

**Falk Kivelip**  
**Dipl.-Volkswirt**  
**Gudenauer Weg 76**  
**53127 Bonn**



Bonn, den 12. Februar 2014

**Stellungnahme**  
**zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen,**  
**Stadtentwicklung und Verkehr**  
**des nordrhein-westfälischen Landtags**

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

**am 18. Februar 2014 im Landtag Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,  
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

herzlichen Dank für die Möglichkeit, insbesondere zum Entwurf des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW) Stellung nehmen zu können. Als sachverständiges Mitglied der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren in NRW“ begrüße ich die Vorlage des Entwurfs als einen Versuch auf dem Weg zur Problemlösung.

Der Entwurf präzisiert die bisher schon gültige Rechtslage, nach der die Wohnungsaufsicht schon immer eine Selbstverwaltungsaufgabe der Kommunen war. Dabei bleibt allerdings den Kommunen das Problem der personellen Ausstattung ihrer Wohnungsämter und das finanzielle Risiko im Rahmen ihrer Kompetenzen etwa bei Ersatzvornahmen erhalten.

Dies war schon bisher und wird somit auch in Zukunft ein Hindernis bei einer stringenten Anwendung des Gesetzes sein.

Insoweit ist der Hinweis, den Kommunen entstünden keine neuen Kosten etwas blauäugig.

Vielleicht war der Hinweis ja so gemeint, dass die Kosten für die Wohnungsüberwachung zwar nicht neu sind, aber höher werden sie für die Kommunen je nach Intensität der Umsetzung des Gesetzes auf jeden Fall.

Ob die in § 7, (5) eingeführte Möglichkeit der Eintragung einer öffentlichen Last auf das Grundstück in Höhe der Kosten der Ersatzvornahme auch Kommunen hilft, die sich im Nothaushalt befinden, wird noch zu klären sein.

In den Kommissionsberatungen wurde jedenfalls ein Modell favorisiert, dass es den Kommunen ermöglichen würde eine Zwangshypothek zur Absicherung der Kosten analog zur Handwerkersicherungshypothek im ersten Rang der Abteilung III des Grundbuchs einzutragen.

Abgesehen von den Zweifeln, ob es überhaupt möglich sein wird hoheitliches Handeln der Öffentlichen Hand auf diese Weise zivilrechtlich abzusichern, wird eine

solche Bedrohung des Vorrangs einmal eingetragener Grundschulden für die Finanzierungsinstitute des Wohnungsbaus zu höheren Kosten für alle Bauherren und Erwerber führen.

Hier zeigt sich ein Dilemma, dem wir bei jeder Abwägung von Massnahmen gegen einen vergleichsweise kleinen Teil von Marktteilnehmern, die sich nicht gesetzeskonform oder gar kriminell verhalten, begegnen:

Wie weit darf der Staat bei der Einschränkung von Grundrechten und Gewerbe- und Vertragsfreiheit gehen ohne die Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft zu verlassen und einen wichtigen Wirtschaftszweig insgesamt zu diskreditieren?

Bei der Formulierung ihrer Handlungsempfehlungen hat sich die Kommission stets von der Vorstellung leiten lassen, den schwarzen Schafen unter den Vermietern möglichst das Handwerk zu legen.

Dies wird insbesondere dann gelingen, wenn man bestimmte Handlungsweisen ökonomisch unattraktiv macht

Besonders kritisch ist in diesem Zusammenhang ein beliebtes „Geschäftsmodell“ unseriöser Vermieter zu sehen, das insbesondere auf Mietverhältnisse abzielt, bei denen die Kommunen über die SGB II-Arbeitsgemeinschaften die Kosten der Unterkunft übernehmen.

Dabei setzt der Vermieter darauf, dass Mieter ihre Rechte aus dem BGB-Mietrecht nicht kennen oder an deren Durchsetzung nicht interessiert sind.

Das führt dann dazu, dass notwendige Instandsetzungen nicht durchgeführt werden und die Wohnanlagen nach und nach verwahrlosen.

Mit dem WAG alleine wird man diese Probleme nicht lösen können.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Vorlage 16/1145 vom 16. September 2013 dem Ausschuss in seinem Zwischenbericht zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen der Kommission darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Angemessenheitskriterien auch unterschiedliche Qualitäten von Wohnraum berücksichtigt werden sollten.

In diesem Zusammenhang wäre es sinnvoll, wenn die Mietminderungsrechte der Mieter auf die eigentlichen Mietzahler, nämlich die ARGE´s übertragen werden könnten.

Dies würde aber eine verstärkte Überwachung der Mängel an der Mietsache bedeuten.

Der auf diese Weise ausgeübte wirtschaftliche Druck auf die Vermieterseite könnte dieses „Geschäftsmodell“ zum Erliegen bringen.

Mit freundlichem Gruß

Falk Kivelip