

Rainer Stücker

(ehem. Sachverständiger der
Enquetekommission
„Wohnungswirtschaftlicher Wandel
und Finanzinvestoren in NRW“)
c/o Mieterverein Dortmund e. V.
Kampstr. 4 – 44137 Dortmund

Landtag Nordrhein-Westfalen
z. H. die Präsidentin
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/1428

A02, A11

11.02.2014 / st

Betreff: Gesetzentwurf zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts
Hier: Öffentliche Anhörung am 18.02.2014

Sehr geehrte Frau Gödecke,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke für die Benennung und nehme hiermit zu den angesprochenen Fragestellungen und zum Gesetzentwurf Stellung.

Mit freundlichen Grüßen
Rainer Stücker

Stellungnahme Rainer Stücker

Um Doppelungen bzw. Wiederholungen zu vermeiden verweise ich in Bezug auf die Fragestellungen der Fraktionen auf die hierauf bezugnehmende detaillierte Stellungnahme des Mieterforum Ruhr e. V., an deren Erstellung ich u. a. beteiligt war.

Darüber hinaus liegt mir, auch vor dem Hintergrund der zurückliegenden Beratungen in der damaligen Enquetekommission, daran, auf folgende besonderen Gesichtspunkte hinzuweisen:

1. Mit den novellierten und im Sinne der Handlungsfähigkeit der Kommunen verbesserten Regelungen zur Wohnungsaufsicht trägt der Landtag einem wichtigen öffentlichen Anliegen Rechnung, nämlich der Zielsetzung, Wohnraum als solchen, insbesondere auch in akuten Notsituationen, zu erhalten.

Während für die große Mehrzahl der Wohnungen die Frage der Bewohnbarkeit keine Fragestellung ist, kommt es immer wieder bei sog. Problemimmobilien zu Vernachlässigungen und auch Zuspitzungen, die für die dort wohnenden Mieterinnen und Mieter nicht zumutbar sind und einer schnellen Lösung bedürfen. Beispielfhaft sei ein zurückliegender Fall aus meiner eigenen Beratungspraxis geschildert:

Bei einem Hochhaus mit 102 Wohnungen auf 17 Etagen ist es eigentümerseits zum Vermögensverfall gekommen, es drohte die Unterbrechung der Fernwärmeversorgung (Außenstände ca. 50.000 €) und zeitweilig standen beide Fahrstühle des Objektes still. Zu diesem Zeitpunkt waren noch ca. 60 Wohnungen des Objektes belegt, natürlich insbesondere auch von Menschen mit Behinderungen, die aufgrund der vorhandenen Fahrstühle in diesem Objekt Wohnungen angemietet hatten.

In solchen Situationen kann man bemerkenswerterweise in der Öffentlichkeit deutlich erkennbar feststellen, dass die Erwartung besteht, dass solche zugespitzten Problematiken nicht seitens der Betroffenen durch zivilrechtliche Schritte zu lösen sind (was zumindest bei erforderlichen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen auch kurzfristig bzw. ohne erhebliche Vorschussbeträge nicht möglich ist), sondern „staatliches Handeln“ erwartet bzw. als selbstverständlich möglich und hilfreich unterstellt wird.

Hiervon unabhängig ist in den Beratungen der Enquetekommission deutlich geworden, dass Problemimmobilien mit solcherlei Missständen letztlich auch negative Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft und das angrenzende Quartier haben, somit auch negative Folgen für Eigentümer von Nachbarobjekten.

Verbesserte Vorschriften zur Wohnungsaufsicht sind deshalb keine Bedrohung für „die Vermieter und Eigentümer“, sondern eben nur für die vergleichsweise kleine Gruppe derjenigen, die durch schwerwiegende Vernachlässigungen vielen Nachteile und Probleme bereitet.

2. In Nordrhein-Westfalen hat es in der Vergangenheit immer wohnungsaufsichtsrechtliche Vorschriften gegeben. Diese sind, soweit erneut die Ergebnisse der Enquetekommission, in der Mehrzahl der Gemeinden und Kreise „verdrängt“ worden, da sie als „nicht effektiv“ galten. Deshalb liegt mir daran, zu betonen, dass mit dem jetzigen Entwurf insbesondere

- durch die Eintragung von Ersatzvornahmen als öffentlicher Last im Grundbuch und
- durch die mit dem Gesetzentwurf gegebenen Beweislasterleichterungen

in durchzuführenden Verfahren die Kommunen wirksam davor geschützt werden, „Geld zu verbrennen“ und Verfahren deutlich an Effizienz gewinnen werden.

3. Eine hohe Wirksamkeit wird das WAG zum Teil nur in Verbindung mit anderen wohnungsrechtlichen Regelungen erreichen können. Rechtssystematisch ist korrekt, dass sich das WAG nur auf Wohnraum beziehen kann. Es besteht die Befürchtung, dass Eigentümer bei bereits gegebenen größeren Leerständen erklären, die Nutzung als Wohnraum aufgeben zu wollen. Diese „Umgehungs-Option“ verdeutlicht die hohe Bedeutung der Zweckentfremdungsverordnung. Deren Relevanz wird leider von vielen Kommunen, bei denen diese nach den objektiven Wohnungsmarktbedingungen zu erlassen wäre, nicht gesehen. Dies könnte sich, wie beschrieben, sehr nachteilig auswirken.
4. Aus meiner Sicht ist „die Sicherung der Nutzbarkeit von Wohnraum“ eine Gemeinschaftsaufgabe der öffentlichen Hand. Die Anwendung entsprechender Instrumentarien kann dabei nur auf der kommunalen Ebene erfolgen, dort entsteht folglich der größte Aufwand an Zeit und Kosten. Die Sachverständigen der EK1

hatten zurückliegend bewusst vorgeschlagen, die Wohnungsaufsicht als kommunale Pflichtaufgabe nach Weisung festzulegen. Unser Motiv war vorrangig, dass wir uns den erforderlichen Prozess der „Wiederbelebung der Wohnungsaufsicht“ nur als einen überörtlich und somit durch das Land geführten Vorgang im Austausch mit den Kommunen vorstellen konnten; benötigt wird, wie zum Teil auch angesprochen, ein „Kompetenz-Zentrum“, auf das die Kommunen zurückgreifen können, das aber auch die Anwendung des WAG „anschiebt“ und fördert. Uns war bewusst, dass hierdurch auch das Konnexitätsprinzip berührt war, angesichts der Bedeutung der Aufgabenstellung und der besonderen Finanzlage vieler Kommunen, erschien dies angemessen zur Umsetzung einer Gemeinschaftsaufgabe der öffentlichen Hand.