



Die Ministerin

MHKBG Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf

Präsidenten des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf



Bericht der Landesregierung „Zeitplan für die Abschaffung der Kündigungssperrfristverordnung, der Zweckentfremdungsverordnung, und der Umwandlungsverordnung sowie Zeitplan und inhaltliche Ausgestaltung der angekündigten Prüfung des Wohnungsaufsichtsgesetzes NRW“

5. September 2017

Berichtersuchen der GRÜNEN-Fraktion des Landtags vom 28.08.2017 für die Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 08. September 2017

Anlage: 1 (60-fach)

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

als Anlage übersende ich den o.g. Bericht mit der Bitte um Weiterleitung der beigefügten Überdrucke an die Mitglieder des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen.

Mit freundlichen Grüßen

Ina Scharrenbach

Horionplatz 1
40213 Düsseldorf

Telefon +49 211 8618-4300
Telefax +49 211 8618-4550
ina.scharrenbach@mhkgb.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Rheinbahn Linien 706, 708
und 709 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke

Bericht zum Zeitplan für die Abschaffung der Kündigungssperrfristverordnung, der Zweckentfremdungsverordnung und der Umwandlungsverordnung sowie zum Zeitplan und der inhaltlichen Ausrichtung der angekündigten Prüfung des Wohnungsaufsichtsgesetzes

Zur Anfrage der Fraktion der GRÜNEN vom 28. August 2017 wird folgender Sachstand berichtet:

1. Aufhebung der Kündigungssperrfristverordnung und der Umwandlungsverordnung

Die von der Landesregierung geplante Aufhebung der Kündigungssperrfristverordnung und der Umwandlungsverordnung ist eine Maßnahme der Deregulierung. Sie wird eingebunden in ein zeitlich abgestuftes Maßnahmenpaket, um ein Klima für Investitionen in den Neubau zu schaffen. Denn nur ein größeres Angebot an Wohnungen führt zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes und kommt damit Wohnungssuchenden bzw. Mieterinnen und Mietern zu gute.

a. Kündigungssperrfristverordnung

Die Kündigungssperrfrist beruht auf § 577a BGB und beträgt grundsätzlich 3 Jahre. Sie kommt für Mieterinnen und Mieter zur Anwendung, deren Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und anschließend an einen Dritten veräußert wurde. Für den Zeitraum von 3 Jahren ist es dem Erwerber nach der Vorschrift im BGB versagt, zu kündigen. Erst nach Ablauf der Frist kann der Erwerber unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist wegen Eigenbedarf oder wirtschaftlicher Verwertung eine Kündigung aussprechen.

Der Bundesgesetzgeber hat die Landesregierungen ermächtigt, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten diese Frist auf bis zu 10 Jahre zu verlängern. In

Nordrhein-Westfalen wurde die Frist durch die Kündigungssperrfristverordnung vom 24. Januar 2012 in 37 Kommunen verlängert, wobei in 4 Städten eine 8-jährige Frist und ansonsten eine 5-jährige Frist gelten.

Nach der Aufhebung der Verordnung wird künftig landesweit eine dreijährige Kündigungssperrfrist gelten.

b. Umwandlungsverordnung

Die Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung basiert auf § 172 Baugesetzbuch.

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung in der Variante der Milieuschutzsatzung bedürfen – im Sinne einer vorbeugenden Kontrolle – der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Grundstücke in Gebieten mit einer Milieuschutzsatzung durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.

Mit einer Verordnung der Landesregierung wird also ein zusätzlicher Genehmigungstatbestand eingeführt.

In Nordrhein-Westfalen gibt es nach Kenntnis des Ministeriums nur 2 Städte, die eine Milieuschutzsatzung erlassen haben. Nur in diesen beiden Gebieten kann der zusätzliche Genehmigungstatbestand zur Anwendung kommen. Zur Anzahl der Genehmigungsfälle liegen dem Ministerium keine Angaben vor.

Durch die Aufhebung der Verordnung bleiben die Milieuschutzsatzung und die übrigen Genehmigungstatbestände des § 172 BauGB unangetastet. Lediglich der zusätzlich eingeführte Genehmigungstatbestand wird aufgehoben.

2. Aufhebung der Zweckentfremdungsverordnung

Zweckentfremdung von Wohnraum liegt vor bei Umnutzung von Wohnraum zu Gewerbebezwecken oder zur Vermietung als Ferienwohnung, ferner bei Leerstand oder Abriss von Wohnraum.

Die Zweckentfremdungsverordnung des Landes vom 12. Juni 2001 ist am 31. Dezember 2006 außer Kraft getreten.

Die derzeitige Zweckentfremdungsregelung beruht auf § 10 des Wohnungsaufsichtsgesetzes und ermöglicht es den Städten und Gemeinden, durch Satzung die Zweckentfremdung von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Die Ermächtigungsgrundlage wird im Rahmen der Überprüfung des Wohnungsaufsichtsgesetzes auf ihre Wirksamkeit untersucht.

Die Städte Bonn, Dortmund, Köln und Münster haben bisher eine Zweckentfremdungssatzung erlassen.

3. Überprüfung des Wohnungsaufsichtsgesetzes

Das Wohnungsaufsichtsgesetz zielt darauf ab, in den Städten und Gemeinden Wohnraum in angemessenen bewohnbaren Zustand zu erhalten. Zugleich wirken die Anordnungen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz präventiv für die Quartiere, in dem diese vor der Negativausstrahlung von Problemimmobilien geschützt werden.

Das Gesetz nimmt Vermieter für Missstände in die Pflicht, die in den Verantwortungsbereich des Eigentümers fallen. Es soll daher in den Städten und Gemeinden anlassbezogen eingesetzt werden.

Das Ministerium steht mit den Städten und Gemeinden im fortlaufenden Austausch zur Weiterentwicklung des Wohnungsaufsichtsrechts. Dieser Dialog wird unter Einbeziehung der kommunalen Spitzenverbände fortgeführt, um das Wohnungsaufsichtsgesetz zu einem anlassbezogenen und effizienten Eingriffsinstrument für die Kommunen weiterzuentwickeln, mit dem diese gegen Vernachlässigung und Missstände von Wohnraum und Problemimmobilien vorgehen können.