

STELLUNGNAHME

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 18.02.2014

„Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift“, Gesetzesentwurf der Landesregierung, Drucksachen 16/4379 und 16/4459

Zu Frage 1:

Als Vertreter der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Nordrhein-Westfalen vertreten wir fast ausschließlich inhabergeführte Unternehmen, die zum großen Teil seit mehreren Jahrzehnten den nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt mitprägen und aufgrund ihrer Unternehmensstruktur eine langfristig orientierte und solide Bestandspflege betreiben. Wir begrüßen es deshalb grundsätzlich, dass sich die Politik mit den Herausforderungen des Wohnungsmarktes beschäftigt.

Zu Frage 14:

Die Regelung des § 11 Abs. 2 WAG NRW ist aus unserer Sicht eine nicht gerechtfertigte Einschränkung des in Art. 13 Grundgesetz verankerten Rechts auf Unverletzlichkeit der Wohnung, solange die Überbelegung an sich keine Gefahr für Leib oder Leben eines Einzelnen darstellt und der behördliche Eingriff auch nicht zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung gerechtfertigt ist.

Zu Frage 15 und 31:

Alternativ zu festgelegten Bußgeldhöhen oder einer Orientierung am Cash flow könnte die Höhe eines der Bußgeldes sich ggfs. an der Höhe der Investitionskosten orientieren, die geschätzt erforderlich sind zur Wiederherstellung des bewohnbaren Zustands der jeweiligen Immobilie oder Wohnung.

Zu Frage 16:

Es bestehen keine Bedenken.

Zu Frage 17:

siehe Frage 14

Zu Frage 18:

Das Anordnungsverfahren mit Widerspruchsrecht wahrt grundsätzlich die Interessen beider Seiten. Es sollte, ggfs. in dem geplanten noch zu erstellenden Handlungsleitfaden für die Kommunen, über angemessene Verfahrensfristen nachgedacht werden, innerhalb derer der Verfügungsberechtigte die Möglichkeit erhält, die Anordnung durch freiwillige Abhilfe der

Misstände, durch den Nachweis der Unwirtschaftlichkeit bzw. die zukünftige andere Nutzung der Immobilie abzuwenden.

Zu Frage 19 und 20:

Bereits im Rahmen der Enquete-Kommission wurde deutlich, dass den Kommunen die finanziellen und personellen Mittel zur Ausübung dieser freiwilligen Aufgabe im Rahmen der Selbstverwaltung fehlen. Dies wird sich durch die geplanten Regelungen nicht ändern.

Zu Frage 21:

Diesseits wird nicht davon ausgegangen, dass die Regelungen des WAG NRW spekulativen Leerstand oder die Umwidmung von Wohnraum begünstigen.

Zu Frage 23:

siehe Frage 14

Zu Frage 24:

Neben der Instandhaltung aus eigenen Interessen gibt es für Eigentümer von Immobilien eine gesetzliche Verpflichtung zur Instandhaltung, die aus § 177 Baugesetzbuch resultiert. Eine darüberhinausgehende Verpflichtung und erst recht eine Mieterbestimmung lehnen wir ab. Der Schutzzweck des WAG NRW, verfallene Wohngebäude wieder in einen angemessenen bewohnbaren Zustand zu versetzen oder aber dem Gebrauch für Wohnzwecke zu entziehen, kann durch die vorliegenden Regelungen vollständig erreicht werden.

Zu Frage 27:

Wir halten diese Regelung für bedenklich, da die Frage der Verursachung von Misständen ungeklärt bleibt. Im Zweifel wird der Eigentümer finanziell zur Verantwortung gezogen, obwohl er in keinsten Weise zu den Umständen beigetragen hat, die zu einer Ersatzvornahme geführt haben.