

05.04.2014

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr

zu dem Gesetzentwurf
der Landesregierung
- Drucksachen 16/4379 und 16/4459 -

2. Lesung

Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift

Berichterstatter: Abgeordneter Dieter Hilser SPD

Beschlussempfehlung

Der Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksachen 16/4379 und 16/4459 – wird unverändert angenommen.

Datum des Originals: 05.04.2014/Ausgegeben: 07.04.2014

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

Bericht

A Allgemeines

Der Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksachen 16/4379 und 16/4459, wurde am 28. November 2013 durch Plenarbeschluss zur Federführung an den Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr sowie zur Mitberatung an den Ausschuss für Kommunalpolitik überwiesen.

Die Landesregierung führt in ihrem Gesetzentwurf aus, der Bereich des Wohnungsaufsichtsrechts, sei bisher in §§ 40 bis 43 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) enthalten, solle auf Empfehlung der Enquetekommission des Landtags „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen“ insbesondere im Hinblick auf die sogenannten Problemimmobilien aktualisiert und in einem eigenen Wohnungsaufsichtsgesetz geregelt werden.

Mit dem Änderungsgesetz würden die §§ 40 bis 43 WFNG NRW aufgehoben, die bisherigen Inhalte in ein eigenes Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) eingeführt, die Eingriffstatbestände für die Gemeinden geschärft und die Vollziehbarkeit der wohnungsaufsichtsrechtlichen Vorschriften verbessert. Daneben würden im WFNG NRW Ergänzungen und Klarstellungen vorgenommen, die sich aus geänderten bundesrechtlichen Gesetzen ergäben oder sich auf Grund der bisherigen Anwendung in der Praxis als regelungsbedürftig erwiesen hätten.

B Beratungsverfahren

Der federführende Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat erstmals am 5. Dezember 2013 über den Gesetzentwurf beraten und beschlossen, eine öffentliche Anhörung von Sachverständigen durchzuführen. Diese fand am 18. Februar 2014 gemeinsam mit dem mitberatenden Ausschuss für Kommunalpolitik statt und ist im Ausschussprotokoll 16/480 dokumentiert.

Anlässlich der öffentlichen Anhörung am 18. Februar 2014 sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Organisationen/Verbände	Sachverständige	Stellungnahmen
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf	Roswitha Sinz	16/1421
Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung	Maren Reder	16/1442
Wohnungsamt der Stadt Dortmund	Thomas Böhm	16/1435
Norbert Friedrich, Bremerhaven	Norbert Friedrich	16/1438

Organisationen/Verbände	Sachverständige	Stellungnahmen
Michael Schleicher, Köln	Michael Schleicher	–
Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e. G., Neuss	Stefan Zellnig	16/1416
Volker Holm, Bremerhaven	Volker Holm	16/1438
Mieterverein Dortmund e. V., Dortmund	Rainer Stücker	16/1428
Mieterforum Ruhr e. V., Bochum	Aichard Hoffmann	16/1426
Falk Kivelip, Bonn	Falk Kivelip	16/1432
KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH, Hannover	Jan Kuhnert	16/1445
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf	Markus Lehrmann	16/1433 (Neudruck)
Dr. Hans-Dieter Krupinski, Ratingen	Dr. Hans-Dieter Krupinski	16/1415
Haus & Grund NRW, Düsseldorf	Erik Uwe Amaya	16/1434
Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf	Dr. Hubertus Brauer	16/1439
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH, Mülheim an der Ruhr	Ralf Krämer	-/--
Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V., Düsseldorf	Bernhard von Grünberg	16/1440

Weitere Stellungnahmen	
Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen c/o Städtetag NRW, Köln	16/1435
Stadt Frankfurt am Main, Amt für Wohnungswesen	16/1404
Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“, Düsseldorf	16/1436
Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf, Juristische Fakultät, Prof. Dr. Martin Morlok	16/1393
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Düsseldorf	16/1437

Der mitberatende Ausschuss für Kommunalpolitik hat seine abschließende Beratung am 14. März 2014 durchgeführt und den Gesetzentwurf mit den Stimmen der Fraktionen von

SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und PIRATEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Enthaltung der Fraktion der CDU unverändert angenommen.

Der federführende Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat am 4. April 2014 seine abschließende Beratung durchgeführt.

Änderungsanträge lagen nicht vor.

Die **FDP-Fraktion** führte führt aus, man habe bereits in der Enquetekommission deutlich gemacht, dass man gegen die Auswüchse im Wohnungsmarkt vorgehen müsse. Von daher begrüße man das Vorgehen der Landesregierung. Allerdings könne die FDP-Fraktion dem Gesetzentwurf nicht zustimmen. Als Grund nenne man beispielsweise die Möglichkeit, ohne richterlichen Beschluss eine Wohnung zu betreten. Dies verstoße gegen das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung. Darüber hinaus sollte nicht dem Vermieter die Aufrechterhaltung der Infrastruktur aufgedrückt werden, wenn der Mieter selbst die Einrichtung zerstöre. Es könne dem Vermieter nicht zugemutet werden, dafür einen Hausmeister einzustellen, der in regelmäßigen Abständen die Wohnung instand setze. Man bedaure ausdrücklich, dass der Minister die von CDU, FDP und PIRATEN in der Enquetekommission gereichte Hand zur Beseitigung dieser Auswüchse nicht ergriffen habe. Die FDP hätte sich nämlich durchaus vorstellen können, einen gemeinsamen Gesetzentwurf zu formulieren. Diese Chance habe die Landesregierung jedoch vertan. Die FDP-Fraktion werde den Gesetzentwurf ablehnen.

Die **Fraktion der PIRATEN** legte dar, mit dem Gesetzentwurf zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechtes habe die Landesregierung zumindest einige Handlungsempfehlungen der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten NRW“ aufgegriffen. Die Sachverständigen in der Anhörung hätten die PIRATEN in einigen Kritikpunkten bestärkt, beispielsweise zu niedrige Bußgelder, dass es weiterhin kein verpflichtend zu führendes Instandhaltungskonto gebe und dass das Land kein Geld dafür ausgeben wolle und es somit darauf ankomme, dass die Kommunen entsprechende Prioritäten setzten. Vor dem Hintergrund der Handlungsempfehlungen der Enquetekommission gebe es noch eine Menge zu tun. Insofern hoffe man, dass die Landesregierung die Arbeit auf diesem Gebiet fortsetze. Der Gesetzentwurf gehe in die richtige Richtung. Da Fraktion der PIRATEN diesem halben Schritt nicht entgegenstehen wolle, werde man sich der Stimme enthalten.

Die **CDU-Fraktion** wies darauf hin, dass man aus CDU-Sicht eine andere Erinnerung an die Arbeit in der Enquetekommission und die Behandlung der vielschichtigen wohnungsaufsichtsrechtlichen Probleme habe. Man wünsche sich von der Landesregierung keine weiteren Unternehmungen in diesem Bereich, denn es werde sicherlich nicht besser. Unstreitig gebe es in Einzelfällen massive Verstöße gegen das geltende Recht, beispielsweise im Hinblick auf eine Überbelegung von Wohnungen. Über das Thema „Mindestgrößen“ sollte man sicherlich einmal diskutieren. Allerdings handele es sich dabei um Ausnahmen und Auswüchse. Diese müssten natürlich in den Blick genommen werden, weil diese menschenunwürdigen Wohnverhältnisse im Einzelfall nicht hingenommen werden dürften.

Man vertrete jedoch die Auffassung, dass es angesichts des bereits bestehenden Wustes an Gesetzen und Maßnahmen keines weiteren Gesetzes bedürfe. Sowohl in der Enquetekommission als auch im Rahmen der Sachverständigenanhörung sei festgestellt worden, dass Städte und Gemeinden heute weder personell noch finanziell in der Lage seien, diese rechtlich schwierige Materie so umzusetzen, dass etwas Positives dabei herauskomme. Das in Rede stehende Gesetz werde an den bestehenden Verhältnissen nichts ändern. Es handele sich wie bei der Kündigungssperrfristverordnung um eine weitere eigentümerfeindliche Überregulierung. Anstelle eines neuen Gesetzes sollte lieber das Dickicht an bestehenden Gesetzen und Verordnungen entflechtet werden, um für klare Verhältnisse zu sorgen. Darüber hinaus sollten die Kommunen bei der Ausübung und Anwendung der Gesetze unterstützt werden. Damit wäre schon sehr viel gewonnen. Die CDU-Fraktion werde den Gesetzentwurf ablehnen.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** merkte an, dass es in der Tat die von der FDP-Fraktion angesprochenen Auswüchse gebe. Die Berichte aus den Hochschulen unter dem Aspekt des doppelten Abiturjahrgangs und des für die Studenten angebotenen Wohnraums zeigten jedoch, dass die Notwendigkeit bestehe, die entsprechenden Instrumente nachzujustieren. Die CDU-Fraktion habe recht, dass es bereits heute ein gesetzgeberisches Instrumentarium in diesem Bereich gebe. Aber wenn dieses umfassend greifen würde, dann müsste man an dieser Stelle nicht nachjustieren. Die vorliegenden Berichte zeigten Probleme in diesem Bereich auf. Zudem werde den Kommunen nun mit dem in Rede stehenden Gesetz ein Instrumentarium an die Hand gegeben, um entsprechend handeln zu können. Von daher halte man den Gesetzentwurf für richtig.

Die **SPD-Fraktion** trat dem Eindruck entgegen, dass die Oppositionsfraktionen in der Enquetekommission die Hand zur Zusammenarbeit gereicht hätten. Dies gelte insbesondere nicht für die CDU, die während der gesamten Diskussion lediglich betont habe, dass es sich um ein zu vernachlässigendes Problem handle, das maximal 1 % der Bevölkerung betreffe. Auf Bundesebene habe man mit Unterstützung der CSU in Bayern auf diesem Gebiet einiges nach vorne bringen können, weil die dieses Problem ernst genommen habe. Nach einem zweijährigen Diskussionsprozess finde man es deutlich zu wenig, wegen der Betroffenheit von lediglich 1 % nichts zu unternehmen. Faktisch werde dieses Instrument nicht in allen Kommunen Nordrhein-Westfalens angewendet werden müssen. Auch in den Kommunen, die es anwendeten, werde es nicht dazu führen, sämtliche Eigentümer mit diesen Themen zu befassen. Es gehe darum, entgegenzuwirken, dass sich einige Wenige auf Kosten der Allgemeinheit bereicherten. Mit diesem Gesetz gebe man den Kommunen ein Rechtsinstrumentarium an die Hand, um gegen unhaltbare Zustände vorzugehen. Viele Kommunen in Nordrhein-Westfalen warteten auf die Verabschiedung dieses Gesetzes, um vor Ort agieren zu können. Es müsse darauf hingewirkt werden, dass die Sozialleistungen den Menschen zugute kämen und nicht von einigen zweckentfremdet würden, die zwar die Sozialleistungen bekämen, aber gleichzeitig die Wohnungsbestände verkommen ließen. Man stimme dem vorliegenden Gesetzentwurf zu.

C Schlussabstimmung

Bei der Schlussabstimmung über den Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksachen 16/4379 und 16/4459 - wurde dieser mit den Stimmen der Fraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen von CDU und FDP bei Enthaltung der Fraktion der PIRATEN unverändert angenommen.

Dieter Hilser
Vorsitzender