

Frau Präsidentin des  
Landtages Nordrhein-Westfalen  
Carina Gödecke  
Postfach 10 11 43  
40002 Düsseldorf

E-Mail: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

Ansprechpartner:  
Gesine Kort-Weiher (StNRW)  
Tel.-Durchwahl: 0221 3771 206  
Fax-Durchwahl: 0221 3771 509  
E-Mail:  
[gesine.kort-weiher@staedtetag.de](mailto:gesine.kort-weiher@staedtetag.de)

Michael Becker (StGB NRW)  
Tel.-Durchwahl: 0211-4587-244  
Fax-Durchwahl: 0211-4587-291  
E-Mail:  
[michael.becker@kommunen-in-nrw.de](mailto:michael.becker@kommunen-in-nrw.de)

Dorothee Heimann (LKT NRW)  
Tel.-Durchwahl: 0211-300491-220  
Fax-Durchwahl: 0211-300491-5220  
E-Mail: [d.heimann@lkt-nrw.de](mailto:d.heimann@lkt-nrw.de)

Aktenzeichen:  
64.05.21 N (STNRW)  
651-02-5 (StGB NRW)  
64.10.00 (LKT NRW)

Datum: 10.02.2014/sue

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**16/1435**

A02, A11

## **Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift**

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

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

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

für die Gelegenheit, im Rahmen der Anhörung zu dem oben genannten Gesetzentwurf schriftlich Stellung nehmen zu können, danken wir Ihnen. Zunächst erlauben wir uns auf unsere anliegende Stellungnahme vom 17. Oktober 2013 zu dem Gesetzentwurf hinzuweisen. Damit sind aus unserer Sicht sehr viele der Fragen bereits beantwortet. Im Übrigen nehmen wir zu dem Fragenkatalog insgesamt wie folgt Stellung:

Den kommunalen Spitzenverbänden wurde bereits frühzeitig die Möglichkeit gegeben, zu dem Entwurf Anregungen und Hinweise einzubringen. Sehr viele der Vorschläge wurden bereits umgesetzt. Die Anmerkungen in der o.g. Stellungnahme weisen aus unserer Sicht noch Verbesserungsmöglichkeiten auf. So sehen wir eine Haftung nach den Grundsätzen der Amtshaftung als ausreichend an. Die Notwendigkeit von § 7 Abs. 2 WAG-E sollte nochmals überdacht werden. Ferner sollte deutlich gemacht werden, dass § 9 des Entwurfs auch für Wohnräume gilt, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes vermietet sind. Schließlich sollte die Evaluierung dieses Gesetzes angeordnet werden.

Wie bereits deutlich gemacht, werden die rechtlichen Grundlagen für die Bekämpfung von Missständen an Wohnraum verbessert. Da es sich entsprechend dem Gesetzentwurf um eine Selbstverwaltungsangelegenheit handelt, verstehen die kommunalen Spitzenverbände die Städte und Gemeinden nicht als „Wohnungspolizei“. Andernfalls würde eine neue Aufgabe der Städte und Gemeinden vorliegen. Dann müsste auch die Konnexitätsrelevanz dieses Gesetzes erörtert werden.

Die Städte und Gemeinden werden im Rahmen ihres Ermessens entscheiden, ob und wie sie von diesen gesetzlichen Möglichkeiten Gebrauch machen. Sie sind somit der aktive Teil und werden nicht im Sinne der Frage 25 „einbezogen“.

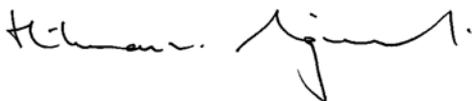
Wir gehen davon aus, dass das in Frage 24 genannte Instandhaltungskonto im Verhältnis Vermieter-Mieter gilt. Die Betreuung oder Überwachung einer solchen privatrechtlichen Regelung ist privatrechtlich zu organisieren und nicht durch die Städte und Gemeinden in irgendeiner Art und Weise zu bearbeiten. .

Es bleibt in Satz 2 der Frage 29 unklar, wer hier einen solchen „angemessenen Wohnraum“ anbieten soll. Rein vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass „angemessener Wohnraum“ nicht von den Städten und Gemeinden angeboten werden muss. Sie können im Übrigen im Rahmen ihrer Möglichkeiten nur temporär Abhilfe schaffen.

Die Regelungen zur Umsetzung des Besichtigungs- und Betretungsrechts in § 11 WAG-E (Fragen 14 und 17) halten wir für angemessen und problemadäquat. Im Unterschied zum geltenden Recht, nach welchem gem. § 43 Abs. 3 WFNG NRW der Wohnraum jederzeit auch ohne Einwilligung der Betroffenen betreten werden darf, sofern dies zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung erforderlich ist, soll das Besichtigungs- und Betretungsrecht durch § 11 Abs. 1 und 2 WAG-E deutlich differenzierter geregelt werden. Grundsätzlich ist das Betreten nur mit Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft nach vorheriger Ankündigung und zu angemessenen Tageszeiten zulässig. Lediglich in Fällen einer Unbewohnbarkeit bzw. einer Überbelegung von Wohnraum ist ein Betreten zu jeder Tageszeit auch gegen den Willen der Bewohnerschaft möglich. Hier ist eine solche Regelung zur Sachverhaltsermittlung erfahrungsgemäß geboten und erforderlich, da z.B. normalerweise sämtliche Bewohner einer Wohnung nur in den frühen Morgenstunden angetroffen werden können.

Im Übrigen kann ein Leitfaden (Frage 11) sicherlich Hilfestellungen für die Behörden bei der Anwendung des Wohnungsaufsichtsgesetzes geben. Er wird unseres Erachtens zur Vermeidung rechtlicher Unsicherheiten und zur einheitlichen Rechtsanwendung in NRW beitragen.

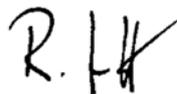
Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Hilmar von Lojewski  
Beigeordneter  
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Reiner Limbach  
Beigeordneter  
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff  
Beigeordneter  
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen

Anlage

Ministerium für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
40190 Düsseldorf

- vorab per Mail: [claudia.nentwich@mbwsv.nrw.de](mailto:claudia.nentwich@mbwsv.nrw.de) -

Ansprechpartner:  
Gesine Kort-Weiher (StNRW)  
Tel.-Durchwahl: 0221 3771 206  
Fax-Durchwahl: 0221 3771 509  
E-Mail:  
[gesine.kort-weiher@staedtetag.de](mailto:gesine.kort-weiher@staedtetag.de)

Michael Becker (StGB NRW)  
Tel.-Durchwahl: 0211-4587-244  
Fax-Durchwahl: 0211-4587-291  
E-Mail:  
[michael.becker@kommunen-in-nrw.de](mailto:michael.becker@kommunen-in-nrw.de)

Dorothee Heimann (LKT NRW)  
Tel.-Durchwahl: 0211-300491-220  
Fax-Durchwahl: 0211-300491-5220  
E-Mail: [d.heimann@lkt-nrw.de](mailto:d.heimann@lkt-nrw.de)

Aktenzeichen:  
64.05.21 N (STNRW)  
651-02-5 (StGB NRW)  
64.10.00 (LKT NRW)

Datum: 17.10.2013

## **Entwurf eines 2. Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (2.WFNGÄndG NRW)**

Ihr Zeichen: IV 5 – 6043/IV.2 – 619.5

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit, im Rahmen der Verbändeanhörung zu dem o.g. Gesetzentwurf Stellung nehmen zu können, danken wir Ihnen. Wir möchten Ihnen zu dem Entwurf folgende Hinweise geben:

### **I. Allgemeines**

Der vorliegende Entwurf beinhaltet in erster Linie den Vorschlag für ein eigenständiges Wohnungsaufsichtsgesetz. Die Instrumente der Wohnungsaufsicht werden in einigen Punkten geschärft und die Anwendung wird vereinfacht. Eine Reihe der Anregungen aus der kommunalen Praxis, die im Rahmen von Anhörungen durch die Enquete-Kommission und in Gesprächen mit Ihrem Haus unterbreitet wurden, werden in dem Entwurf ebenso aufgegriffen wie ein großer Teil unserer Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem Gesetzentwurf. Die insbesondere in den Haushaltssicherungskommunen bestehenden personellen und finanziellen Schwierigkeiten, Maßnahmen im Rahmen der Wohnungsaufsicht anzuwenden und durchzusetzen, werden auch durch gesetzliche Änderungen nicht gelöst werden können; durch den vorliegenden Gesetzentwurf werden aber die rechtlichen Grundlagen für die Bekämpfung von Missständen an Wohnraum verbessert.

Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Aufgaben der Wohnungsaufsicht entgegen zwischenzeitlich angestellter anderer Überlegungen wie bisher pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheiten bleiben.

## **II. Hinweise zu einzelnen Vorschriften**

### **1. Zu § 1 WAG-E**

Durch den in die überarbeitete Fassung des Entwurfs aufgenommenen Absatz 2 wird klar gestellt, dass das WAG grundsätzlich auch auf öffentlich geförderten Wohnraum Anwendung findet. Dies wird zu einer weitgehend einheitlichen Handhabung des wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumentariums für den freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnraum beitragen und helfen, Abgrenzungsprobleme zu vermeiden.

### **2. Zu § 2 Abs. 3 WAG-E**

Das Verhältnis zu § 11 Abs. 1 WAG-E erschließt sich nicht. Es dürfte sich anbieten, dort eine Ergänzung vorzunehmen, wonach das dortige Betretungsrecht auch besteht, „wenn die Gemeinde zur Sicherstellung der Einhaltung dieses Gesetzes tätig wird“. Dann wäre die Regelung in § 2 Abs. 3 eigentlich hinfällig.

### **3. Zu § 4 WAG-E**

In § 4 wird der Mindeststandard für Wohnraum anhand von konkreten Regelbeispielen näher umschrieben. Insbesondere die vorgenommene Erweiterung um den technischen und hygienischen Bereich ist aus Sicht der kommunalen Praxis zu begrüßen.

Positiv ist auch, dass das Vorhandensein einer Heizungsanlage bzw. eines Strom- und Wasseranschlusses gem. § 4 Abs. 3 WAG-E künftig nicht mehr ausreicht, um den Standard zu erfüllen, sondern auch die Versorgung mit Heizenergie, Wasser und Strom sichergestellt sein muss.

### **4. Zu § 6 Abs. 4 WAG-E**

Aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände ist eine Haftung nach den Grundsätzen der Amtshaftung ausreichend. Das Land hat im Übrigen bisher nicht begründet, warum es von dieser sachgerechten Regelhaftung abweichen will.

### **5. Zu § 7 WAG-E**

Durch § 7 werden einige bisher bestehende Schwierigkeiten bei der Anwendung des wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumentariums beseitigt:

- So ist wegen eines Verweises auf § 21 Abs. 1 Satz 2 WFNG NRW nach bisheriger Rechtslage unklar, ob die Gemeinde die Wirtschaftlichkeit der erlassenen Maßnahme bereits vor Erlass einer Anordnung zur Beseitigung von Missständen zu prüfen hat. Nunmehr wird durch § 7 Abs. 3 deutlich, dass die Maßnahme auch ohne Vorabprüfung der Wirtschaftlichkeit angeordnet werden kann. Dem Schutz des Verfügungsberechtigten wird dadurch Genüge getan, dass er bei fehlender Wirtschaftlichkeit die Aufhebung der angeordneten Maßnahme verlangen kann.
- Da den Gemeinden in aller Regel die zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit notwendigen Informationen fehlen, ist es zudem hilfreich, dass die Beweislast für die

Unwirtschaftlichkeit der Maßnahmen ausweislich der Begründung dem Verfügungsberechtigten obliegen soll.

- Schließlich wird die Anordnungsbefugnis im Unterschied zu den bisher bestehenden unterschiedlichen Ermächtigungsgrundlagen bei unterlassener Instandhaltung und bei der Nichterfüllung von Mindeststandards in einer einheitlichen Vorschrift zusammengelegt. Die zum Teil schwierigen Abgrenzungsfragen zwischen Nichterfüllung von Instandhaltungspflichten und Nichteinhaltung von Mindeststandards entfallen daher.

Wir regen an, die Notwendigkeit des § 7 Abs. 2 WAG-E zu überdenken. Denn in der Praxis wird heute schon vor der Anhörung (§ 28 VwVfG NRW) dem Verfügungsberechtigten nahegelegt, die Missstände freiwillig zu beheben. Auch ist regelmäßig eine Ersatzvornahme durch die Gemeinde erst möglich, wenn der Verfügungsberechtigte eine entsprechende gemeindliche Anordnung nicht befolgt hat.

Weiter erleichtert werden könnte die Anwendung der Vorschrift dadurch, dass die Kriterien für den Nachweis der Wirtschaftlichkeit bzw. Unwirtschaftlichkeit in der Gesetzesbegründung näher erläutert werden. Ansonsten bleibt z. B. unklar, inwieweit in die Wirtschaftlichkeitsberechnung konkrete Zahlungsleistungen für den Kapitaldienst der laufenden und/oder aufzunehmenden Finanzierungsmittel einfließen dürfen und ob auch Abschreibungen für die Investitionen etc. berücksichtigt werden können. Hier könnte z. B. in der Begründung auf die Regelungen zur Feststellung der Wirtschaftlichkeit in der Mietwohnungsbauförderung verwiesen werden.

Wir begrüßen ausdrücklich, dass den Gemeinden durch § 7 Abs. 5 WAG-E für ihre Kostenerstattungsansprüche nach Durchführung einer Ersatzvornahme ein Recht auf vorrangige Befriedigung in der Zwangsversteigerung eingeräumt werden soll.

## **6. Zu § 9 WAG-E**

Durch § 9 WAG-E wird das bisherige Instrumentarium der Wohnungsaufsicht in NRW um eine Regelung gegen die Überbelegung von Wohnraum ergänzt. Die Vorschrift stellt eine Reaktion auf aktuelle Entwicklungen dar, da insbesondere im Zusammenhang mit der Armutszuwanderung aus Südosteuropa unwürdige Lebens- und Wohnbedingungen in überfüllten Wohnungen und die Vermietung sog. „Matratzenlager“ zunehmend zum Problem werden.

Es sollte deutlich gemacht werden, dass diese Regelung zulässigerweise auch die Wohnräume erfasst, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses noch zu verabschiedenden Gesetzes, bereits vermietet sind.

Nach § 9 Abs. 3 Satz 3 WAG-E ist der Zeitpunkt der Räumung solange hinauszuschieben bis angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. Diese grundsätzlich sinnvolle Klarstellung, dass keine Räumung in die Obdachlosigkeit erfolgen kann, führt zu der Frage, ob der Wohnraum bis zum Zeitpunkt der Räumung nicht als überbelegt i.S.d. § 9 Abs. 2 WAG-E gilt. Denn danach kommt es für die Erfüllung des Tatbestandsmerkmals der Überbelegung auf den Zeitpunkt des Räumungsverlangens an. Und erst ab diesem Zeitpunkt greift auch die Bußgeldvorschrift nach § 13 Abs. 1 Nr. 4 WAG-E. Wäre § 9 Abs. 3 WAG-E so zu interpretieren, dass ein Räumungsverlangen gem. § 9 Abs. 2 WAG-E erst zu dem Zeitpunkt gegeben ist, wo Ersatzwohnraum vorhanden ist und die Räumung tatsächlich erfolgen kann, würde das wohnungsaufsichtsrechtliche Instrumentarium und das OWiG bis dahin unanwendbar sein. Wir regen daher an, in der Begründung deutlich zu machen, dass ein Räumungsverlangen bereits zu dem Zeitpunkt gegeben ist, an welchem

die Räumung angeordnet wird und nicht erst dann, wenn Ersatzwohnraum vorhanden ist und sie daher durchgesetzt werden kann.

Wie die Erfahrungen der Stadt Frankfurt a.M. bei der Anwendung einer ähnlichen Vorschrift im hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz zeigen, gibt es beim Einsatz dieses Instruments erhebliche praktische Probleme, die einen hohen Verwaltungsaufwand erzeugen und einer zügigen Problemlösung entgegenstehen. So ist bereits die Sachverhaltsermittlung als Basis für den Nachweis von Überbelegungssituationen kompliziert und verwaltungsaufwändig. So sind Fragestellungen zu klären, wie: „Wer wohnt berechtigt in der Wohnung? Wer gehört zur Familie? Wer ist dort nur zu Besuch? Wie lange kann/darf der Besuch sich dort aufhalten? Geschieht die Überbelegung auf Veranlassung/mit Wissen bzw. Duldung oder sogar gegen den Willen des Verfügungsberechtigten?“.

Nach einem Erfahrungsbericht der Stadt Frankfurt werden Verfahren gegen die Überbelegung von Wohnraum zunächst als Ordnungswidrigkeitenverfahren durchgeführt, da das OWiG weitergehende Ermittlungsmöglichkeiten bietet als ein verwaltungsrechtliches Verfahren. Denn die Verwaltungsbehörde hat in diesen Fällen staatsanwaltliche Befugnisse. In aller Regel ist die Durchführung einer (richterlich angeordneten) Durchsuchung der Mieträume und evtl. auch der Wohn- oder Geschäftsräume des Vermieters erforderlich, um Beweismittel zu erlangen und die Mieter als Zeugen zu vernehmen. Für die Durchführung der Durchsuchungsmaßnahme müssen die Mitarbeiter des Wohnungsamtes mit verschiedenen anderen Ämtern und Organisationen, wie z. B. dem Jugend-, dem Sozialamt, dem Bauaufsichts-, dem Gesundheitsamt und ggf. der Polizei kooperieren. Zudem müssen Dolmetscher hinzugezogen werden.

Auf der Basis des Durchsuchungsergebnisses erfolgt dann ggf. der Erlass einer Räumungsverfügung, wobei bezüglich der Auswahl der überzähligen Bewohner weitere Probleme auftreten.

Trotz der erwähnten Schwierigkeiten und des erheblichen Verwaltungsaufwandes verzeichnet die Stadt Frankfurt mit der Anwendung der Vorschrift gegen die Überbelegung von Wohnraum durchaus Erfolge, wobei insbesondere die konsequente Durchführung der Ordnungswidrigkeitenverfahren unter Abschöpfung der wirtschaftlichen Vorteile eine präventive Wirkung gegen ausbeuterische Vermieterpraktiken erzeugt.

### **Fazit:**

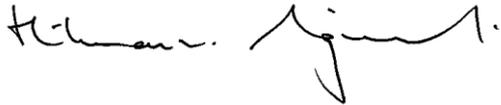
Eine Eingriffsnorm, die ein Vorgehen gegen die Überbelegung von Wohnraum ermöglicht, ist in Anbetracht der aktuellen Entwicklungen durchaus hilfreich. Im Unterschied zu der Stadt Frankfurt am Main sind in NRW vor allem Städte mit entspannten Wohnungsmärkten und einer schwierigen Haushaltslage von der Armutszuwanderung aus Südosteuropa betroffen, so dass die personellen und finanziellen Ressourcen entsprechend beschränkt sind. Der Nutzen einer Ermächtigungsnorm zur Bekämpfung der Überbelegung von Wohnraum und die hierdurch entstehenden Probleme aufgrund einer überzogenen und enttäuschten Erwartungshaltung der Öffentlichkeit müssen sorgsam gegeneinander abgewogen werden.

Wie die Erfahrungen aus Frankfurt belegen, ist insbesondere die Verknüpfung des Wohnungsaufsichtsrechts mit dem Ordnungswidrigkeitengesetz, wie sie in § 13 Abs. 1 Nr. 4 WAG-E vorgesehen ist, Voraussetzung für einen erfolgreichen Einsatz des Instruments.

## 7. Evaluierungserfordernis

Schließlich sollte die Wirkung des Gesetzes nach einem angemessenen Zeitraum evaluiert werden.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Hilmar von Lojewski  
Beigeordneter  
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Dr. Marco Kuhn  
Erster Beigeordneter  
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff  
Beigeordneter  
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen