

## Ziel der Wohnungsaufsicht

Im Rahmen der Wohnungsaufsicht sollen die Gemeinden auf die **Instandhaltung**, die **Instandsetzung** und die **Erfüllung von Mindestanforderungen** von Wohnraum hinwirken.

Die Beseitigung von Missständen hat der Gesetzgeber nicht allein dem guten Willen der Eigentümer, der Eigeninitiative von Mietern oder den Kräften des Wohnungsmarktes überlassen. Er hat vielmehr den Gemeinden und Kreisen Befugnisse übertragen, um auf geeignete Weise wesentliche Wohnungsmängel beseitigen zu lassen (Wohnungsaufsicht).

## Welcher Wohnraum unterliegt der Wohnungsaufsicht?

Die Wohnungsaufsicht erstreckt sich auf alle vermieteten Räume, die zur Wohnnutzung geeignet und hierfür bestimmt sind. Es kann sich hierbei um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln. Auch Nebengebäude und Außenanlagen gehören hierzu.

## Welche Pflichten bestehen im Einzelnen?

Wohnraum ist so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist nicht mehr gewährleistet, bzw. erheblich beeinträchtigt, wenn die Anforderungen an die Mindestausstattung nicht erfüllt sind.

Des Weiteren darf Wohnraum nur überlassen werden, wenn für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner mindestens 9 m<sup>2</sup> (für Kinder bis 6 Jahren mindestens 6 m<sup>2</sup>) Wohnfläche vorhanden ist.

## Was gehört zur Mindestausstattung?

Wohnraum muss über folgende funktionsfähige Mindestausstattung verfügen, um zu Wohnzwecken nutzbar zu sein:

- ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung
- Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit
- Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung
- Feuerstätte oder Heizungsanlage
- Anschluss für eine Kochküche oder Kochnische
- sanitäre Einrichtung

Eine evtl. vorhandene **Mehrausstattung**, wie z.B.

- Balkone/Loggien
- Treppen
- Aufzüge – Haustüren – Türschließ- und Beleuchtungsanlagen in Gemeinschaftsräumen

müssen funktionsfähig und nutzbar sein.

Auch Außenanlagen (Innenhöfe und Kinderspielflächen), sowie die Zugänge zum Wohngebäude müssen funktionsfähig und nutzbar sein.

Bei zentralen Anlagen für Heizung, Strom und Wasser muss die Versorgung sichergestellt sein.

## Wann kann die Wohnungsaufsicht Maßnahmen treffen?

Maßnahmen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW) können getroffen werden, wenn Verwahrlosung, ein Missstand oder Überbelegung vorliegen.

**Verwahrlosung:** Eine Verwahrlosung liegt vor, wenn ein Missstand droht. Dies kann sich insbesondere daraus ergeben, wenn notwendige Erhaltungsarbeiten vernachlässigt wurden.

**Missstand:** Ein Missstand besteht, wenn der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist. Dies ist der Fall, wenn die Anforderungen an die Mindestausstattung nicht erfüllt sind, oder notwendige Erhaltungsarbeiten nicht durchgeführt wurden.

## Welche Maßnahmen können getroffen werden?

- Liegen Anhaltspunkte für eine Verwahrlosung, einen Missstand oder Überbelegung vor, hat die Gemeinde zunächst Maßnahmen zu treffen, um den **Sachverhalt zu ermitteln**.

Hierbei besteht für den Verfügungsberechtigten und die Bewohnerschaft eine Mitwirkungs- und Duldungspflicht. Dieser Personenkreis hat auf Aufforderung Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen, die zur Sachverhaltsermittlung notwendig ist.

Die Beauftragten der Gemeinde sind berechtigt, mit Einwilligung der Bewohnerschaft Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies zur Sachverhaltsermittlung erforderlich ist. Besichtigungen sind nach vorheriger Ankündigung zu angemessenen Tageszeiten zulässig.

Besteht nach einer durchgeführten Sachverhaltsermittlung der hinreichende Verdacht, dass ein Missstand bauseitig begründet ist, kann die Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte weitere Maßnahmen zur Sachverhaltsermittlung durchführt. Die Art und Weise wird durch die Gemeinde festgelegt.

- Wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand besteht, wird die Gemeinde vor Anordnung von erforderlichen Maßnahmen dem Verfügungsberechtigten innerhalb einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur **freiwilligen Abhilfe** geben. Soweit es die Umstände erfordern, kann die Gemeinde aber auch sofort Anordnungen erlassen.
- Führt der Verfügungsberechtigte angeordnete Maßnahmen nicht fristgerecht durch, kann die Gemeinde im Rahmen der **Ersatzvornahme** die Beseitigung der festgestellten Mängel selbst beauftragen. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Verfügungsberechtigten und ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück.
- Die Gemeinde kann auch Wohnräume für **unbewohnbar erklären**, wenn eine erhebliche gesundheitliche Gefahr für die Bewohnerschaft besteht, Missstände nicht beseitigt, oder Maßnahmen nach dem WAG NRW nicht angeordnet werden können. Für unbewohnbar erklärte Wohnräume sind innerhalb einer festzulegenden Frist zu räumen und dürfen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden.

Hat der Verfügungsberechtigte die Unbewohnbarkeit der Wohnräume zu vertreten, hat er auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohnerschaft anderweitig zu zumutbaren Bedingungen untergebracht wird.

- Im Falle der Überbelegung kann die Gemeinde vom Verfügungsberechtigten oder der Bewohnerschaft die **Räumung** der betroffenen Wohnräume verlangen bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung erreicht ist. Die Räumung soll zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung steht.

## Was geschieht bei Verstößen gegen Vorschriften des WAG NRW?

Verstöße gegen das WAG NRW sind mit Bußgeld von bis zu 50.000 € bedroht.

### Rechtgrundlage

Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10.04.2014 (GV.NRW.Seite 269)

### Weitere Auskünfte gibt Ihnen

Stadt Bielefeld  
Bauamt – Abt. Wohnungsbauförderung und Wohnungsaufsicht (600.62)  
Technisches Rathaus  
August-Bebel-Str. 92  
33597 Bielefeld  
E-Mail [Wohnungsaufsicht@bielefeld.de](mailto:Wohnungsaufsicht@bielefeld.de)  
Tel.-Nr. 0521 51 39 20  
oder 0521 51 39 25