

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	21.10.2014	öffentlich
Sozial- und Gesundheitsausschuss	21.10.2014	öffentlich
Seniorenrat	18.02.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift

Betroffene Produktgruppe

11.10.06 - Wohnraumüberwachung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Erhöhung der Fallzahlen in der Wohnungsaufsicht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

./.

Sachverhalt:

Der Landtag NRW hat das vorgenannte Gesetz am 09.04.2014 beschlossen. Es ist am 30.04.2014 in Kraft getreten.

Das Wohnungsaufsichtsrecht war bisher in den §§ 40 – 43 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) geregelt. Aufgrund von Anregungen der Enquete-Kommission des Landtages „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“, die sich auch im Frühjahr 2013 verschiedene Wohnquartiere in Bielefeld angesehen hat, ist das Wohnungsaufsichtsrecht in einem eigenen Gesetz geregelt worden.

Neben den klassischen Bereichen der Wohnungsaufsicht sind auch Regelungen im Hinblick auf sogenannte Problemimmobilien und Armutszuwanderung aus Südosteuropa enthalten.

Außerdem wurden in dem jetzt verabschiedeten Gesetz Ergänzungen und Klarstellungen im WFNG NRW vorgenommen, die sich aus geänderten Bundesgesetzen ergeben oder sich aufgrund der bisherigen Anwendung in der Praxis als regelungsbedürftig erwiesen haben.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
--	--

Das neue Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) eröffnet den Gemeinden weitere Eingriffstatbestände bei Missständen im Wohnungsbestand und soll die Vollziehbarkeit wohnungsaufsichtsrechtlicher Maßnahmen verbessern.

Die Durchführung des WAG NRW ist als pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit ausgestaltet.

Das Gesetz enthält folgende Bestimmungen:

- § 1 Aufgaben der Gemeinden
- § 2 Wohnungsaufsicht
- § 3 Definitionen
- § 4 Anforderungen an die Ausstattung von Wohnungen
- § 5 Pflichten des Verfügungsberechtigten
- § 6 Sachverhaltsermittlung
- § 7 Anordnungsbefugnis der Gemeinden
- § 8 Unbewohnbarkeitserklärung
- § 9 Überbelegung
- § 10 Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf
- § 11 Mitwirkungs- und Duldungspflicht
- § 12 Informationsrecht
- § 13 Bußgeldvorschriften
- § 14 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Der vollständige Gesetzestext ist unter

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&qld_nr=2&ugl_nr=237&bes_id=26926&menu=1&sg=0&aufgehoben=N&keyword=WAG NRW#det0
abrufbar.

Gegenüber den bisherigen gesetzlichen Regelungen des WFNG NRW enthält das WAG NRW u.a. folgende Verbesserungen:

- Die Anforderungen an die Mindestausstattung von Wohnraum werden auf den technischen und hygienischen Bereich erweitert, bisher ist nur die bauliche Ausstattung erfasst. Klargestellt wird auch, dass das Vorhandensein einer funktionsfähigen Heizungsanlage nicht ausreicht, sondern die Versorgung mit Heizenergie bei Zentralheizungen zur Ausstattung des Wohnraums zählt (siehe auch § 4).
- Der bisher in der Wohnungsaufsicht geltende uneingeschränkte Amtsermittlungsgrundsatz wird dadurch durchbrochen, dass der Verfügungsberechtigte in Zukunft die notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführen muss, wenn der hinreichende Verdacht besteht, dass der Missstand bauseitlich begründet ist. Die Beweislast für die Unwirtschaftlichkeit angeordneter Maßnahmen obliegt in Zukunft bei dem Verfügungsberechtigten (siehe auch § 6).
- Den Gemeinden wird für ihre Kostenerstattungsansprüche nach Durchführung einer Ersatzvornahme ein Recht auf vorrangige Befriedigung in der Zwangsversteigerung eingeräumt in Form der öffentlichen Last an dem Grundstück (siehe auch § 7).
- Als Reaktion auf die aktuellen Probleme einiger Städte im Zusammenhang mit der Armutszuwanderung aus Südosteuropa wird das bisherige Instrumentarium der Wohnungsaufsicht um eine Regelung zur Bekämpfung der Überlegung von Wohnraum ergänzt (siehe auch § 9).

Die Einführung der neuen Ermächtigungsgrundlage gegen die Überbelegung von Wohnraum u. a. als Reaktion auf unzumutbare Wohnverhältnisse und ausbeuterische Vermieterpraktiken gegenüber Armutszuwanderungen aus Südosteuropa ist grundsätzlich zu begrüßen. Sie eröffnet eine rechtliche Handhabe, gegen derartige Wohnbedingungen vorzugehen und durch die Abschöpfung der wirtschaftlichen Vorteile im Ordnungswidrigkeitenverfahren eine präventive Wirkung gegen derartige Vermieterpraktiken zu erzeugen.

Wie sich das Gesetz in der Praxis anwenden lässt, wird die Zukunft zeigen. Zum Teil kann auf die Erfahrungen in anderen Bundesländern mit entsprechenden Vorschriften zurückgegriffen werden. So ist es z. B. mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden, den Sachverhalt für den Nachweis von Überbelegungssituationen zu ermitteln. Hierbei sind Fragestellungen zu klären, wie: Wer wohnt berechtigt in der Wohnung? Wer gehört zur Familie? Wer ist dort nur zu Besuch? Wie lange kann/ darf der Besuch sich dort aufhalten? Geschieht die Überbelegung auf Veranlassung/ mit Wissen bzw. mit Duldung oder sogar gegen den Willen des Verfügungsberechtigten?

Beim Erlass von Räumungsverfügungen ist bei der Auswahl der überzähligen Bewohner ein sorgfältiges Auswahlmessen erforderlich und Ersatzwohnraum muss bereitgestellt werden.

Durch die Verlagerung der Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung auf den Verfügungsberechtigten in einzelnen Fällen können auf die Städte nicht unerhebliche Kosten zukommen, wenn sich der Verdacht auf Vorliegen eines Missstandes nach dem WAG NRW im Nachhinein nicht bestätigt.

Eine Reihe weiterer praktischer und rechtlicher Fragestellungen, auf die im Gesetzgebungsverfahren seitens der kommunalen Vertreter und der Spitzenverbände hingewiesen wurde, sind in das Gesetz eingefügt worden.

Durch die neue Rechtsgrundlage wird bei Bürgerinnen und Bürgern, betroffenen Nachbarschaften und in der Öffentlichkeit eine hohe Erwartungshaltung geweckt, die von den Wohnungsaufsichtsbehörden aufgrund der geschilderten praktischen Probleme bei Anwendung der Vorschriften und wegen knapper personeller und finanzieller Ressourcen nicht erfüllt werden kann. Das neue WAG NRW wird immer nur ein Baustein von mehreren verschiedenen Lösungsansätzen sein können, um bauliche und belegungsmäßige Missstände im Wohnungsbestand zu beheben.

In Bielefeld sind bisher noch keine eklatanten Fälle von Wohnungsmisständen bzw. Überbelegungen aufgetreten. Sobald dies der Fall ist, ist ein zügiges und entschlossenes Vorgehen von Wohnungsaufsicht in Zusammenarbeit mit der Sozial-, Gesundheits- und Ordnungsverwaltung angezeigt, um negative Entwicklungen frühzeitig zu verhindern.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den