurf eines 2. Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (2. WFNGÄndG NRW)** abgegeben und Anregungen zu wenigen einzelnen rechtlichen Regelungen formuliert hat.

Zu dem umfassenden Fragenkatalog bezieht der VdW Rheinland Westfalen als wohnungswirtschaftlicher Verband insoweit Stellung, wie ihm die Probleme der Durchsetzung wohnungsaufsichtlicher Regelungen aus der kommunalen Praxis bekannt und vertraut sind.

Zum Fragenkatalog:

1. Wie bewerten Sie grundsätzlich, dass die Empfehlung der fraktionsübergreifenden Enquete-Kommission des Landtages von Nordrhein-Westfalen »Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten« durch die Landesregierung mit dem Vorlegen des Gesetzentwurfes für ein Wohnungsaufsichtsgesetz umgesetzt wird?

Der VdW Rheinland Westfalen begrüßt ausdrücklich, dass das Land mit dem Gesetzentwurf zum Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) Vorschläge aus dem Abschlussbericht der Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ mit dem Ziel aufgreift, der Verwahrlosung von Gebäuden in Stadtgebieten und Quartieren entgegen wirken zu wollen. Schon einzelne verwahrloste Gebäude können solche Quartiere stark beeinträchtigen. Unbeteiligte Nachbarschaften werden belastet, Bemühungen anderer Vermieter um ein sicheres und angemessenes Wohnen in lebenswerten Quartieren werden konterkariert.

2. Ist die Zusammenfassung der entsprechenden Regelungen in einem gesonderten Wohnungsaufsichtsgesetz aus ihrer Sicht ordnungspolitisch sinnvoll?

Die Zusammenfassung in einem gesonderten Gesetz wird als ein wichtiges politisches Signal gewertet, das die Aufmerksamkeit auf vorhandene Problemlagen in Städten lenkt und zugleich kommunale Handlungsmöglichkeiten gegenüber Missständen in Wohnungen und deren Verwahrlosung in einem Regelwerk anbietet.

3. Welche zentralen Punkte im Bereich Ergänzungen und Klarstellungen zu bestehendem Recht werden aufgenommen und werden dabei auch notwendige Anpassungen an verändertes Bundesrecht vorgenommen?

Das WAG NRW beschreibt in § 4 Mindeststandards für Wohnraum und überträgt hierzu die Mindestanforderungen aus § 41 WFNG NRW an die bauliche Beschaffenheit für erträgliche Wohnverhältnisse im geförderten Wohnungsbau auch auf den freifinanzierten Wohnungsbau. Zugleich wird der bisherige Anwendungsbereich auf den ausstattungstechnischen und hygienischen Bereich erweitert. In § 9 WAG NRW wird das bisherige Instrumentarium der Wohnungsaufsicht um Regelungen gegen die Überbelegung von Wohnraum erweitert.

4. Sind aus ihrer Sicht alle wesentlichen Anregungen und Hinweise aus der Praxis in den Gesetzentwurf eingeflossen?

5. Ziel des Gesetzentwurfes soll im Wesentlichen die Stärkung der wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumente der Kommunen in Bezug auf vernachlässigte Wohnimmobilien und verantwortungslose Vermieter/innen sein. Kann dies mit den vorliegenden Regelungen, was die Eingriffstatbestände für die Gemeinden betrifft, erfolgen?

6. Welches sind die für Sie wichtigsten Punkte zur Verbesserung des praktischen Handelns der kommunalen Wohnungsaufsicht?

7. Wird die Vollziehbarkeit der wohnungsaufsichtsrechtlichen Vorschriften verbessert?

8. Kann der Überbelegung von Wohnraum mit den vorgesehenen Regelungen durch ordnungsrechtliches Handeln der Kommunen entgegen gewirkt werden und wenn ja, wie konkret?

9. Wie bewerten Sie jenseits der wohnungsaufsichtsrechtlichen Aspekte die Bedeutung dieser Regelung für den Mieterschutz und gibt es Beispiele für ähnliche Rechtsgrundlagen in anderen Bundesländern?

10. Können Sie die im Gesetzentwurf enthaltenen Vorschriften zur Verbesserung zielgerichteten Handelns der kommunalen Wohnungsaufsicht an konkreten Beispielen möglichst kompakt verdeutlichen?

11. Wie bewerten Sie abschließend die von der Landesregierung angekündigte Entwicklung eines Leitfadens in Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden für die Städte und Gemeinden zur optimalen Anwendung des Gesetzes?

12. Wie bewerten Sie den beispielhaften und nicht abschließenden Katalog der Mindestausstattung bzw. -anforderung an Wohnraum gem. § 4 WAG im Einzelnen und mit Blick auf seine Steuerungsfähigkeit?

13. Wie bewerten Sie die objektiven Kriterien zur Überbelegung des § 9 WAG?

14. Wie bewerten Sie die Regelungen zur praktischen Umsetzung des Besichtigungsrechtes des § 11 WAG, insbesondere hinsichtlich der Einwilligung?

Zu den Fragen 4 – 14 möchten wir auf die Anregungen und Stellungnahmen der kommunalen Seite verweisen, die an der Front der Praxis steht

15. Wie bewerten Sie die Höhe der Geldbußen in schwersten Missstandsfällen?

Eine Geldbuße bis zu 50.000 EUR erscheint bei schwersten Fällen des Missstands oder der Verwahrlosung nicht angemessen. Der VdW regt an, die Höhe der Geldbuße bei

Ordnungswidrigkeiten gemäß den Regelungen des § 84 Abs. 3 BauO NRW auf bis zu 250.000 EUR zu erhöhen.

16. Wie bewerten Sie die Regelung hinsichtlich möglicher Informationsrechte und -pflichten von Dritten ggü. staatlichen Stellen?

Gegenüber den Regelungen des § 12 WAG NRW bestehen keine Bedenken.

17. Wie bewerten Sie das Verhältnis des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung zur Durchgriffsfähigkeit des WAG bei Überbelegung von Wohnungen?

Die Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung erscheint dann gerechtfertigt, wenn sie der Abwehr von Gefahrensituationen dient.

18. Wie bewerten Sie die Änderung des Beweislastverfahrens z.B. bei Instandsetzungsanordnungen hin zu einem Anordnungsverfahren mit Widerspruchsrecht?

Der VdW unterstützt die Ausnahmeregelung, dass von einer Anordnung abgesehen werden kann oder eine bereits erlassene Anordnung aufzuheben ist, wenn Wirtschaftlichkeitskriterien die Beseitigung der Missstände verbieten. Damit können Absichten des Eigentümers z.B. für einen Abriss des Projekts weiter verfolgt werden. Durch § 8 Abs. 1 Nr. 2 hat die Gemeinde die Möglichkeit, in solchen Fällen den Wohnraum für unbewohnbar zu erklären.

Entsprechend der Gesetzesbegründung liegt die Beweislast für die Unwirtschaftlichkeit von Maßnahmen beim Verfügungsberechtigten. Dies ist angemessen, da die Gemeinde im jeweiligen Einzelfall nicht über die notwendigen Informationen verfügt, die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zu beurteilen. Allerdings sagen weder Gesetz noch Gesetzesbegründung etwas darüber aus, wie dieser Nachweis im Einzelfall zu führen ist.

19. Wie beurteilen Sie die Einschätzung, dass aus dem neuen WAG keine neuen Kosten, also auch keine Kosten für die Kommunen entstehen?

20. Darüber hinaus wird gesagt, dass für die Gemeinden keine neuen Aufgaben entstünden, sondern lediglich eine Stärkung der Gemeinden durch die Neuregelung bezweckt und erreicht werde. Wie stehen Sie zu dieser Einschätzung?

Durch das WAG werden die rechtlichen Grundlagen zur Bekämpfung von Missständen in Wohnungen verbessert. Grundsätzliche Probleme aufgrund der Haushaltssituation und der Personalausstattung in den Kommunen, Maßnahmen der Wohnungsaufsicht anzuwenden und durchzusetzen, werden durch das Gesetz nicht gelöst.

Der Verband hat schon bereits im Rahmen der Enquete-Arbeit seine Zweifel dahingehend geäußert und die Frage gestellt, ob die Gemeinden der ihnen zugedachten Aufgabe als Selbstverwaltungsaufgabe gerecht werden können.

21. Gibt das neue WAG den Kommunen Ihrer Meinung nach die Möglichkeit, spekulativen Leerstand zu erkennen und ggf. dagegen vorzugehen? Wird eventuell durch die Formulierungen im Entwurf spekulativer Leerstand oder eine mögliche Umwidmung von Wohnraum sogar begünstigt?

Fälle spekulativen Leerstands sind den Kommunen in der Regel bekannt. Die Regelung für leerstehende Sozialwohnungen in § 21 Abs. 2 WFNG NRW bleiben unverändert. Das WAG NRW leistet in dieser Hinsicht keinen ergänzenden Beitrag. Eine Begünstigung spekulativen Leerstands kann der VdW nicht erkennen.

22. Sind die gemachten Festlegungen in Bezug auf die Funktionstüchtigkeit der Ausstattung von Wohnraum hinreichend präzise? Werden mögliche Mängel oder Schäden unabhängig von den Ursachen so benannt, dass sie als Forderung gegenüber der/dem Verfügungsberechtigten formuliert werden können?

Hierzu möchten wir auf die Berichte der Kommunen aus ihrer Praxis verweisen.

23. Sind Sie im Allgemeinen und im Speziellen der Ansicht, dass die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner hinreichend berücksichtigt wurde?

Die Regelungen des WAG NRW dienen dem Schutz und der Gefahrenabwehr zugunsten der Bewohner. Die Mitwirkungs- und Duldungspflichten und die Einschränkung der Unverletzlichkeit der Wohnung sind im Sinne einer Abwägung gegenüber diesen Schutzziele hinnehmbar.

24. Hielten Sie die obligatorische Einrichtung eines zweckbestimmten Instandhaltungskontos für sinnvoll? Wäre eine Mietermitbestimmung hier ggf. erstrebenswert?

Der Verband hat sich bereits im Rahmen der Beratung der Arbeit der Enquete-Kommission klar gegen eine obligatorische Einrichtung eines zweckbestimmten Instandhaltungskontos ausgesprochen und wiederholt seine klare Ablehnung erneut. Das WAG NRW bietet keinen Raum für eigentümer-bezogene spezifische Regelungen und sollte daher unterbleiben.

25. Wie beurteilen Sie die Rolle der Kommunen, wie sie im Entwurf beschrieben wird? Werden die Kommunen ausreichend aktiv einbezogen oder ist die Rolle ggf. zu passiv (z.B. mit einer „Kann-Bestimmung“ in § 6 Abs. 2 und einer „Soll-Bestimmung“ in § 6 Abs. 1)?

Die Rolle der Gemeinde ist in § 1 Abs. 3 als Selbstverwaltungsangelegenheit beschrieben. Es wird unterstellt, dass die Kommunen schon aus großem Eigeninteresse tätig werden wollen. Die Differenzierung in Kann- und Soll-Bestimmungen hält der Verband für weniger relevant als die Frage nach ausreichender personeller Ausstattung der Kommunen für die Wahrnehmung dieser Aufgaben.

26. Wie beurteilen Sie den Verzicht, eine ladungsfähige Adresse des/der Verfügungsberechtigten als Verpflichtung ins Gesetz aufzunehmen?

Die Regelung des § 3 Abs. 4 WAG NRW bietet einen praktikablen Ansatz, ein von der Enquete-Kommission festgestelltes Problem zu lösen. Demnach scheitern viele Anordnungen oder Vollstreckungsversuche der Kommunen aufgrund nicht eindeutiger Eigentumsverhältnisse oder des Fehlens einer ladungsfähigen Adresse (vgl. Abschlussbericht Seite 257). Neben dem Eigentümer kommen als Adressaten nun beispielweise auch Hausverwalter oder Vermieter in Betracht.

27. Ist mit der Eintragung einer öffentlichen Last ins Grundbuch dem Risiko der Kommune im Falle einer Ersatzvornahme hinreichend entsprochen? Wie schätzen Sie die Möglichkeit einer Haushaltssicherungskommune ein, die Kosten einer Ersatzvornahme zu tragen bzw. tragen zu dürfen?

Dass die Kosten der Ersatzvornahme als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen, kann in Einzelfällen zu unbilliger Härte führen. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn nicht der Eigentümer, sondern ein Untervermieter für die Missstände verantwortlich ist, die durch die Gemeinde über die Ersatzvornahme beseitigt werden.

28. Wie beurteilen Sie die Möglichkeit einer Unbewohnbarkeitserklärung (die als „Kann-Bestimmung“ in § 8 Abs. 1 formuliert wird) z.B. in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt?

Auch in angespannten Wohnungsmärkten, wenn auch weniger häufig als in entspannten, treten verwaahlste Gebäude auf, für die eine Erklärung der Unbewohnbarkeit in Frage kommen könnte. Die Bereitstellung angemessenen Ersatzwohnraums dürfte in

angespannten Märkten jedoch ungleich schwieriger sein. Aus dem Interesse heraus, mittels Unbewohnbarkeitserklärung einen Missstand beseitigen zu wollen, sollte die Kommune mit ihren Handlungsmöglichkeiten ggfs. behilflich sein, Ersatzwohnraum zu finden.

29. Bedeutet die Bereitstellung von angemessenem Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen für die Bewohnerinnen und Bewohner im Fall einer (von ihnen ja nicht zu verantwortenden) Unbewohnbarkeit der aktuellen Wohnung nicht eine unbillige Härte? Müsste hier nicht wenigstens „gleichwertiger Wohnraum“ beziehbar sein und angeboten werden?

Die Begrifflichkeit „gleichwertiger Wohnraum“ verlangt einen Vergleichsmaßstab, der sich ersichtlich nicht erschließt. Er müsste definiert werden. Mit der Begrifflichkeit „angemessener Wohnraum“ haben Kommunen hingegen praktische Erfahrungen.

30. Im Gesetzentwurf werden (§ 9 Abs. 1) Mindestanforderungen an die Wohnfläche formuliert, die über die Regelungen für bestimmte Personengruppen hinausgehen. Dennoch läge nach diesem Entwurf keine Überbelegung vor, wenn eine Familie mit zwei Erwachsenen und vier Kindern (2 unter 6, 2 mindestens 6 Jahre) in einer Wohnung lebt, die insgesamt (d.h. mit allen Neben- und Funktionsräumen) nicht kleiner ist als 48m². Halten Sie diese Regelung für ausreichend?

Der Verband versteht den im WAG NRW genannten Flächenbedarf zur Formulierung von Mindestanforderungen als vertretbare Untergrenze.

31. Halten Sie die vorgesehene Höhe von Bußgeldern (bis zu 3.000,- bzw. bis zu 50.000,- Euro) für ausreichend, um einer Ordnungswidrigkeit wirkungsvoll zu begegnen? Wäre eine Orientierung am Cash flow o.ä. des sich ordnungswidrig verhaltenden Wohnungsunternehmens nicht sinnvoller?

Vgl. Ausführungen zu Frage 15.

32. Eine allgemeine Frage zum Schluss: Wo hätte der Gesetzentwurf Ihrer Auffassung ggf. noch entschlossener formuliert werden können? Wo findet der Entwurf seine Grenzen z.B. im Bundesrecht?

Der Verband verweist auf seine Ausführungen zu den Fragen 4 – 14. Es liegt im wohlverstandenen Interesse des Verbandes und seiner Mitgliedsunternehmen, dass die Kommunen mit dem WAG NRW ein Gesetz erhalten, dass in der Praxis umsetzbar ist und Erwartungshaltungen der Öffentlichkeit nicht enttäuschen muss. Insofern hat der Verband ein Interesse daran, dass die vielfältigen konkreten Hinweise der Kommunen zur Praktikabilität zum Gesetzentwurf aufgegriffen werden.