

DMB Nordrhein-Westfalen e.V. | Oststraße 55 | 40211 Düsseldorf

Landtag NRW  
Platz des Landtags 1  
  
40221 Düsseldorf

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**16/1440**

A02, A11

Oststraße 55  
40211 Düsseldorf

Telefon: 0211 586009-0  
Telefax: 0211 586009-29

E-Mail: [mieter@dmb-nrw.de](mailto:mieter@dmb-nrw.de)  
Web: [www.dmb-nrw.de](http://www.dmb-nrw.de)

13.02.2014  
SG/AR

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

#### **-FRAGENKATALOG-**

**Wie bewerten Sie grundsätzlich, dass die Empfehlungen der fraktionsübergreifenden Enquete-Kommission des Landtags von Nordrhein-Westfalen „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten“ durch die Landesregierung mit dem Vorlegen des Gesetzesentwurfs umgesetzt wird?**

Wir befürworten das Wohnungsaufsichtsgesetz. Gerade vor dem Hintergrund der wachsenden Zahl an Zuwanderern gewinnt dieses Gesetz erheblich an Bedeutung. Immer wieder gab es an unterschiedlichen Standorten, gerade im Ruhrgebiet, Fälle von Bestandsvernachlässigung und Überbelegung. Die bisherigen Regelungen zur Wohnungsaufsicht (§§ 40-43 WFNG NRW) haben sich in diesem Zusammenhang nicht als effektives Instrumentarium erwiesen. Gerade für einkommensschwache Haushalte, sind Vorschriften über die Ausstattung der Wohnung, die über das Mietrecht hinausgehen erforderlich.

**Ist die Zusammenfassung der entsprechenden Regelungen in einem gesonderten Wohnungsaufsichtsgesetz aus ihrer Sicht ordnungspolitisch sinnvoll?**

Grundsätzlich halten wir die Zusammenfassung der entsprechenden Vorschrift in einem gesonderten Wohnungsaufsichtsgesetz als ein Gesetz der Daseinsvorsorge mit ordnungsrechtlichen Elementen zur Bündelung und Stärkung der Wohnungsaufsicht für sinnvoll. Auch die in diesem Zusammenhang erfolgte Stärkung der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen halten wir zur Vermeidung von Verwahrlosung und der Überbelegung grundsätzlich für sinnvoll.

**Welche zentralen Punkte im Bereich Ergänzungen und Klarstellungen zu bestehendem Recht werden aufgenommen und werden dabei auch notwendige Anpassungen an verändertes Baurecht vorgenommen?**

Die Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen werden erweitert und die Vollziehbarkeit der wohnungsrechtlichen Vorschriften wurde verbessert. Positiv sehen wir auch, dass die „Überbelegung“ als Tatbestand aufgenommen wurde. Weiter befürworten wir die Beweislastumkehr zu Gunsten der Mieter und das in § 12 festgelegte Informationsrecht der Mieter für das laufende Verfahren.

**Ziel des Gesetzesentwurfs soll im Wesentlichen die Stärkung der wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumente der Kommunen in Bezug auf vernachlässigte Wohnimmobilien und verantwortungslose Vermieter/innen sein. Kann dies mit den vorliegenden Regelungen, was die Eingriffstatbestände für die Gemeinden betrifft, erfolgen?**

Die Wohnungsaufsicht bleibt Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Deshalb ist zu befürchten, dass viele Kommunen, angesichts der schlechten finanziellen Lage der Haushalte und der mangelnden personellen Besetzung der Wohnungsämter Ihre Aufgaben nicht entsprechend ausüben können. So verfügt der überwiegende Teil der Städte und Gemeinden, die sich mit den städtebaulichen Problemen und vernachlässigten Wohnungsbeständen in überalterten Stadtquartieren des ehemaligen Werkwohnungsbaus auseinandersetzen müssen über einen Nothaushalt und ist an strenge Auflagen der Kommunalaufsicht gebunden.

Damit dieses Gesetz die in der Praxis gewünschten Effekte erzielen kann, müsste deshalb sichergestellt sein, dass die Städte und Gemeinden hierfür eine geeignete finanzielle Ausstattung erhalten. Wir fordern deshalb, dass die Kosten der Ersatzvornahme durch die Städtebauförderung des Landes und das Wohnungsbauvermögen der NRW.BANK finanziert werden.

Zur Förderung und Finanzierung der notwendigen kommunalen Aktivitäten der Wohnungsaufsicht kommt vorrangig die Wohnungsbauförderung des Landes in Betracht. Da erhebliche Teile der Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung ab 2014 für eine Zuschussförderung in Form von Tilgungsnachlässen eingesetzt werden, könnte der relativ geringe Mittelbedarf für die kommunale Wohnungsaufsicht durch eine Erweiterung der Zweckbestimmung dieses Mitteleinsatzes finanziert werden.

Um die Möglichkeiten zur Wohnungsaufsicht für die Gemeinden zu verbessern, sollte außerdem die Städtebauförderung in den gebietsbezogenen Förderkulissen der Stadterneuerung für diese Tatbestände geöffnet werden. Damit würde ein

zusätzliches finanzielles Angebot zur Sicherung der Aufgabenwahrnehmung bereitgestellt.

Weiter regen wir an, die Aufgabe einer „Wohnungspolizei“ bei einer übergeordneten Stelle zu bündeln. Vorstellbar ist hierbei der Regierungspräsident, der Aufgaben beispielsweise bei Flüchtlingsfragen übergeordnet wahrnimmt. Dadurch könnte das erworbene Know-How effektiver genutzt werden, da die Tätigkeit als „Wohnungspolizei“ für die Kommunen in den meisten Fällen sowieso keine dauerhafte Aufgabe sein werden. Weiterhin könnten dadurch Personalkosten seitens der Kommunen eingespart werden.

**Kann der Überbelegung von Wohnraum mit den vorgesehenen Regelungen durch ordnungsrechtliches Handeln der Kommunen entgegengewirkt werden und wenn ja, wie konkret?**

Grundsätzlich kann der Überbelegung durch die in § 9 getroffene Regelung entgegengewirkt werden, die für die Belegung mindestens 9 qm<sup>2</sup> pro Erwachsenen und mindestens 6qm<sup>2</sup> pro Kind vorsieht. Wichtig ist, dass die Gemeinden, die nach diesem Gesetzesvorhaben auf eigene Initiative tätig werden, auch tatsächlich bei entsprechendem Verdacht ordnungsrechtlich gegen die Überbelegung vorgehen. Dies erscheint unter dem Gesichtspunkt der personellen und finanziellen Ausstattung der Gemeinden fraglich (siehe oben).

**Wie bewerten Sie jenseits der wohnungsaufsichtsrechtlichen Aspekte die Bedeutung dieser Regelungen für den Mieterschutz und gibt es Beispiele für ähnliche Rechtsgrundlagen in anderen Bundesländern?**

In ausgeglichenen Wohnungsmärkten würden sich die wohnungsaufsichtsrechtlichen Regelungen erübrigen, da Wohnungen, die nicht den Anforderungen an erträglichen Wohnverhältnissen entsprechen, kaum Aussicht haben, vermietet zu werden. Gerade in Regionen mit hohem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, werden Zwangslagen zu Lasten der Mieter häufig ausgenutzt. Vor dem Hintergrund, dass die Zuwanderung nach NRW in den letzten Jahren immer mehr zugenommen hat, wird der Bedarf auch in Zukunft weiter steigen. Deshalb ist das Wohnungsaufsichtsgesetz gerade für NRW erforderlich.

Die Erforderlichkeit entfällt auch nicht unter Verweis auf das Polizei- und Ordnungsrecht. Die Vorschriften zur Wohnungsaufsicht knüpfen an Anordnungen zur Beseitigung oder Instandsetzung an „baulichen“ Mängeln der Wohnung an oder verlangen Arbeiten, die unterblieben sind. Insofern ist das Wohnungsaufsichtsgesetz spezieller als die Polizei- und Ordnungsrechtlichen Regelungen, da es an die bauliche Beschaffenheit anknüpft.

Auch die mietrechtlichen Vorschriften sind nicht ausreichend, um einer ausreichenden Schutzfunktion gerecht zu werden. Die wohnungsaufsichtsrechtlichen Regelungen sind Vorschriften zur Gefahrenabwehr. Es muss also eine Gefahr für die Gesundheit oder andere Rechtsgüter bestehen. Die mietrechtlichen Regelungen hingegen dienen dazu, einen wünschenswerten Zustand der Wohnung selber herzustellen.

**Wie bewerten Sie abschließend die von der Landesregierung angekündigte Entwicklung eines Leitfadens in Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden für die Städte und Gemeinden zur optimalen Anwendung des Gesetzes?**

Letztendlich liegt es in der Hand der Kommunen, die Instrumente dieses Gesetzes von Fall zu Fall auch anzuwenden, deshalb ist erforderlich, dass die entsprechenden Akteure auf kommunaler Ebene ausreichend über die Ihnen, aufgrund dieses Gesetzes übertragenen Möglichkeiten, informiert werden. Deshalb halten wir eine umfassende Öffentlichkeitskampagne auf kommunaler Ebene für unerlässlich.

**Wie bewerten Sie den beispielhaften und nicht abschließenden Katalog der Mindestausstattung bzw. –anforderung an Wohnraum gem. § 4 WAG im Einzelnen und mit Blick auf seine Steuerungsfähigkeit?**

Wir begrüßen, dass die Vorschrift eine Mindestausstattung und deren Funktionalität vorschreibt, vermissen aber eine nähere Ausgestaltung des Begriffs „funktionsfähig“. So ist eine Heizung, die eine Wohnung bei Minusgraden auf max. 17° Grad einerseits zwar funktionsfähig aber diesem Fall nicht ausreichend.

**Wie bewerten Sie die objektiven Kriterien zur Überbelegung des § 9 WAG?**

Rein rechnerisch wäre es danach möglich in einer 45 qm großen Wohnung 5 Erwachsene unterzubringen. Ziel der Vorschrift ist eine Sperre gegen die Überlassung von Wohnungen zur Ausnutzung einer Zwangslage. Vor dem Hintergrund, dass gerade Menschen mit geringem Einkommen insbesondere kleine Wohnungen beziehen wollen, halten wir die die 9 qm<sup>2</sup> für Erwachsene und die 6 qm<sup>2</sup> für Kinder für angemessen.

**Wie bewerten Sie die Höhe der Geldbußen in schwersten Missstandsfällen?**

Wir begrüßen, dass der Entwurf des Gesetzes mit einem Bußgeld von max. 50.000 € der Forderung des DMB NRW nachkommt. Hierbei handelt es sich um die Summe, die erforderlich ist, um eine entsprechende Wohnung zu finanzieren. Es liegt in der Hand der Kommunen, den vorgegebenen finanziellen Rahmen in schweren Missstandsfällen auch vollständig auszuschöpfen.

**Wie bewerten Sie die Regelungen hinsichtlich möglicher Informationsrechte und –pflichten von Dritten ggü. staatlichen Stellen?**

Wir halten eine Kann-Bestimmung für zu schwach. Letztendlich liegt es im Ermessen der Kommune, ob Sie davon Gebrauch macht. Vor dem Hintergrund umfassender Gefahrenabwehr wäre eine Muss-Vorschrift erforderlich gewesen.

Im Zusammenhang mit § 12 (Informationsrecht) fordern wir, dass die Herausgabe des Gutachtens als Bestandteil des Informationsrechts des Mieters mit in den Gesetzeswortlaut aufgenommen wird. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Jobcenter nicht die Kosten für ein Gutachten übernehmen. Im Übrigen ist in Absatz 1 eine Kann-Bestimmung zu schwach.

**Wie bewerten Sie die Änderung des Beweislastverfahrens z.B. bei Instandsetzungsanordnungen hin zu einem Anordnungsverfahren mit Widerspruchsrecht?**

Wir befürworten die in § 6 geregelte Umkehr der Beweislast. Um die kommunalen Haushalte jedoch nicht weiter zu belasten, fordern wir, die Standards einer ordnungsgemäßen Sachverhaltsaufklärung niedrig zu halten. Insoweit sollte eine Aufklärung auch ohne Hinzuziehung eines Sachverständigen möglich sein.

**Wie beurteilen Sie die Einschätzung, dass aus dem neuen WAG keine neuen Kosten, also auch keine Kosten für die Kommunen entstehen?**

Aufgrund der bereits erwähnten schlechten Lage zahlreicher kommunaler Haushalte und der damit verbundenen schlechten personellen Besetzung der Wohnungsämter glauben wir nicht, dass die Vorgaben zur Ausstattung und Überbelegung ohne zusätzliches Personal in allen Kommunen umgesetzt werden können. Erforderlich wäre deshalb zu diesem Zweck finanzielle Unterstützung seitens des Landes und des Bundes, um eine ordnungsgemäße Umsetzung zu gewährleisten.

**Darüber hinaus wird gesagt, dass für die Gemeinden keine neuen Aufgaben entstünden, sondern lediglich eine Stärkung der Gemeinden durch die Neuregelung bezweckt und erreicht werde. Wie stehen Sie zu dieser Einschätzung?**

Allein der Tatbestand der Überbelegung, das Informationsrechts seitens des Mieters waren so noch nicht in den alten Vorschriften zum Wohnungsaufsichtsgesetz vorgesehen und sind bei ihrer Umsetzung mit einer zusätzlichen Aufgabe für die Kommune verbunden.

**Sind die gemachten Festlegungen in Bezug auf die Funktionstüchtigkeit der Ausstattung von Wohnraum hinreichend präzise? Werden mögliche Mängel oder Schäden unabhängig von den Ursachen so benannt, dass sie als Forderung gegenüber der/dem Verfügungsberechtigten formuliert werden können?**

Die in § 3 gewählte Definition zur Frage ob überhaupt ein Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes vorliegt ist bereits nicht konkret genug. Die Formulierung löst das schon in der Vergangenheit immer wieder aufgetretene Problem nicht, dass Wohnraum der bereits so weit verfallen ist, dass er aktuell zu Wohnzwecken nicht mehr geeignet ist, vom Gesetz nicht (mehr) erfasst wird.

**Wie beurteilen Sie die Rolle der Kommunen, wie sie im Entwurf beschrieben wird?**

Im Rahmen der in § 1 beschriebenen Rolle der Kommunen fehlt es an einer konkreten Ausgestaltung gemäß Absatz 1 Nr. 2 im weiteren Verlauf des Gesetzes hinsichtlich konkreter Vorgaben für die Unterstützung bei der Beschaffung von Wohnraum.

**Wie beurteilen Sie den Verzicht, eine ladungsfähige Adresse des/der Verfügungsberechtigten als Verpflichtung ins Gesetz aufzunehmen?**

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen ergibt sich hier zunächst keine gesetzliche Regelung, da der Erwerb ohne entsprechende Eintragung nicht möglich ist. Aus der Beratungspraxis beim Deutschen Mieterbund ist aber bekannt, dass es gerade im Zusammenhang mit international tätigen Finanzinvestoren zu nicht durchschaubaren Eigentümerstrukturen kommt, so dass eine entsprechende Regelung durchaus sinnvoll wäre.

**Wie beurteilen Sie die Möglichkeit einer Unbewohnbarkeitserklärung (die als „Kann-Bestimmung“ in § 8 Abs. 1 formuliert wird) z.B. in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt?**

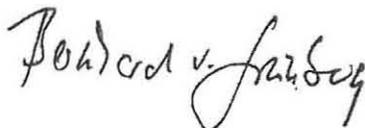
Hier liegt das Einschreiten der Kommune im eigenen Ermessen. Es besteht die Gefahr, dass in angespannten Wohnungsmärkten die Kommunen auf einschreiten verzichten, da nicht ausreichend anderweitiger Wohnraum vorhanden ist, um die Betroffenen unterzubringen. Eine Kann-Vorschrift ist an dieser Stelle deshalb zu schwach.

**Bedeutet die Bereitstellung von angemessenem Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen für die Bewohnerinnen und Bewohner im Fall einer (von ihnen ja nicht zu verantwortenden) Unbewohnbarkeit der aktuellen Wohnung nicht eine unbillige Härte? Müsste hier nicht wenigstens „gleichwertiger Wohnraum“ beziehbar sein und angeboten werden?**

Wie bereits im Rahmen unserer ersten Anhörung zum WAG verdeutlicht, müsste hier ausdrücklich eine „vergleichbare Wohnung“ mit in den Wortlaut des Gesetzes aufgenommen werden um die Bewohnerinnen und Bewohner im Falle der Unbewohnbarkeit ordnungsgemäß unterzubringen.

Klarstellend fordern wir, die Ersatzvornahme als Instrument der Kommunen ausdrücklich in den Wortlaut des Gesetzes aufzunehmen. § 8 Abs. 3.

Mit freundlichen Grüßen



Bernhard von Grünberg  
1. Vorsitzender