

12.02.2014

Ausschuss für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr  
**Dieter Hilser MdL**

Ausschuss für Kommunalpolitik  
**Christian Dahm ML**

## **Einladung**

31. Sitzung (öffentlich)  
des Ausschusses für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr,  
49. Sitzung (öffentlich)  
des Ausschusses für Kommunalpolitik  
**am Dienstag, dem 18. Februar 2014,**  
**nachmittags, 14.00 Uhr, Raum E 3 - D 01**

Landtag Nordrhein-Westfalen  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

Gemäß § 53 Abs.1 der Geschäftsordnung des Landtags berufen wir die Ausschüsse ein und setzen folgende Tagesordnung fest:

### **Tagesordnung**

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

Gesetzentwurf der Landesregierung  
Drucksachen 16/4379 und 16/4459

#### **- Öffentliche Anhörung von Sachverständigen -**

gez. Dieter Hilser  
- Vorsitzender -

gez. Christian Dahm  
- Vorsitzender

F. d. R.

Hans-Georg Schröder  
Ausschussassistent

Anlagen  
Verteiler  
Fragenkatalog

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

**„Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und  
einer wohnraumrechtlichen Vorschrift“**

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

## **Verteiler**

---

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen  
Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen  
c/o Städtetag NRW  
Köln

Universität Bielefeld  
Fakultät für Rechtswissenschaft  
Herrn Prof. Dr. Markus Artz  
Bielefeld

Stadt Münster  
Amt für Wohnungswesen  
Frau Gabriele Regenitter  
Herrn Dr. Jost Bartkowiak  
Münster

Stadt Dortmund  
Wohnungsamt  
Herrn Thomas Böhm  
Dortmund

Stadt Duisburg  
Frau Andrea Bestgen-Schneebeck  
Duisburg

Herrn Michael Schleicher  
Köln

Verband der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e. V.  
Herrn Verbandspräsident  
Alexander Rychter  
Düsseldorf

Universität Düsseldorf  
Fakultät für Rechtswissenschaft  
Herrn Prof. Dr. Martin Morlok  
Düsseldorf

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentw. und Umwelt  
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und  
Bodenordnung  
Frau Maren Reder  
Herrn Matthias Kock  
Hamburg

Stadt Bremerhaven  
Herrn Norbert Friedrich  
Bremerhaven

Stadt Frankfurt am Main  
Frau Waltraud Meier-Sienel  
Frankfurt am Main

Gemeinnützige Wohnungsgenossen-  
schaft eG  
Herrn Stefan Zellnig  
Neuss

Herrn  
Volker Holm  
Hannover

Mieterforum Ruhr e.V.  
c/o Mieterverein Bochum, Hattingen  
und Umgegend e.V.  
Herrn Aichard Hoffmann  
Bochum

BFW Nordrhein-Westfalen  
Frau Elisabeth Gendziorra  
Düsseldorf

Architektenkammer NRW  
Düsseldorf

Herrn Ministerialdirigent a. D.  
Dr. Hans-Dieter Krupinski  
Ratingen Ost

Ingenieurkammer-Bau NRW  
Düsseldorf

LEG Immobilien AG  
Herrn Thomas Hegel  
Düsseldorf

Mieterverein Dortmund und Umge-  
bung e. V.  
Herrn Rainer Stücker  
Dortmund

Herrn  
Falk Kivelip  
Bonn

KUB Kommunal- und  
Unternehmensberatung GmbH  
Herrn Jan Kuhnert  
Hannover

Aktion Impulse für den Wohnungsbau  
c/o Architektenkammer NRW  
Herrn Lutz Pollmann  
Düsseldorf

Haus & Grund Rheinland  
Herrn Erik Uwe Amaya  
Düsseldorf

Deutsche Annington Immobilien SE  
Herrn Klaus Markus  
Bochum

GAGFAH M Immobilien-Management  
GmbH  
Herrn Ralf Krämer  
Mülheim an der Ruhr

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

**„Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und  
einer wohnraumrechtlichen Vorschrift“**

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

## **Fragenkatalog**

---

1. Wie bewerten Sie grundsätzlich, dass die Empfehlung der fraktionsübergreifenden Enquete-Kommission des Landtages von Nordrhein-Westfalen »Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten« durch die Landesregierung mit dem Vorlegen des Gesetzentwurfes für ein Wohnungsaufsichtsgesetz umgesetzt wird?
2. Ist die Zusammenfassung der entsprechenden Regelungen in einem gesonderten Wohnungsaufsichtsgesetz aus ihrer Sicht ordnungspolitisch sinnvoll?
3. Welche zentralen Punkte im Bereich Ergänzungen und Klarstellungen zu bestehendem Recht werden aufgenommen und werden dabei auch notwendige Anpassungen an verändertes Bundesrecht vorgenommen?
4. Sind aus ihrer Sicht alle wesentlichen Anregungen und Hinweise aus der Praxis in den Gesetzentwurf eingeflossen?
5. Ziel des Gesetzentwurfes 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?
6. Welches sind die für Sie wichtigsten Punkte zur Verbesserung des praktischen Handelns der kommunalen Wohnungsaufsicht?
7. Wird die Vollziehbarkeit der wohnungsaufsichtsrechtlichen Vorschriften verbessert?
8. Kann der Überbelegung von Wohnraum mit den vorgesehenen Regelungen durch ordnungsrechtliches Handeln der Kommunen entgegen gewirkt werden und wenn ja, wie konkret?
9. Wie bewerten Sie jenseits der wohnungsaufsichtsrechtlichen Aspekte die Bedeutung dieser Regelung für den Mieterschutz und gibt es Beispiele für ähnliche Rechtsgrundlagen in anderen Bundesländern?
10. Können Sie die im Gesetzentwurf enthaltenen Vorschriften zur Verbesserung zielgerichteten Handelns der kommunalen Wohnungsaufsicht an konkreten Beispielen möglichst kompakt verdeutlichen?

11. 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?
12. 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?
13. Wie bewerten Sie die objektiven Kriterien zur Überbelegung des § 9 WAG?
14. Wie bewerten Sie die Regelungen zur praktischen Umsetzung des Besichtigungsrechtes des § 11 WAG, insbesondere hinsichtlich der Einwilligung?
15. Wie bewerten Sie die Höhe der Geldbußen in schwersten Missstandsfällen?
16. Wie bewerten Sie die Regelung hinsichtlich möglicher Informationsrechte und -pflichten von Dritten ggü. staatlichen Stellen?
17. Wie bewerten Sie das Verhältnis des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung zur Durchgriffsfähigkeit des WAG bei Überbelegung von Wohnungen?
18. Wie bewerten Sie die Änderung des Beweislastverfahrens z.B. bei Instandsetzungsanordnungen hin zu einem Anordnungsverfahren mit Widerspruchsrecht?
19. Wie beurteilen Sie die Einschätzung, dass aus dem neuen WAG keine neuen Kosten, also auch keine Kosten für die Kommunen entstehen?
20. 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?
21. Gibt das neue WAG den Kommunen Ihrer Meinung nach die Möglichkeit, spekulativen Leerstand zu erkennen und ggf. dagegen vorzugehen? Wird eventuell durch die Formulierungen im Entwurf spekulativer Leerstand oder eine mögliche Umwidmung von Wohnraum sogar begünstigt?
22. 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?
23. Sind Sie im Allgemeinen und im Speziellen der Ansicht, dass die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner hinreichend berücksichtigt wurde?
24. Hielten Sie die obligatorische Einrichtung eines zweckbestimmten Instandhaltungskontos für sinnvoll? Wäre eine Mietermitbestimmung hier ggf. erstrebenswert?

25. Wie beurteilen Sie die Rolle der Kommunen, wie sie im Entwurf beschrieben wird? Werden die Kommunen ausreichend aktiv einbezogen oder ist die Rolle ggf. zu passiv (z.B. mit einer „Kann-Bestimmung“ in § 6 Abs. 2 und einer „Soll-Bestimmung“ in § 6 Abs. 1)?
26. Wie beurteilen Sie den Verzicht, eine ladungsfähige Adresse des/der Verfügungsberechtigten als Verpflichtung ins Gesetz aufzunehmen?
27. Ist mit der Eintragung einer öffentlichen Last ins Grundbuch dem Risiko der Kommune im Falle einer Ersatzvornahme hinreichend entsprochen? Wie schätzen Sie die Möglichkeit einer Haushaltssicherungskommune ein, die Kosten einer Ersatzvornahme zu tragen bzw. tragen zu dürfen?
28. 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?
29. 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?
30. Im Gesetzentwurf werden (§ 9 Abs. 1) Mindestanforderungen an die Wohnfläche formuliert, die über die Regelungen für bestimmte Personengruppen hinaus gehen. Dennoch läge nach diesem Entwurf keine Überbelegung vor, wenn eine Familie mit zwei Erwachsenen und vier Kindern (2 unter 6, 2 mindestens 6 Jahre) in einer Wohnung lebt, die insgesamt (d.h. mit allen Neben- und Funktionsräumen) nicht kleiner ist als 48m<sup>2</sup>. Halten Sie diese Regelung für ausreichend?
31. Halten Sie vorgesehene Höhe von Bußgeldern (bis zu 3.000,- bzw. bis zu 50.000,- Euro) für ausreichend, um einer Ordnungswidrigkeit wirkungsvoll zu begegnen? Wäre eine Orientierung am Cash flow o.ä. des sich ordnungswidrig verhaltenden Wohnungsunternehmens nicht sinnvoller?
32. Eine allgemeine Frage zum Schluss: Wo hätte der Gesetzentwurf Ihrer Auffassung ggf. noch entschlossener formuliert werden können? Wo findet der Entwurf seine Grenzen z.B. im Bundesrecht?