

Jan Kuhnert

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
16/1445**

A02, A11



Stellungnahme

zur öffentlichen Anhörung
des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
des Landtages von Nordrhein-Westfalen

am 18 Februar 2014 zum

„Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift“ Drs. 16/4379 und 16/4459

Zu dem umfangreichen Fragenkatalog über den Entwurf der Landesregierung zu einem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG-E NRW) wird im Nachfolgenden nur insoweit Stellung genommen, als hierzu Erfahrungen des Verfassers aus seiner beratenden Tätigkeit für Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen oder der Tätigkeit als unabhängiger Sachverständiger und stimmberechtigtes Mitglied der Enquetekommission des Landtags „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen“ vorliegen.

Frage 1: Behandlung der Empfehlungen der Enquetekommission durch WAG-E

Es ist sehr erfreulich, dass die arbeits- und beratungsintensive Tätigkeit der Enquetekommission nun vom Gesetzgeber aufgegriffen wird und es mit der Neuregelung der Wohnungsaufsicht zu einer ersten konkreten Umsetzung der Handlungsempfehlungen der Kommission kommen soll.

Allerdings kann dies nur ein erster Schritt sein, da die vorgesehenen Instrumente nur bei erkennbar negativen oder gar untragbaren Zuständen in Wohngebäuden greifen. Die aus meiner Sicht wichtigen Handlungsempfehlungen der Kommission auf Landesebene zur Änderung rechtlicher Grundlagen sowie zu neuen Instrumenten der Ankaufshilfen (Empfehlung 2 letzter Absatz) und auch die Entwicklung von nachhaltig orientierten Auffanglösungen für vernachlässigte Bestände (Empfehlung 5) müssen auch von der Landesregierung aufgegriffen und auch hierfür muss eine Umsetzung vorbereitet werden.

Frage 4: Sind alle wesentlichen Anregungen und Hinweise aus der Praxis eingeflossen?

Der einstimmige Vorschlag der Sachverständigen der Enquetekommission, für eine wirkungsvolle Umsetzung eines neuen Wohnungsaufsichtsgesetzes die rechtliche Regelung der Aufgabe der Kommunen bei der Durchführung eines solchen Gesetzes neu zu regeln, war ein aus der Praxis kommender Vorschlag. Deshalb wurde – noch bezogen auf das WFNG – vorgeschlagen, dass die „Gemeinden ... die Aufgaben nach diesem Abschnitt als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung“ wahrnehmen sollen (Vorschlag A Punkt 1 der Sachverständigen).

Diesem Vorschlag wurde – offenbar aus Kostengründen – nicht gefolgt. Nach allen mir bekannten Reaktionen aus kommunaler Ebene wird die Verstärkung und Präzisierung der Instrumente der Bauaufsicht zur Bekämpfung von schwerwiegenden Vernachlässigungen bei der Instandhaltung bzw. Instandsetzung von Wohngebäuden deutlich begrüßt. Meistens wird dann aber auch gleich angefügt, dass für eine wirksame Umsetzung der Vorgaben des Gesetzentwurfes das erforderliche Personal fehle und auch wegen der Haushaltskonsolidierung voraussichtlich nicht eingestellt werden können.

- Insofern auch Antwort auf Frage 19: Entstehen tatsächlich keine Mehrkosten für die Kommunen?

Das Gesetz kann nur so gut sein, wie es ausreichende personelle Kapazitäten gibt, dies auf der zuständigen kommunalen Ebene auch tatsächlich umzusetzen. Die Diskussion über eine Unterstützung der Städte hierbei wäre noch fortzuführen. Falls die vorstehende Lösung in § 1 Abs. 3 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) wegen eventueller Belastung des Landeshaushaltes nicht noch in den Gesetzentwurf aufgenommen werden kann, so wären dennoch vielleicht andere Unterstützungsmöglichkeiten des Landes für die Städte zu prüfen.

Dies könnte u.a. die Bildung einer Fachstelle auf Landesebene beim zuständigen Fachministerium sein,

- die die Erfahrungen der Städte mit den präzisierten Instrumenten aus dem WAG zu sammeln und als aufbereitete Leitfäden den Städten zur Verfügung zu stellen hat sowie die Städte bei eventuellen Rechtsstreitigkeiten, die aus der Durchführung des Gesetzes entstehen, unterstützen sollte,
- welche die Ergebnisse von Überprüfungen gem. § 2 (3) WAG systematisieren und diese zu konkretisierten Empfehlungen von Anforderungen an die Mindestausstattung von Wohnungen nach § 44 WAG auszuarbeiten kann und somit auch Hilfestellung geben würde, wann „Anhaltspunkte dafür vor(liegen), dass ein Missstand vorliegt“ und wie der Sachverhalt mit „geeigneten Maßnahmen“ ermittelt werden kann (§ 6 Abs. 1 WAG) und auch
- Hinweise gibt, wie der Nachweis eines Verfügungsberechtigten gem. § 7 (3) überprüft werden kann, wonach „die Beseitigung der Missstände unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden kann.“

Diese Fachstelle sollte in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden aufgebaut werden und sich regelmäßig mit den entsprechenden Fachgremien dieser Verbände zu den o.a. Punkten beraten und den von der Landesregierung angekündigten Leitfaden zur Anwendung des Gesetzes in dieser Zusammenarbeit entwickeln.

- Insoweit auf Antwort auf Frage 11 (Zum Leitfaden) und
- zu Frage 12 (Katalog der Mindestausstattung).

Als sehr weitgehende Relativierung des Anspruches der Mieterinnen und Mieter in gesunden und technisch einwandfreien Wohngebäuden zu wohnen, ist die konkrete Formulierung der sog. Wirtschaftlichkeitsklausel, wonach ein Missetand, der ggf. auch gesundheitsgefährdend sein kann, dann trotzdem nicht zu beheben sei, wenn dies dem Vermieter wirtschaftlich nicht zuzumuten sei. Damit wird der Vermieter aus der Pflicht des Mietvertrages entlassen, wonach er als Gegenleistung für die Zahlung der Miete eine ohne Gefährdung bewohnbare Wohnung zur Verfügung zu stellen hat, dies gilt auch für die Aufrechterhaltung der im Mietvertrag zugesicherten besonderen Ausstattungsmerkmale, wie etwa einem funktionsfähigen Aufzug.

Die zwingende Vorschrift in § 7 (3) WAG („Von einer Anordnung ist abzusehen..., soweit ... die Beseitigung der Missetände ... nicht finanziert werden kann.“) sollte um eine Regelung vergleichbar der im nachfolgenden Absatz 4 („Von der Anordnung kann abgesehen werden...“) dann ergänzt werden, wenn der Verfügungsberechtigte in der betreffenden Gemeinde nicht nur das eine Wohngebäude mit den festgestellten Mängeln besitzt, sondern über weiteren Wohnimmobilienbesitz vor Ort verfügt, der ggf. zur Finanzierung mit herangezogen werden kann. Die Begrenzung der Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Beseitigung eines Missetandes allein auf „Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des (einen von der Gemeinde untersuchten – J.K.) Objekts“ zu beziehen, halte ich für nicht sachangemessen. So könnte z.B. durch eine Belastung des Grundstückes für Fremdfinanzierungen (Darlehen oder Hypotheken), die nicht zur Refinanzierung von Investitionen in das Gebäude oder für dessen Erwerb dienen, eine Erschwerung der Finanzierbarkeit herbeigeführt werden, die dann eine Beseitigung des erheblichen Missetandes als nicht wirtschaftlich erscheinen lässt.

Gerade Eigentümer von größeren Wohnimmobilienbeständen sind in der Regel darauf angewiesen, dass einzelne Erneuerungsmaßnahmen, die Objektrentabilität ins Negative drehen aber erforderlich sind, durch die erwirtschafteten Überschüsse in anderen Gebäuden querfinanziert werden. Kein nachhaltig wirtschaftender Verfügungsberechtigter würde seine Instandhaltungsplanung nur nach der Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Jahres eines jeden einzelnen Objektes ausrichten, denn die Verausgabung der üblicherweise gebildeten Instandsetzungsrücklage für größere Reparaturen führt in den entsprechenden Jahren in der Regel zu einer Unterdeckung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung des entsprechenden Objektes, sichert aber die dauerhafte Vermietbarkeit (mit künftigen Mieterhöhungsmöglichkeiten) mit in den Folgejahren wieder positiven objektbezogenen Bewirtschaftungsergebnissen.

Vor diesem Hintergrund sollte die o.a. ‚Muss-Vorschrift‘ in eine ‚Kann-Vorschrift‘ dann geändert werden, wenn der Verfügungsberechtigte eben mehr als ein Wohngebäude in der betreffenden Gemeinde in seiner Verfügung hat. Ob hier Mindestgrenzen („mehr als XXX Wohngebäude“) gesetzt werden sollen und wie hoch diese dann sein sollten (z. B. ab fünf

Gebäuden), wäre im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu klären. Die in der Gesetzesbegründung zu dieser Vorschrift enthaltene Formulierung, dass diese „Anordnungen aus(schließt), soweit die Beseitigung des Missstandes aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht mehr sinnvoll ist“, bringt leider keine präzisierenden Erläuterungen. Der Begriff „wirtschaftliche Erwägungen“ ist sehr unbestimmt und die Festlegung der Entscheidungsschwelle, wenn eine Maßnahme aus wirtschaftlichen Gründen „nicht mehr sinnvoll ist“ stellt auf die aktuelle Situation („nicht mehr“) ab und berücksichtigt nicht die mit der Abstellung des Missstandes verbundenen Einnahmemöglichkeiten der Folgejahre; zumindest ist dies nicht der Formulierung zu entnehmen.

Frage 11: Leitfaden: siehe oben

Frage 18: Änderung des Beweislastverfahrens

Die bisherige Regelung, wonach die Gemeinde zunächst eigene Untersuchungen am Gebäude bzw. in den Wohnungen durchführen lassen muss, um von einem Verfügungsberechtigten verlangen zu können, einen – eventuell bereits lange offenkundigen – Missstand abzustellen, führt wegen der Vorfinanzierungsrisiken insb. in Gemeinden mit schwieriger Haushaltslage dazu, dass eigentlich erforderliche Maßnahmen nicht angeordnet werden, da die Gemeinde die Kosten entweder nicht im entsprechenden Haushaltsansatz unterbringen kann oder befürchtet, trotz positiver Feststellung eines Missstandes die Kosten der Sachstandsermittlung vom Verfügungsberechtigten nicht erstattet zu bekommen.

Da keinesfalls damit zu rechnen ist, dass eine Gemeinde unter Verstoß gegen § 7 (1) i.V.m. § 6 (1) WAG-Entwurf unberechtigte Sachverhaltsermittlungen wegen eines vermuteten Missstandes beauftragen wird, ist die Umkehrung des Beweislastverfahrens dem Verfügungsberechtigten zumutbar, denn sollte dieser Verdacht sich nicht bestätigen, sind nach § 6 (3) Satz 2 dem Verfügungsberechtigten die entstandenen Kosten zu erstatten. Überdies ist branchenüblich davon auszugehen, dass der Verfügungsberechtigte in eine Sachverhaltsermittlung auch den üblicherweise von ihm beauftragten Architekten einbeziehen wird und so erforderliche Informationen über den ursprünglichen Zustand etc. kostengünstiger zu ermitteln sind.

Frage 19: siehe auch Frage 4

Frage 21: Spekulativer Leerstand

Der Entwurf eines WAG NRW stellt nicht explizit auf Faktoren ab, die auf einen spekulativen Leerstand hindeuten würden. Allerdings können die Erkenntnisse über den jeweils aktuellen Grad der Vermietung, die sich eventuell aus den gem. § 2 (3) WAG erforderlich werdenden regelmäßigen Überprüfungen ergeben, dafür genutzt werden, einem Leerstand festzustellen, der nach fachlicher Meinung der Gemeinde nicht durch die Bedingungen des örtlichen

Wohnungsmarktes sondern durch den – eventuell nicht mehr zumutbaren – Zustand des Wohngebäude oder der Wohnungen bedingt ist.

Allerdings gibt zuvor kritisierte Wirtschaftlichkeitsklausel in § 7 (3) WAG dem Vermieter die Möglichkeit, auf eine Herstellung der Vermietbarkeit der Wohnung dann zu verzichten, wenn etwa deren Miete in dem unsanierten Zustand zu niedrig ist, um eine solche Investition zu tragen. Somit könnte durch ein Unterlassen erforderlicher Maßnahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung doch der Weg zu Leerstand aus spekulativen Gründen offen bleiben, um nach Auszug der letzten Mieter die Genehmigung zum Abbruch des Gebäudes aus wirtschaftlichen Gründen zu beantragen und an seiner Stelle einen hochpreisigen Neubau zu errichten, der eine bessere Rendite sichern würde.

Die Formulierung in § 7 (4) WAG-E erscheint in diesem Zusammenhang irritierend: „Von einer Anordnung kann abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass der Wohnraum anderen als Wohnzwecken zugeführt werden wird.“ In der Gesetzesbegründung wird - neben dem Hinweis auf eine genehmigte Zweckentfremdung durch Leerstellen - darauf hingewiesen, dass auch der Nachweis der Kündigung an alle Mieterinnen und Mieter und eine „Erklärung des Verfügungsberechtigten (ausreichen solle – J.K.), den Wohnraum künftig nicht zur Wohnraumvermietung nutzen zu wollen“ ausreichen solle, damit die Gemeinde auf eine Anordnung der Behebung des Missstandes absehen „kann“. Gerade diese Formulierung legt allerdings nahe, dass ein – außerhalb von festgelegten städtebaulichen Gebieten nicht verfolgbarer – zweckentfremdender Leerstand in Kauf genommen werden solle, wenn alle Mieterinnen und Mieter das Haus verlassen haben und der Eigentümer oder sein Beauftragter erklären, das Gebäude künftig nicht mehr zur „Wohnraumvermietung“ nutzen zu wollen. Es bleibt im weiteren Gesetzgebungsverfahren noch zu präzisieren, welche Nutzungen dann anstelle der Wohnnutzung noch zulässig wären (gewerbliche Nutzung als Hotel, Nutzung als Unterkunft o.ä.). Diese und vergleichbare Fragen wären auch durch den o.a. Leitfaden des Landes zum WAG noch mit präziseren Hilfestellungen zu unterfüttern.

Frage 22: Ausstattungskatalog: siehe Frage 4. Fachstelle und Leitfaden

Frage 23: Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner

Die spezielle Einbeziehung der Bewohnerschaft in die Verwaltung einer noch einzuführenden Instandhaltungsrücklage wird unter Frage 24 behandelt. Zur allgemeinen Beteiligung der Mieterinnen und Mieter an der Verwaltung von Wohnimmobilien verweise ich auf die von mir angeregte einstimmige Stellungnahme der unabhängigen Sachverständigen der Enquete-Kommission:

„Um die Position der Mieter zu stärken, sollten zumindest in Wohnungsgesellschaften mit mehr als 1000 Wohneinheiten nach dem Vorbild des Betriebsverfassungsgesetzes Mieterräte oder Mieterbeiräte gebildet werden können. Sie vertreten die Mieterinnen und Mieter in allgemeinen Belangen, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben. Sie wirken an Entscheidungen

der Wohnungsgesellschaften mit. Nach Bedarf sind auch lokale Mieterräte oder Mieterbeiräte einzurichten.“ (Aus Empfehlung „M. Bundesratsinitiative der Landesregierung zur Änderung des Mietrechts“)

Diese Empfehlung der Sachverständigen hat die Enquetekommission auch in ihre Handlungsempfehlungen an die Landesregierung aufgenommen:

„Bildung von Mieterräten oder Mieterbeiräten nach dem Vorbild des Betriebsverfassungsgesetzes mind. bei Wohnungsgesellschaften mit mehr als 1000 Wohneinheiten“ (Empfehlung II.8 Buchstabe b, S. 343 des Kommissionsberichts).

Frage 24: Instandhaltungskonto

Die Einführung eines Instandhaltungskontos halte ich für eine sinnvolle Regelung, die im Übrigen im Rahmen des Wohnungseigentumsrechtes zum Schutz des gemeinsamen Eigentums durch regelmäßige Instandhaltung zwingend nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG zu bilden ist. Insofern wäre eine Übertragung aus dem Wohnungseigentumsrecht auf die Rechtsverhältnisse des Mietverhältnisses kein enteignungsgleicher Eingriff, da hier der Vermieter, wie die Eigentümergemeinschaft, nur gezwungen würde, eine Rücklage zu bilden, die ihn in späteren Jahren in die Lage versetzt, die Wiederherrichtung der Wohnungen (ohne Mieterhöhung) zu finanzieren, zu der er wegen des Mietvertrags ja auch verpflichtet ist.

Hierzu haben die unabhängigen Sachverständigen der Enquetekommission eine einstimmige Empfehlung an die Kommission abgegeben:

„G. Bundesratsinitiative der Landesregierung zur Bildung von Instandhaltungsrücklagen im freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau

Nach der Öffnung der Finanzmärkte für ein verstärktes Engagement von Beteiligungskapital im Wohnungsbestand der Bundesrepublik hat sich die städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und soziale Situation in vielen Wohnsiedlungen und Stadtquartieren der Städte und Gemeinden beachtlich verschärft. Dies hängt im Wesentlichen mit den Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsstrategien der neuen Eigentümer zusammen, die auf eine Reduzierung des finanziellen Aufwandes für die Unterhaltung der erworbenen Wohnungsbestände ausgerichtet ist. Da deren Instandsetzungsaufwendungen deutlich unter dem der bestandsorientierten Wohnungswirtschaft liegen, hat sich die Gebrauchsgüte, Funktionstüchtigkeit und das städtebauliche Erscheinungsbild erheblich verschlechtert. Zur Vermeidung von weiteren Fehlentwicklungen im vernachlässigten Wohnungsbestand, die im Wesentlichen durch Weiterverkäufe verschärft werden, sollte daher die Bildung von Instandhaltungsrücklagen für Wohngebäude oder/und Wirtschaftseinheiten nach deren Veräußerung im BGB geregelt werden. Durch die gesetzliche Regelung in Anlehnung an das WEG wird sichergestellt, dass die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung von Wohngebäuden notwendigen baulichen Investitionen im erforderlichen Umfang durchgeführt werden können.*

**Hierfür muss noch ein geeigneter Schwellenwert entwickelt werden, damit sich die Regelung auf größere, gefährdete Immobilienbestände beschränkt.“*

Eine solche Instandhaltungsrücklage sollte immer dann verpflichtend eingeführt werden, wenn ein Wohngebäude neu errichtet oder veräußert wird. In diesem Falle müsste der Erwerber bei der Ermittlung des möglichen Kaufpreises bereits einkalkulieren, dass er künftig

nicht nur Verwaltungskosten für das Gebäude hat, sondern – wenn er denn schon keine regelmäßige Instandhaltung als jährlichen Aufwand einberechnet – er verpflichtet wird, nach Eigentumsübergang eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Diese entstünde durch entsprechende jährliche Zuführungen, denen ggf. die Entnahmen für tatsächlich aufgewendete Instandhaltungsmaßnahmen gegengerechnet würden. Die Höhe der jährlichen Rücklage könnte sich an der für den preisgebundenen Bestand geschaffenen II. Berechnungsverordnung (II. BV) in § 28 (2) orientieren, deren Gültigkeit auf die Wohnungen erstreckt werden müsste, die von einer entsprechenden Neuregelung im WAG betroffen wären. Die erforderlichen Zuführungen zu dieser Rücklage wirken daher kaufpreisreduzierend, da die hierfür erforderlichen Anteile des Mietenaufkommens nicht für die Refinanzierung des Kaufpreises der Wohnimmobilien eingesetzt werden könnte.

Für nachhaltig wirtschaftende Immobilienunternehmen wäre eine solche Rücklage keine Belastung, da die Sätze der II. BV in der Branche bei der laufenden Instandhaltung meist deutlich überschritten werden. Andererseits würde bei einer solchen Neuregelung auch der künftige Instandhaltungsaufwand angemessener in einem Kaufpreis wiedergespiegelt werden können als dies derzeit der Fall ist. Häufig wird seitens von Käufern eines Paketes von Wohnimmobilien darauf hin gewiesen, dass sie aus den laufenden Mieten nur den Kaufpreis nach Abzug einer geringen Marge für eigene Verwaltungskosten finanzieren könnten, also für größere Instandsetzungsmaßnahmen (zumindest ohne Mieterhöhung) kein finanzieller Spielraum wäre; die Anordnung einer Gemeinde auf Beseitigung eines Missstandes wäre deshalb nach § 8 (3) wirtschaftlich unzumutbar. Dieses Argument würde nach Einführung einer Instandhaltungsrücklage ab dem Zeitpunkt der Errichtung oder dem Erwerb eines Wohngebäudes nicht mehr greifen.

Da die Instandhaltungsrücklage aus den Mieten der Mieterinnen und Mieter aufgebaut wird, ist aus meiner Sicht eine kontrollierende Rolle der Gemeinschaft der Mieterinnen und Mieter nur logisch. Entscheidend wären Information über den Umfang der gebildeten Instandhaltungsrücklage und Zugang zu fachlichen Unterlagen und Untersuchungen über die Notwendigkeit von Instandhaltungsmaßnahmen im jeweils bewohnten Gebäude. Dies könnte gut über die Bildung von Mitbestimmungsgremien geleistet werden, die allerdings erst ab einer gewissen Größe des Wohnungsbestandes sinnvoll gebildet werden können. Wenn der Verfügungsberechtigte nur wenige Gebäude im Bestand hat, könnte auch durch die Mieterschaft eines jeden Gebäudes eine Sprecherin / ein Sprecher gewählt werden, um diese Kontrollaufgabe zu übernehmen. Ein Mitbestimmungsrecht sollte über die Durchführung der größeren Instandhaltungsmaßnahmen (ebenso auch für Modernisierungsmaßnahmen) eingeführt werden. Gute Erfahrungen hat das kommunale Wohnungsunternehmen Wohnbau Gießen GmbH mit einer solchen Mietermitbestimmung bei Investitionen seit 1993 gemacht, der Verfasser dieser Stellungnahme war an deren Einführung als fachlicher Berater des Gesellschafters Stadt Gießen beteiligt. Zur Regelung einer Mietermitbestimmung vgl. die o.a. Empfehlung der Sachverständigen (Antwort zu Frage 23).

Im Übrigen wäre im weiteren Gesetzgebungsverfahren bei Einführung einer Instandhaltungsrücklage noch zu klären, dass diese Rücklage nicht nur – wie oft üblich – eine Bilanzposition ist, sondern auch tatsächlich als Liquidität entsteht und auf einen Sonderkonto treuhänderisch verwaltet wird. Auch der Zugriff beim Insolvenzverfahren auf die diese „angesparten“ Gelder müsste durch eine entsprechende Änderung des Insolvenzrechtes ausgeschlossen werden.

Frage 25: Rolle der Kommune

Die in der Frage angesprochenen Regelungen von § 6 Absätze 1 und 2 kann ich nur im engen Zusammenhang verstehen: Grundsätzlich soll nach Abs. 1 die Gemeinde von sich aus tätig werden. Wenn sich nun ein hinreichender Verdacht durch die ersten Schritte der Gemeinde ergibt, „dass der Missstand bauseitig begründet ist“, dann „kann die Gemeinde anordnen“, dass der Verfügungsberechtigte nun selbst die erforderliche Sachverhaltsfeststellung mit ggf. eigenen Gutachtern etc. veranlasst und bezahlt. Das „kann“ in dieser Formulierung ist für mich daher nur so zu verstehen, dass die Gemeinde auf jeden Fall handeln „soll“ und ggf. nach eigenen Ermittlungen eine Anordnung nach § 7 zur Beseitigung festgestellter Missstände erlässt. Statt Stellungnahmen von eigenen Fachleuten aus der Verwaltung (oder durch externe Fachgutachter auf Kosten der Gemeinde) „kann“ die Gemeinde aber auch vom Verfügungsberechtigten verlangen, dass dieser die erforderlichen fachlichen Stellungnahmen auf seine Kosten anfertigen lässt.

Das ‚Ermessen‘ sehe ich hier also in der Frage, ob die Gemeinde die Kosten selbst tragen will, weil es sich vielleicht um einen einfach feststellbaren Missstand handelt bzw. ein dringender Handlungsbedarf besteht (und keine Verzögerung durch zu späte Vorlage von Gutachten seitens des Vermieters eintreten soll) oder eben der Verfügungsberechtigte die Kosten tragen soll (und diese ggf. bei Widerlegung des hinreichenden Verdachts erstattet bekommt).

Frage 26: Zur ladungsfähigen Adresse

Der in der Frage unterstellte „Verzicht“ der Landesregierung, dem Verfügungsberechtigten die Mitteilung einer ladungsfähigen Adresse aufzuerlegen, kann ich mir nur dahingehend erklären, dass die Landesregierung plant, diese Regelung an anderer Stelle der hierfür einschlägigen Gesetze und Verordnungen des Landes einzuführen oder ggf. über eine Bundesratsinitiative zum BauGB anzuregen.

Durch die Problemschilderungen im Rahmen der Beratungen der Enquetekommission enthält der Kommissionsbericht in S. 251 folgenden Hinweis zum Thema: *„Viele Anordnungen oder Vollstreckungsversuche der Kommunen scheitern im ersten Angang auf Grund der uneindeutigen Besitzverhältnisse oder des Fehlens einer ladungsfähigen Adresse. Der nach § 207 BauGB von Amts wegen bestellte Vertreter ist hier nicht ausreichend, da er bisher keine Eigentümerinformationspflicht enthält.“*

Dazu formuliert die Kommission folgende Anregung im Bericht:

„Der von Amts wegen bestellte Vertreter (§ 207 BauGB)

Der von Amts wegen bestellte Vertreter (§ 207 BauGB) sollte um die Auskunftspflicht des Eigentümers zu einer ladungsfähigen Adresse wie folgt ergänzt werden:

§ 207a BauGB

„Der Eigentümer muss namentlich und mit Anschrift bekannt sein. Bei Eigentumswechsel besteht die Verpflichtung, die Kommune hierüber zu informieren. Bis zur Eintragung in das Grundbuch haftet der bisherige Eigentümer.“ (S. 255 des Kommissionsberichts)

Hannover, den 12. Februar 2014

gez. *Jan Kuhnert*

Geschäftsführer

KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH
Kiefkampstr. 10 A * 30629 Hannover
Tel: 0511 – 60610 -53 * Fax: -54
www.kub-beratung.de * kuhnert@kub-beratung.de