



Haus & Grund NRW - Aachener Straße 172 - 40223 Düsseldorf

Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtages 1
40221 Düsseldorf

per E-Mail
anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/1434

A02, A11

Haus & Grund NRW
Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 41 63 17-60
Telefax (0211) 41 63 17-89
E-Mail: info@haus-und-grund-nrw.de
Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Durchwahl
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 12. Februar 2014

Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift

Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksachen 16/4379 und 16/4459

Wohnungsaufsichtsrecht – Anhörung A02 – 18.02.2014

Sehr geehrte Frau Gödecke,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Dachverband Haus & Grund NRW vertritt mit seinen fünf Landesverbänden die Interessen von 200.000 Haus- und Wohnungseigentümern in Nordrhein-Westfalen.

Zu Ihrer mit Schreiben vom 22. Januar 2014 übersandten und oben näher bezeichneten Drucksachen nehmen wir auf die wesentlichen Fragen wie folgt Stellung:

Frage 1:

Grundsätzlich ist es begrüßenswert, wenn der Landtag Empfehlungen umsetzt, die Sachverständige erarbeitet haben. Vorliegend schießt der vorgelegte Gesetzentwurf zum Wohnungsaufsichtsrecht aber weit über das Ziel hinaus.

Frage 2:

Das Wohnungsaufsichtsrecht war bisher im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen in den Paragraphen 40 bis 43 geregelt und ordnungspolitisch völlig ausrei-

chend. Vermieter können nicht unter Generalverdacht gestellt werden, nur weil kommunale Behörden mangels Personals und Entscheidungswillens Gesetze nicht anwenden. Der Oberbürgermeister der Stadt Dortmund, Ullrich Sierau, erklärte auf der Fachtagung des Bündnisses für NRW am 7. Februar 2014, dass er ein Leerstandsproblem mit einer Wohnungsgesellschaft alleine mit der Androhung bereits rechtswirksamer ordnungsrechtlicher Maßnahmen zu einem Erfolg geführt hat. Eine Zusammenfassung der entsprechenden Regelungen in einem gesonderten Wohnungsaufsichtsgesetz ist daher unnötig.

Völlig überflüssig ist § 10 WAG NRW, der weiterhin an einem Satzungsrecht der Gemeinden für ein Zweckentfremdungsverbot festhalten will. Die Erfahrung hat gezeigt, dass es sich in dem bisher in § 40 WFNG NRW geregelten Zweckentfremdungsverbot um einen echten „Ladenhüter“ handelt. Bis auf zwei Kommunen macht keine Gemeinde von der Satzungsermächtigung Gebrauch. Mittlerweile ist es eher so, dass die hohen gewerblichen Leerstände vor allen in den angespannten Wohnungsmärkten in Wohnraum umgewandelt werden.

Frage 5:

Nach § 5 Abs. 1 WAG NRW soll zu den Pflichten des Vermieters das Nachholen von Instandhaltungsmaßnahmen gehören. Ausweislich der Gesetzesbegründung soll es unerheblich sein, wodurch die Instandsetzungsarbeiten notwendig geworden sind. Sogar unerlaubte Handlungen der Bewohner oder anderer Personen werden mit umfasst. Diese Formulierung ist ein Affront gegen jeden ehrlichen Vermieter und stellt die Rechtsordnung auf den „Kopf“. Gem. § 2 Abs. 1 WAG NRW ist Pflichtaufgabe der Wohnungsaufsicht, auf die Beseitigung von Missständen an Wohnraum hinzuwirken. Es kann aber nicht sein, dass durch die Wohnungsaufsichtsbehörden auch Personen geschützt werden sollen, die mutwillig fremdes Eigentum beschädigen. Ein Verweis auf zivil- und strafrechtliche Instrumente, einen möglichen Schadenersatz gelten zu machen, ist nicht zufriedenstellend. Bei derart harten Eingriffen in das Grundrecht des Eigentümers, insbesondere des Vermieters, können behördliche Maßnahmen nur angeordnet werden, wenn der Verfügungsberechtigte tatsächlich auch das Erfordernis einer Instandsetzung zu vertreten hat. Die hier vorgenommene Zustandsstörerhaftung ist zudem nur gegeben, wenn der Verfügungsbefugte eine Beeinträchtigung der Sache zurechenbar hervorgerufen hat. Ein Eigentümer hat in nachvollziehbarer Weise kein Interesse Investitionen zu tätigen, wenn Dritte sein Eigentum vorsätzlich beschädigen. Im Übrigen ist die Gesetzesbegründung widersprüchlich, wenn der Verfügungsberechtigte nicht für Missstände herangezogen werden kann, die dem Verantwortungsbereich der Bewohnerschaft (am Beispiel Schimmelpilzbildung, Messie-Syndrom) zuzurechnen sind.

Die Anordnungsbefugnisse der Gemeinden, die in § 7 WAG NRW geregelt sind, lehnen wir ab. Vor allem Abs. 2, der eine sofortige Anordnung ermöglicht, lässt auf Dritte den Anschein vermuten, als würde die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leib und Leben, gefährdet sein. Willkürliche Maßnahmen sind hier nicht auszuschließen. Die Ausnahmeregelung in Abs. 3, wonach von einer Anordnung abzusehen bzw. eine schon erlassene Anordnung aufzuheben ist, ist vom Grundgedanken her begrüßenswert. Denn letztendlich müssen Instandsetzungsmaßnahmen auch wirtschaftlich sein. Allerdings ist diese Ausnahmeregelung ein Trugschluss. Gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 WAG NRW kann die Gemeinde in diesem Fall dennoch eine Unbewohnbarkeitserklärung aussprechen, getreu dem Motto: „friss oder stirb“. Eine echte Wahlmöglichkeit hat der Vermieter nicht.

Das schärfste Mittel des WAG NRW ist die Unbewohnbarkeitserklärung nach § 8. Sofern Anforderungen an die Mindestausstattung gem. § 4 Abs. 1 WAG NRW nicht erfüllt und auch nicht hergestellt werden können, muss sich der Gesetzgeber die Frage stellen lassen, ob der Ausstattungskatalog den realen Bedürfnissen entspricht. Große Bedenken haben wir bezüglich § 8 Abs. 4 WAG NRW. Der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der Gemeinden Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen, sollte er Wohnraum unbewohnbar werden lassen und dies zu vertreten hat. Wenn es nach dem Willen der Gesetzesbegründung geht, soll der Vermieter selbst dann Wohnraum instand setzen, wenn Mieter oder Dritte Sachbeschädigungen verübt haben. Sofern sich der Vermieter in einem wiederholten Fall dazu entschließen sollte, diesen Schaden nicht zu beseitigen, würde das nach der Logik der Gesetzesbegründung heißen, dass er Wohnraum unbewohnbar werden lässt und dies zu vertreten hat. Da die Gemeinden über desolate Haushalte verfügen, werden die Kommunen den Eigentümer immer heranziehen. Haus & Grund NRW lehnt von daher auch diese Vorschrift entschieden ab, dass der Vermieter auch noch die Kosten für eine Ersatzwohnung tragen soll. Konsequenz wird sein, dass die Anforderungen, die ein Mieter bei Anmietung einer Wohnung erfüllen muss, deutlich erhöht werden. Ein Vermieter wird sich nicht mehr mit einer Überprüfung der Solvenz begnügen, sondern sich auch Führungszeugnisse etc. vorlegen lassen, um sicher zu gehen, dass ein künftiger Mieter nicht bereits durch strafrechtliche Handlungen in Erscheinung getreten ist. Des Weiteren wird dieses Risiko bei der Kostenkalkulation der Miete Berücksichtigung finden.

Frage 10:

Realer Praxisfall zur Mindestausstattung und Instandsetzungsverpflichtung:

In Bergisch Gladbach vermietet eine Hauseigentümerin ihre zur Altersvorsorge angeschaffte Zweizimmerwohnung an ein Schwesternpaar. Die Decken und Wände aller Zimmer, inklusive der Küche, sind von den Mieterinnen mutwillig mit einem Besenstiel oder einem Hammer durchlöchert worden. Gem. § 4 Abs. 1 WAG NRW muss eine Wohnung über eine Kochküche oder Kochnische verfügen, die funktionsfähig und

nutzbar ist. Nach § 5 Abs. 1 WAG NRW muss die Vermieterin den Wohnraum so wiederherstellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist. Denn ausweislich der Begründung zum § 5 ist die Instandsetzung das Nachholen von Instandhaltungsmaßnahmen, wobei es unerheblich ist, wodurch die Arbeiten notwendig geworden sind, sei es auch durch unerlaubte Handlungen (mutwillige Sachbeschädigungen) von Bewohnerinnen. Sollte sich die Vermieterin weigern, den ordnungsgemäßen Zustand wieder herzustellen, kann gem. § 7 WAG NRW die Stadt Bergisch Gladbach eine Ersatzvornahme vornehmen, nachdem die Vermieterin die Frist zu einer freiwilligen Abhilfe hat verstreichen lassen. Die Vermieterin weist nach, dass sie Beseitigung der Missstände in Höhe von 30.000 Euro unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten nicht finanzieren kann. Die Stadt Bergisch Gladbach kann gem. § 8 Abs. 1 Nr. 3 WAG NRW die Wohnung nunmehr für unbewohnbar erklären. Gem. § 8 Abs. 4 WAG NRW kann die Stadt Bergisch Gladbach zudem verlangen, dass die Vermieterin das Schwesternpaar anderweitig zu zumutbaren Bedingungen unterbringt.

Realer Praxisfall zum Verbot von Überbelegungen:

Im April 2013 vermietete in Essen-Altendorf eine 64jährige ihre Erdgeschosswohnung an ein südosteuropäisches Pärchen. Anfang August war das Paar plötzlich verschwunden. Stattdessen waren in der 52-Quadratmeter-Wohnung (410 Euro Warmmiete) ohne Kenntnis der Vermieterin entfernte Verwandte des Paares eingezogen. Hierbei handelte es sich um ein anderes Paar, diesmal mit fünf Kindern. Zwei Kinder waren über sechs Jahre alt. Da die Miete ordnungsgemäß weiter bezahlt wurde, duldeten sie die „neuen Mieter“. Für das Wohnungsaufsichtsgesetz ist es irrelevant, ob es sich bei der Bewohnerschaft um rechtmäßige Mieter handelt. Gem. § 9 Abs. 1 WAG NRW beträgt die rechtlich festgelegte Wohnfläche bei diesem Personenkreis 54 Quadratmeter. Die Vermieterin verstößt somit gegen § 9 Abs. 2 WAG NRW. Die Stadt Essen wird gem. § 9 Abs. 3 WAG NRW von der Familie nicht verlangen können, die überbelegten Wohnräume soweit zu räumen, bis die ordnungsgemäße Belegung erreicht ist. Die Stadt Essen kann der vermietenden Rentnerin gegenüber anordnen, der Familie angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung zu stellen.

Frage 13:

Die objektiven Kriterien zur Überlegung des § 9 WAG NRW sind insofern beachtlich, als dass Kinder bereits ab sechs Jahren zu Erwachsenen zählen.

Frage 14 und 17:

Zwar betrifft § 11 Abs. 2 WAG NRW den Vermieter nicht unmittelbar. Dennoch ist es erstaunlich, mit welcher Selbstverständlichkeit die Unverletzlichkeit der Wohnung aus Art. 13 GG verletzt werden soll. Ein

generelles Zutrittsrecht ohne richterliche Anordnung gegen den Willen der Bewohner zeigt die mangelnde Sensibilität für verfassungsrechtliche Grundsätze. Wir sind davon ausgegangen, dass nach der deutlichen Kritik am ursprünglich geplanten generellen Zutrittsrechts von Wohnungen ohne richterliche Anordnung im Gesetzgebungsverfahren zum neuen Denkmalschutzgesetz die Landesregierung keine vergleichbaren Regelungen mehr vorschlagen wird. Dem war offensichtlich nicht so.

Frage 19 und 20:

Wir teilen nicht die Einschätzung des Gesetzentwurfes, dass es zu keinen finanziellen Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte kommen wird. In der Kalkulation der Mieten kann das finanzielle Ausfallrisiko, dass das WAG NRW verursacht, durchaus berücksichtigt werden. In vielen Fällen wird der Vermieter aber die Kosten tragen müssen. Wirtschaftliche Existenzen sind dann bedroht. Im Übrigen werden die Mieter zukünftig auf eigene Kosten beim Abschluss eines Mietvertrages auch polizeiliche Führungszeugnisse vorlegen müssen. Das WAG NRW wird zudem nur durchgesetzt werden können, wenn auch entsprechendes Personal in den zuständigen Behörden zur Verfügung steht. Die Kommunen klagen über Personalmangel. Die Auffassung zu vertreten, dass durch das neue WAG keine zusätzlichen Kosten auf Städte und Gemeinden zukommen würden, ist sehr gewagt.

Frage 21:

Problematisch ist, dass die Gesetzesbegründung zum § 3 Nr. 1 WAG NRW zur dauernden Wohnnutzung auch leerstehenden Wohnraum vom Gesetz mit umfassen will. Zwar soll dies nur gelten, wenn die Nutzungsabsicht nicht aufgegeben wird. In zahlreichen Regionen von Nordrhein-Westfalen haben Vermieter aber mit Leerständen zu kämpfen. Hier ist eine leerstehende Wohnung nicht aufgegeben. Allerdings erschweren die Bevölkerungsrückgänge die Vermarktung von Mietwohnungen. Einige Wohnungen werden infolgedessen nicht vor einem tatsächlichen Einzug eines neuen Mieters instandgesetzt. Vor diesem Hintergrund dürfen leerstehende Wohnungen dem WAG NRW nicht unterzogen werden. Der Gesetzentwurf unterscheidet eben nicht zwischen spekulativen Leerstand und marktbedingten Leerstand.

Frage 22:

Die Beschränkung nach bisheriger Rechtslage auf die bauliche Ausstattung war ausreichend. Die in § 4 WAG NRW nunmehr vorgenommene Erweiterung auf den ausstattungstechnischen und hygienischen Bereich ist nicht erforderlich. Die bewusste Allgemeinhaltung der Anforderungen wird in der Praxis für hohes Konfliktpotential sorgen. Gut ist, dass der bauordnungsrechtliche Bestandsschutz für Wohnraum Anwendung finden soll. Die in § 4 Abs. 3 WAG NRW normierte Verpflichtung, bei zentraler Stromversorgung die Versorgung nicht nur funktionsfähig und nutzbar zur Verfügung zu stellen, sondern sogar si-

cherzustellen, lehnen wir ab. Der Vermieter kann nicht die Verantwortung dafür übernehmen, wenn Mieter Stromrechnungen nicht begleichen.

Frage 23 und 24:

Die Beteiligung der Bewohnerschaft sowie die obligatorische Einrichtung eines zweckbestimmten Instandhaltungskonto unter Einbeziehung einer Mietermitbestimmung sind lebensfremd.

Frage 25:

Die Kommunen sind nach dem WAG NRW mehr als ausreichend eingezogen. Vom Grundsatz, dass die Behörden nach pflichtgemäßen Ermessen Maßnahmen zu treffen haben, ist aus rechtsstaatlichen Gesichtspunkten völlig ausreichend. Alles andere würde bei Weitem über das Ziel hinausschießen. Zudem haben die Städte und Gemeinde aufgrund der desolaten Haushaltslage nicht das entsprechende Personal.

Frage 28:

Eine Unbewohnbarkeitserklärung in angespannten Wohnungsmärkten wird sicher keinen Beitrag dazu leisten, dass sich der Wohnungsmarkt wieder entspannt.

Frage 29:

Die geschilderten Beispielfälle von Frage 10 haben anschaulich beschrieben, dass auch die Bewohnerschaft die Unbewohnbarkeit selbst zu verantworten haben können.

Frage 30:

Das normierte Verbot von Überbelegungen in § 9 WAG NRW offenbart Unkenntnis von Mietverhältnissen und den tatsächlichen Begebenheiten. Ab dem Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung an den Mieter, im Regelfall bei der Übergabe der Wohnungsschlüssel, verliert der Vermieter das Zutrittsrecht zu seiner eigenen Wohnung. Der Vermieter hat lediglich ein Besichtigungsrecht, um die Wohnung Kaufinteressenten bzw. Nachmietern zu zeigen, zur Vorbereitung von Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen, zur Erforschung einer Schadensursache, bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für drohende Schäden, bei begründetem Verdacht der vertragswidrigen Nutzung sowie zum Ablesen von Messvorrichtungen. Verweigert der Mieter dem Vermieter ohne sachlichen Grund die Besichtigung der Wohnung, muss der Vermieter sein Besichtigungsrecht gerichtlich einklagen. Zwar wird ein gesetzliches Verbot von Überbelegungen ein Zutrittsrecht rechtfertigen. Der Vermieter kann aber nicht wirklich kontrollieren, wie viele Personen tatsächlich in der Wohnung leben. Ein Mietvertrag trifft hier grundsätzlich keine Regelung. Der Mietvertrag wird nicht mit allen Bewohnern abgeschlossen, sondern mit einem oder zwei Vertragspart-

nern auf der Mieterseite. Sofern so viele Personen in einer Wohnung leben, dass gegen die zulässige Mindestwohnfläche verstoßen wird, ist überdies fraglich, ob es tatsächlich daran liegt, dass kein bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist oder es eher ein ausdrücklicher Wunsch der Bewohner ist, in einem engen sozialen Gefüge miteinander zu leben. Lediglich in Fällen, in denen bestimmte Geschäftspraktiken ausgeübt werden, die Notlage von Wohnungssuchenden auszunutzen, ist ein solches Instrument denkbar. Hier handelt es sich aber nicht um den überwältigenden Teil der Kleinvermieter, die Haus & Grund NRW vertritt. Auch bieten straf- und ordnungsrechtliche Vorschriften ausreichenden Schutz.

Fazit:

Haus & Grund NRW stellt fest, dass der vorliegende Gesetzentwurf nicht zustimmungsfähig ist. Zwar richtet sich das Gesetz in erster Linie an große Wohnungsunternehmen, die wir nicht vertreten. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass auch Kleinvermieter in Einzelfällen vom WAG NRW tangiert werden. Die bisherigen Regelungen der Wohnungsaufsicht im WnFG waren zudem ausreichend. Die Verschärfungen sind realitätsfern und verfassungsrechtlich äußerst problematisch. Eine Zustandshaftung des Vermieters zu bejahen, selbst wenn der Mieter durch eine vorsätzliche unerlaubte Handlung eine Instandsetzungsmaßnahme erzwingt, widerspricht der Rechtsordnung. Überbelegungen kann der Vermieter nicht wirksam kontrollieren. Dem Vermieter für solche Fälle auch noch die Kosten für eine Ersatzwohnung aufzuerlegen, ist untragbar.

Wünschenswert wäre es aus Sicht von Haus & Grund NRW daher, wenn das WAG NRW eine Art „Kleinvermieter“-Klausel aufnehmen würde, so dass Verfügungsberechtigte erst ab 10 Wohneinheiten unter das WAG NRW fallen würden. Darüber hinaus sollten unerlaubte Handlungen aus der Gesetzesbegründung zu § 5 WAG NRW gestrichen werden. Tatsächliche Leerstände sollten die in § 4 WAG NRW festgelegten Mindeststandards nicht erfüllen müssen. Die Gesetzesbegründung zum § 3 Nr. 1 WAG NRW sollte insofern korrigiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund NRW

gez.

Klaus-Dieter Stallmann
Präsident



Ass. jur Erik Uwe Amaya
Geschäftsführer