



Mieterforum Ruhr e. V. - Brückstr. 58 - 44787

Landtag Nordrhein-Westfalen
z. H. die Präsidentin
Postfach 10 11 43

40002 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/1426

A02, A11



- **Mieterforum Ruhr e. V.**
- Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine
- Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
- Dortmund und Umgebung e. V.
- Witten und Umgebung e. V.
- und der Mietergemeinschaft Essen e. V.
- • • • •

11. Februar 2014

Betr.: Gesetzentwurf zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts
Hier: öffentliche Anhörung am 18. 2. 2014

Sehr geehrte Frau Gödecke,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden die erbeten Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Landesregierung.

Mit freundlichen Grüßen

Mieterforum Ruhr e. V.



- **Kontakt:**
- Mieterforum Ruhr
- Brückstr. 58
- 44787 Bochum
- • • • •



- **Ansprechpartner:**
- Richard Hoffmann (0234) 9 61 14 44
- Tobias Scholz (0231) 55 76 56 36
- Knut Unger (02302) 27 61 71
- • • • •

1.

Eine verbesserte und wirkungsvolle Wohnungsaufsicht und Wohnungsbestandspolitik haben wir als Mieterorganisation und viele Andere in den vergangenen Jahren immer wieder gefordert, um Vernachlässigungen frühzeitig entgegen wirken zu können und bei erheblichen Wohnungsmängeln die Vermieter wirksam in die Pflicht zu nehmen. Daher begrüßen wir das neue Wohnungsaufsichtsgesetz als einen Schritt zur Umsetzung einer der EK1-Empfehlungen und halten etliche Neuregelungen für notwendig und sinnvoll.

Die Verabschiedung des Gesetzentwurfes kann zahlreiche der bisherigen Vollzugsdefizite in der Wohnungsaufsicht abbauen und handlungswilligen und -fähigen Kommunen eine verlässlichere Grundlage für ihr Verwaltungshandeln geben.

Darüber hinaus werden eine Reihe begrüßenswerter neuer Handlungsansätze geschaffen. Bedenken bestehen bei den Regelungen, die sich auf die Räumung bei und Überbelegung und Unbewohnbarkeit beziehen. Ausdrücklich zu begrüßen ist dagegen v. a. die angedeutete Systematik eines zweistufigen Handlungsansatzes, mit dem prophylaktisch auf sich abzeichnende Verwahrlosungsprozesse reagiert werden soll, um Missstände zu vermeiden.

Leider aber werden sich diese verschiedenen positiven Ansätze praktisch kaum auswirken, da der Entwurf darauf verzichtet, die Wohnungsaufsicht mit finanziellen Ressourcen auszustatten. Weder sind zusätzliche Finanzmittel im Rahmen der pflichtigen Selbstverwaltungs Ausgabe, noch ist eine Ausgestaltung als Pflichtausgabe nach Weisung (mit entsprechenden finanziellen Mitteln) vorgesehen.

Nicht zutreffend finden wir auch den mit der Fragestellung entstehenden Eindruck, als handele es sich beim Entwurf des WAG um die komplette Umsetzung sämtlicher Vorschläge der EK1.

2.

Die in diesem Gesetzentwurf vorgenommenen Veränderungen des bestehenden Rechts hätten rein materiell auch im Rahmen des WFNG umgesetzt werden können. Ein eigenes Wohnungsaufsichtsgesetz bietet jedoch den Vorteil, die Aufgaben besser an Kommunalpolitik, Kommunalverwaltung, Öffentlichkeit und BewohnerInnen zu adressieren und die kommunale Wohnungsaufsicht auf diesem Wege zu stärken. Außerdem nährt ein eigenes Gesetz die Hoffnung, dass damit ein Weg eingeschlagen wird, auf dem im Laufe der Zeit die erforderlichen Verbesserungen noch umgesetzt werden können.

Da die Kommunen keine finanziellen Mittel für die Wohnungsaufsicht bekommen sollen, besteht jedoch die Gefahr, dass das Gesetz in der kommunalen Praxis hinter den Erwartungen zurück bleibt.

3.

siehe hierzu Ausführungen unter Frage 6. und 10.

4.

Die Erfahrungen der wenigen bisher in der Wohnungsaufsicht aktiven Kommunen wurden berücksichtigt und zahlreiche Verbesserungen eingeführt. Das Problem der Untätigkeit zahlreicher Kommunen - mangels Willens oder mangels Ressourcen - wurde jedoch nicht gelöst, da den Kommunen durch das Land keine zusätzlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden. Hierauf haben die Mieterorganisationen in den vergangenen Jahren wiederholt hingewiesen.

5.

Ja, die Änderungen an den Eingriffstatbeständen führen zu einer Stärkung der wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumente (siehe Punkt 6). Im Fall des neuen Tatbestandes Überbelegung nach § 9 sehen wir die Stärkung jedoch kritisch (siehe Fragen 8 und 13).

6. und 7.

Das Gesetz beinhaltet sehr wichtige Verbesserungen, die die Grundlage für eine wirkungsvollere Arbeit der kommunalen Wohnungsaufsicht darstellen und die ausdrücklich begrüßt werden, in Teilen jedoch noch weiter verbessert werden müssten:

- die Einführung und Definition des Begriffes "Verwahrlosung", die den Kommunen die Möglichkeit eines Verwaltungshandelns gibt, bevor tatsächliche Missstände zu beklagen sind. Damit wird erstmalig ein präventiver Ansatz in der Wohnungsaufsicht verankert.
- Es werden erstmals Mindestanforderungen an die Eigenschaften von Wohnraum gestellt und vorgeschrieben, dass Belichtung und Belüftung, Witterungsschutz, Energie- und Wasserversorgung, Heizung und sanitäre Einrichtungen nicht nur vorhanden sein, sondern auch funktionieren müssen – hier wäre ggf. die Ergänzung des Wortes „hinreichend“ sinnvoll.
- Wasser-, zentrale Heizwärme- und Allgmeinestromversorgung müssen sichergestellt sein.
- liegen Anhaltspunkte für Missstände vor, sollen die Kommunen die Eigentümer weit stärker als bisher zur Mitwirkung bei der Ermittlung und Beseitigung zwingen können.

- die Umkehr der Beweislast bei der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Beseitigung von Missständen
- die Möglichkeit, Kosten der Ersatzvornahme als öffentliche Last ins Grundbuch einzutragen. Hier muss sichergestellt werden, dass solche Ausgaben im Rahmen der pflichtigen Selbstverwaltungsaufgabe auch in Haushaltssicherungskommunen durchführbar sind.
- die Heraufstufung der Kann-Bestimmung in § 41 Abs. 1 WFNG zur Muss-Bestimmung in § 7 Abs. 1 WAG
- grundsätzlich soll den Kommunen die Information der BewohnerInnen ermöglicht werden (§ 12 Abs. 1). Im WFNG fehlte dazu eine Regelung. Warum dies im WAG jedoch nur als Kann-Bestimmung formuliert ist und den BewohnerInnen als Betroffene kein verbindliches und ggf. automatisches Informationsrecht einräumt, bleibt inhaltlich nicht nachvollziehbar. Für ein bewohnerfreundliches Informationsrecht wäre daher die folgende bzw. eine vergleichbare Regelung von § 12 Abs. 1, Satz 1 sinnvoll: "Die Bewohnerschaft, die zum Gebrauch des Wohnraums berechtigt ist, wird auf Antrag über den Stand des Verfahrens, [...] informiert. Haben BewohnerInnen Verwahrlosung oder Missstände selber angezeigt, erfolgt die Auskunft ohne gesonderten Antrag."

8. + 9. + 13. + 14.

Dass der Gesetzgeber Vermieter und Vermittler von Matratzenlagern, die die Notlage von Menschen ausnutzen, Grenzen setzen will, ist prinzipiell zu begrüßen. Wir haben jedoch erhebliche Zweifel, dass mit diesem Instrument alleine hochproblematische Wohnverhältnisse gelöst werden können. Die Ursache liegt in Zugangsproblemen bestimmter Bevölkerungsgruppen am Wohnungsmarkt, die das Geschäftsmodell von Matratzen-Vermietern überhaupt erst möglich machen. Daher müssen die Kommunen durch Bund & Land in die Lage versetzt werden, diese Zugangsbarrieren abzubauen und auch gesellschaftlich üblichem Wohnraum bereitstellen zu können. Diese Frage stellt sich ja ohnehin für eine Kommune, wenn die Räumung einer Wohnung wegen Überbelegung als notwendig erachtet wird.

So lange solche Wohnangebote nicht bestehen, existiert die Gefahr, dass die Räumungsverfügung in der bisherigen Form zu Lasten der BewohnerInnen geht und nicht zu einer Verbesserung ihrer Wohnsituation beiträgt. Daher müssen für die angestrebte Räumungsverfügung besonders strenge Maßstäbe gelten. Dazu gehört ganz wesentlich auch das Zusammenwirken mit den BewohnerInnen.

Hinsichtlich der Grundanforderungen an menschenwürdige Wohnverhältnisse verweisen wir auf General Comment No. 4 des UNO-Ausschusses für wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte zu Art. 11.1 des internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (ESC-Rechte):

<http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/%28Symbol%29/469f4d91a9378221c12563ed0053547e?Opendocument>

Die dort dargestellten Prinzipien menschenwürdigen Wohnens bedürfen natürlich der Anwendung vor dem Hintergrund der Lebensverhältnisse in der BRD. Da die BRD dem Pakt der ESC-Rechte völkerrechtsverbindlich beigetreten ist, muss sich die Gesetzgebung auf allen Ebenen an die vereinbarten Regeln halten. Das gilt natürlich auch für die Voraussetzungen für eine Räumung, die im General Comment No. 7 zu Art. 11.1 erörtert werden:

<http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/0/959f71e476284596802564c3005d8d50?Opendocument>

Hier sei ganz besonders auf die Vorschrift verwiesen, dass vor jeder Räumung mit den betroffenen BewohnerInnen über Alternativen beraten werden muss. Dies ist im Gesetzentwurf keine Voraussetzung für eine Räumungsverfügung. Es ist auch zweifelhaft ob in diesen Fällen das Verwaltungsgerichtsverfahren immer den Anforderungen des General Comment No 7 oder von Art. 6, Abs 1 der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte genügt.

Wir regen zudem an, im Bundesrecht die Bestimmungen zu Mietüberhöhung und Mietwucher (vgl. § 5 WiStG) rechtlich so zu stärken, dass ein konsequentes Handeln gegen Vermieter und Vermittler ermöglicht wird, die die Notlage von Menschen ausnutzen.

10.

Wir möchten die verbesserten Eingriffsmöglichkeiten an drei Beispielen aus der Beratungsalltag von Mieterorganisationen exemplarisch verdeutlichen:

- Durch die Beweislastumkehr muss eine Kommune nicht erst aufwändig ermitteln, worin der Missetand begründet ist (z.B. ein ausgefallener Aufzug oder ein Feuchtigkeits- oder Schimmelschaden).
- In einer Großwohnanlage ist ein Aufzug defekt und wird vom Eigentümer nicht instandgesetzt. Die Kosten für eine Ersatzvornahme sind hoch und können durch die im WAG vorgesehene grundbuchrechtliche Eintragung für die Kommune gesichert werden. Bei den bisherigen Ersatzvornahmen scheuen die Kommunen ein Eingreifen wegen des Risikos, die Kosten nicht erstattet zu bekommen.
- Ein Eigentümer zahlt die Rechnungen für Wasser-, Allgmeinestrom oder Gas nicht an das Versorgungsunternehmen. Dieses sperrt daraufhin die Versorgung, beispielsweise der Heizung. Das WAG sieht vor, dass die Versorgung jedoch sichergestellt sein muss und schafft somit einen Eingriffstatbestand für die Wohnungsaufsicht. Über die Eintragung der Kosten als öffentliche Last im Grundbuch kann die Kommune auf diesem Wege die Kosten zum Ausgleich der Rückstände beim Versorger ausgleichen.

11.

Ein Leitfaden kann das Defizit der mangelnden Verbindlichkeit und Finanzausstattung nicht ausgleichen. Immerhin kann er aber helfen, Missverständnisse und Missbräuche zu vermeiden sowie alle Kommunen auf die Handlungsmöglichkeiten aufmerksam zu machen und bei der Umsetzung zu unterstützen.

Wichtig ist auch die Rolle als Maßstab für die öffentliche kommunalpolitische Diskussion. Es sollte in einem derartigen Leitfaden, in dessen Entwicklung auch die Mieterverbände einbezogen werden sollten, über die Anwendungsempfehlungen der ordnungsrechtlichen Instrumente deutlich hinaus gegangen werden, indem die Möglichkeiten einer integrierten, prophylaktischen Wohnungsaufsicht i. S. von § 2 Abs. 3 ausführlich dargestellt und die Kommunen zu eigenen Handlungsansätzen ermutigt werden.

Der Leitfaden sollte zudem die Verknüpfung mit anderen Rechtsbereichen (z. B. Bauordnungsrecht, öffentliche Gesundheit, Bauplanungsrecht) herstellen, um die Kommunen anzuregen, einen umfassenden Instrumentenkasten zu nutzen.

Es sollten weiterhin auch Empfehlungen zur organisatorischen und personellen Ausstattung der zuständigen Organisationseinheiten, sowie für Qualitätsmaßstäbe ausgesprochen werden. Dabei ist ganz besonderer Wert zu legen auf Anforderungen an quartiersorientierten, kooperative Frühwarnsysteme, die Erfordernisse einer strategischen Quartiersentwicklungsplanung unter aktivierender Einbeziehung der BewohnerInnen.

Der Leitfaden können auch Maßstäbe für die Entwicklung von Modellprojekten in besonders betroffenen Kommunen setzen, wobei diese Projekte aus Landesmitteln besonders gefördert werden müssten.

Zudem sollte im Ministerium oder im Auftrag des Ministeriums ein Kompetenzzentrum Wohnungsaufsicht und Bestandsentwicklung eingerichtet werden, dass Kommunen bei rechtlichen Fragen, aber auch der Strategieentwicklung im Umgang mit vernachlässigten Siedlungen und Wohnungen und konkreten Misständen unterstützt.

12.

Der Katalog in § 4 WAG sollte um die Eingriffstatbestände gesundheitsschädlicher Schimmelpilzbefall, Ungezieferbefall sowie Unfallgefahren an Zugängen und Zuwegen ergänzt werden.

Ebenso sind die Begriffe "funktionsfähig" und "nutzbar" nicht hinreichend präzise. Eine Heizung kann vorhanden, funktionsfähig, auch mit Brennstoff ausgestattet und nutzbar sein, aber trotzdem nicht ausreichend sein, um für die notwendige Wärme zu sorgen. Hier sollte eine Klarstellung bzw. Ergänzung im Gesetz erfolgen.

Nicht mit dem Begriff der Mindestausstattung, sondern mit dem Begriff der Mindestanforderung könnten Verletzungen von Grundvoraussetzungen einer ordnungsgemäßen

Wohnungsbewirtschaftung erfasst werden. Hierzu könnten dann z. B. die Erreichbarkeit des Vermieters oder seines Vertreters, die Beantwortung von Mieteranfragen und die Weiterleitung von Nebenkostenvorauszahlungen an die beauftragten Dienstleister zählen.

Wünschenswert wäre es außerdem, wenn sich die Kommunen im Dialog mit den EigentümerInnen und BewohnerInnen auch um eine ständige soziale und qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes bemühen. Hier könnten in dem Gesetz zunächst gesellschaftliche Ziele wie der Erhalt und die Schaffung erschwinglichen und bedarfsgerechten Wohnraums, der Abbau von Barrieren und der Klimaschutz zusammengefasst werden, die als Kriterien für die Quartiersentwicklungsplanung und Zielvereinbarungen mit den EigentümerInnen gelten könnten.

15.

Wir begrüßen die Aufnahme von Bußgeldvorschriften. Die Höhe der vorgesehenen Bußgelder erscheint uns jedoch in Anbetracht der Beträge, die für die Instandsetzung vernachlässigter Immobilien aufzuwenden sind, kaum geeignet, eine wirksame Drohkulisse aufzubauen.

16.

Zu den reinen Informationsrechten siehe Frage 6, letzter Absatz.

Eine Vermeidung und Überwindung von Wohnraumvernachlässigung kann aber in vielen Fällen nur dann gelingen, wenn die BewohnerInnen und NachbarInnen wesentlich umfassender bei der Erarbeitung von Strategien zur Quartiersentwicklung beteiligt werden. Hier wäre ein in diesem Entwurf nicht enthaltenes Regelwerk für Anforderungen an die BewohnerInnenbeteiligung zu wünschen. Zumindest sollte das Gesetz aber die Kommunen auffordern, die BewohnerInnen in geeigneter Weise zu beteiligen und auf ihre Anregungen angemessen zu reagieren.

17.

Hier handelt es sich um ein Spannungsverhältnis, bei dem eine Lösung schwierig erscheint. Einerseits ist jede Art von Aufsicht ohne Kontrolle nicht möglich, und diese muss ggf. überraschend sein, wenn sie ihr Ziel erreichen soll. Andererseits treffen speziell die Regelungen zur Überbelegung im Entwurf, so wie sie formuliert sind, eine Familie, deren Wohnung nach Familienzuwachs überbelegt ist und die noch nichts Größeres gefunden hat oder bezahlen kann, genauso wie den Vermieter eines "Matratzenlagers". Es wird nicht hinreichend deutlich, wenn die Regelungen treffen und wen sie schützen sollen. Siehe auch die Antworten zu Frage 8. und 13.

18.

Die Umkehrung der Beweislast stopft ein häufig benutztes Schlupfloch. Sie kann helfen, Verfahren so wesentlich abzukürzen, dass sie überhaupt erst innerhalb vertretbarer Zeit zu Ergebnissen führen. Wir begrüßen diese Änderung ausdrücklich.

19. + 20.

Der vorliegende Gesetzentwurf führt nicht zu einer Verpflichtung der Kommunen zu grundsätzlich neuen Aufgaben. Die Einschätzung, dass den Kommunen aus der Wahrnehmung dieser Aufgabe keine Kosten entstehen, können wir nicht teilen. Unter dem Diktat der Haushaltskonsolidierung haben viele Kommunen Wohnungsämter aufgelöst, Kompetenzen verteilt und so viele Stellen abgebaut, dass für eine qualifizierte Wohnungsaufsicht das Personal fehlt. Dadurch werden in vielen Kommunen auch noch so viel verbesserte Handlungsmöglichkeiten ins Leere laufen.

Zwar könnten diese Kosten gegen zukünftige soziale Kostenersparnisse zu erheblichen Teilen aufgerechnet werden, jedenfalls dann, wenn man sich vor Augen hält, dass soziale Ungleichheit, Prekarisierung und Segregation unter Anderem auch einen Kostenaspekt haben. In der Praxis der Haushaltssicherung, v. a. auch in Stärkungspaktkommunen, spielen derartige Argumente aber kaum eine praktische Rolle. Hier müssen sich Ausgaben innerhalb weniger Jahre rechnen. Solange die Wohnungsaufsicht keinerlei zusätzliche Mittel zur Verfügung gestellt werden, wird das Gesetz in vielen Kommunen wirkungslos bleiben.

21.

In der Tat führen zusätzliche Anforderungen an die Wohnung zu der Gefahr zusätzlichen spekulativen Leerstandes, wenn der Verfügungsberechtigte nicht zugleich verpflichtet ist, die Wohnung auch zu vermieten. Da völlig unklar ist, worin der "Nachweis" einer künftig anderweitigen Nutzung bestehen soll, ist die Regelung in § 7 Abs. 4 geradezu eine Aufforderung zur Ausrede.

Grundsätzlich zeigt sich an diesem Problem, dass die Reduktion der Zweckentfremdungsverordnung auf ein kommunales Satzungsrecht verfehlt ist.

22.

siehe hierzu Ausführungen unter 12.

23.

Zwar wird - anders als im WFNG - eine mögliche Information der BewohnerInnen erstmalig erwähnt. Diese Neuerung ist zu begrüßen. Ein Rechtsanspruch und damit verbindliches Informationsrecht ergibt sich allerdings für die Mieter nicht, wäre jedoch im Hinblick auf die Bedeutung der Wohnung sinnvoll und erforderlich (siehe 6.).

24.

Ja, unbedingt.

Zu prüfen wäre, ob eine derartige Regelung dem Bundesgesetzgeber vorbehalten ist (vgl. Abschlussbericht EK 1: 259f), oder inwiefern eine landesrechtliche Regelung möglich wäre. Folgt man der Vorstellung der EK 1 nach einer Regelung auf Unternehmensebene, so dürfte die bundesrechtliche Kompetenz nicht zu verneinen sein. Allerdings würde eine rein unternehmensrechtliche Regelung durch entsprechende, ggf. grenzüberschreitende Ausgestaltungen der gesellschaftsrechtlichen Strukturen zu umgehen sein.

Anwendungssicher sind deshalb nur Verpflichtungen zu Instandhaltungsrücklagen, die auf der Ebene der Immobilienobjekte erfolgen. Da das Wirtschaftsrecht der konkurrierenden Gesetzgebung unterliegt, für diese Frage jenseits des Wohnungseigentumsrecht bislang aber keine gesetzlichen Grundlagen vorliegen, wäre es dem Landesgesetzgeber möglich, entsprechende landesrechtliche Regelungen z. B. in einem umfassenderen Wohnungsgesetz zu schaffen.

Das Zurückfahren von Instandhaltungen ist eine der häufigsten Methoden von Finanzinvestoren, den für Renditesteigerungen oder Finanzengineering verfügbaren Cashflow zu steigern. Die grundsätzliche Verpflichtung, für jedes Objekt (Liegenschaft mit Wohnbebauung über einer festzusetzenden Mindestgröße) ausreichende jährliche Rücklagen zu bilden, würde derartige Strategien eines liquiditätsgefährdenden "Assetstripping" erschweren. Es muss die Bildung der Rücklagen allerdings mit einer Verpflichtung zur Reinvestition in Baumaßnahmen am Objekt verbunden werden, da sonst eine pure Ansammlung monetärer Reserven die Folge sein könnte. Außerdem könnte die erhöhte Liquidität auch dazu genutzt werden, bauliche Veränderungen durchzuführen, die eine Verdrängung der BewohnerInnen zur Folge haben kann. Die Lösung kann nur in der Schaffung einer objektbezogenen Instandhaltungsrücklage bestehen, deren Bildung öffentlicher Aufsicht unterliegt und deren Verwendung mietermitbestimmt ist. Die Höhe der jährlichen Rücklage könnte, falls kein Instandhaltungstau besteht, sich etwa an der Höhe der Instandhaltungskostenpauschalen des Sozialen Wohnungsbaus orientieren.

Eine analoge Regelung wäre auch für Betriebskosten hilfreich. Die Fälle, in denen die Versorgungsunternehmen den Mietern Lieferstopps ankündigen, weil der Vermieter Abschläge für Gas, Wasser oder Allgemeinstrom nicht weitergeleitet hat, haben in den letzten Jahren dramatisch zugenommen.

25.

Für den Bereich der Wohnungsaufsicht ist die Rolle der Kommunen klar bestimmt und eröffnet mit Blick auf den Aspekt der Verwahrlosung neuer Handlungsmöglichkeiten. Ein umfassenderer Ansatz einer Wohnungsbestandspolitik im Sinne eines proaktiven Handelns wird jedoch damit nicht verfolgt.

26.

Der „Verfügungsberechtigte“ sollte nicht nur eine ladungsfähige Adresse vorlegen, sondern auch eine ausdrücklich bevollmächtigte, ständig erreichbare Hausverwaltung angeben müssen, wenn er diese nicht selbst betreibt. Eine Verknüpfung mit dem Grundbuch wäre zu prüfen.

Die Kommune sollte auch unabhängig von dem Bedürfnis einer „Ladung“ in zweifelhaften Fällen die Eigentümerstrukturen eruieren und den BewohnerInnen mitteilen.

Daher sollte auch der Vorschlag der Lizenzierung von Immobilieneigentümern im Zusammenhang weiter ausgearbeitet und geprüft werden (vgl. Abschlussbericht EK 1: 242ff).

27.

Die Eintragung ist ein wichtiger Fortschritt.

Wir sehen die Gefahr, dass in Haushaltssicherungskommunen, der Verzicht auf Ersatzvorhaben mit dem Haushalt begründet wird. Es ist daher eine entsprechende Klarstellungen des Innenministers bei der Finanzaufsicht erforderlich, dass Ausgaben für die Wohnungsaufsicht auch in Haushaltssicherungskommunen erwünscht sind. Ggf. sind Ausnahmen auch im Stärkungspaktgesetz zu definieren.

28.

Die Wirksamkeit der Regelungen zur Unbewohnbarkeit stehen und fallen - ebenso wie die zur Überbelegung - mit der Frage, inwieweit "angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen" beschafft werden kann.

29.

Ja „gleichwertig“, aber auch: „zu vergleichbaren Kosten“.

Dies mag die Handlungsoptionen von Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten beschränken. Auf der anderen Seite ist aber zu bedenken, dass die Kommune kaum an Ersatzwohnraum, dessen Beschaffung sie gemäß § 8 Abs. 4 vom Verfügungsberechtigten verlangt, andere Maßstäbe anlegen kann, als für sie selbst gelten. Im Extremfall könnte - wie unter 8. ausgeführt - Wohnraum bereits als "angemessen" gelten, der nicht überbelegt im Sinne von § 9 ist. Es kann jedoch in Niemandes Interesse sein, dass ein Verfügungsberechtigter, der die 120-qm-Wohnung einer vierköpfigen Familie so vernachlässigt, dass sie unbewohnbar wird, diese Familie anschließend dauerhaft auf unter 40 qm unterbringen kann.

Soweit das Problem gesehen wird, dass andernfalls die Beschaffung von Ersatzwohnraum auch für Kommunen unzumut- oder unlösbar erschwert werden könnte, muss zumindest der Ausnahmecharakter einer solchen Unterbringung durch eine zeitliche Befristung und den Rechtsanspruch der Bewohner auf eine gleichwertige Unterkunft festgelegt werden.

30.

Nein, wie bereits unter 8. und 29. ausgeführt.

31.

siehe unter 15.

32.

Es ist in dem Entwurf kein Widerspruch zum Bundesrecht erkennbar. Das Gesetz könnte auch noch wesentlich weiter gehen, ohne in Konflikt mit Bundesrecht zu geraten. Wie in zahlreichen vorangegangenen Punkten ausgeführt, wäre dies unserer Ansicht nach auch geboten.

So löst z. B. § 3 Abs 1 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. Ein Verfügungsberechtigter, der nur lange genug nicht erwischt worden ist, braucht damit keine Sanktionen mehr zu befürchten.