

Ingenieurkammer-Bau NRW Zollhof 2 40221 Düsseldorf

An die Präsidentin des
Landtags Nordrhein-Westfalen
Frau Carina Gödecke MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

- per E-Mail -

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/1439

A02, A11

Präsident

13. Februar 2014

Stellungnahme der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen zum Entwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift“, Drucksachen 16/4379 und 16/4459

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

verbunden mit meinem Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme, übersende ich Ihnen in der Anlage die schriftliche Stellungnahme der Kammer zu dem oben bezeichneten Gesetzentwurf der Landesregierung. Im Rahmen der mündlichen Anhörung im Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landtags wird die Kammer durch Herrn Vizepräsidenten Dr.-Ing. Hubertus Brauer vertreten werden.

Abschließend darf ich den parlamentarischen Beratungen der Anträge einen guten Verlauf wünschen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr.-Ing. Heinrich Bökamp



Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

Ingenieurkammer-Bau NRW Zollhof 2 40221 Düsseldorf

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zollhof 2, 40221 Düsseldorf

Telefon 0211-13067-0

Telefax 0211-13067-150

E-Mail info@ikbaunrw.de

www.ikbaunrw.de

Stadtparkasse Düsseldorf

BLZ 300 501 10 Konto 14 020 580

IBAN DE87 3005 0110 0014 0205 80

SWIFT-BIC DUSSEDEDDXXX

Stellungnahme

der
Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

zum

Entwurf der Landesregierung
für ein

„Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen
Vorschrift“

Drucksachen 16/4379 und 16/4459

Vorbemerkung:

Die Ingenieurkammer-bau NRW nimmt nachfolgend Stellung zum Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksachen 16/4379 und 16/4459 bzw. zu dem im Kontext des Entwurfs seitens der Fraktionen im Landtag erarbeiteten Fragenkatalog. Dabei wird lediglich der Teil der Fragen aufgegriffen und beantwortet, der sich auf das Wohnungsaufsichtsgesetz bezieht und insoweit die Kammer aus ihrer Sicht hierzu Stellung nehmen kann. Die in Frage 3 nachgefragten Anpassungen des WFNG an bundesrechtliche Vorgaben ergeben sich vorrangig aus der Entflechtung der Aufgabenzuständigkeiten von Bund und Ländern bei der Wohnraumförderung. Ähnlich lautende Fragen werden zur Beantwortung zusammengefasst.

Zu dem Gesetzentwurf:

Die Landesregierung plant mit dem Gesetzentwurf eine Handlungsempfehlung der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren in NRW“ umzusetzen. Dabei geht es in der Hauptsache darum, die Wohnungsaufsicht als ein Instrument der gemeindlichen Selbstverwaltung und als ein Gesetz der Daseinsfürsorge gegen Missstände bei Wohnraum zu stärken. Hierzu sollen die bereits bestehenden gesetzlichen Regelungen aus dem Wohnraumförderungsgesetz (WFNG) herausgelöst und in ein eigenes Gesetz überführt werden. Zusätzlich sollen die Regeln geschärft bzw. dies soll insbesondere einkommensschwache Mietergruppen vor unzumutbaren Wohnbedingungen in von Verfall und hygienischen Missständen gekennzeichneten Beständen zu schützen.

Darüber hinaus soll den Gemeinden auch die Möglichkeit gegeben werden, schnell auf Missstände zu reagieren, die durch die Überbelegung von Wohnraum verursacht werden. Hierzu soll das Instrument der Teilräumung eingeführt werden, um menschenwürdige Wohnverhältnisse sicherstellen zu können.

Ausdrücklich und willentlich berührt der Gesetzentwurf die Verfügungsfreiheit des Eigentums mit der Absicht, die Sozialpflichtigkeit des Eigentums zu konkretisieren.

Zu den Fragen im Einzelnen:

- 1. Wie bewerten sie grundsätzlich, dass die Empfehlungen 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?*

Die Initiative der Landesregierung wird insoweit begrüßt, als das mit dem vorgelegten Gesetzentwurf nicht nur den Bemühungen der Enquete-Kommission anerkennend Rechnung getragen wird. Grundsätzlich wird dem Thema Wohnen im Kontext eines inzwischen breit angelegten gesellschaftlichen Diskurses damit eine Aufmerksamkeit gewidmet, die dem Themenkomplex über viele Jahre nicht zuteil geworden ist.

In jedem Fall ist selbst unter Zugrundelegung der gemessen am Gesamtbestand der Wohnungen prozentual sehr kleinen Verwahrlosungsproblematik jeder Einzelfall für die Bewohner von außerordentlicher Tragweite und rechtfertigt eine Schärfung des hierfür vorgesehenen Instrumentariums. Ob dies in einem besonderen Gesetz geschehen muss, erscheint objektiv zweitrangig, in jedem Fall trägt es aber einem politischen Anspruch Rechnung und symbolisiert eine besondere hoheitliche Fürsorgepflicht.

- 3. Welche zentralen Punkte im Bereich der Ergänzungen und Klarstellungen zu bestehendem Recht werden aufgenommen und werden dabei auch notwendige Anpassungen an verändertes Bundesrecht vorgenommen?*

Mit dem § 1 des WAG-E werden die gemeindlichen Aufgaben bei der Wohnungsaufsicht deutlicher formuliert.

Aufgewertet wird in § 2 Abs. 2 die Einbeziehung von Nebengebäuden und Außenanlagen, deren Gebrauchsfähigkeit allerdings auch bisher bereits in § 40 Abs. 1 und 3 Bestandteil der Aufsichtspflicht war.

Eine deutliche Erweiterung und wichtige Klarstellung stellt der § 3 WAG-E dar, indem definiert wird, was als „Missstand“ und „Verwahrlosung“ im Sinne des Gesetzes darstellt.

§ 4 greift im Wesentlichen den Regelungsgehalt des bisherigen § 40 Abs. 3 WFNG auf, erweitert darüber ihn hinaus aber um den wesentlichen Inhalt, dass gemäß Abs. 3 nicht die Funktionsbereitschaft von Heizungsanlagen gewährleistet sein muss, sondern auch mit entsprechenden Betriebsstoffen versorgt sein müssen.

Neu ist Einführung des Tatbestands der Überbelegung von Wohnraum und dessen wohnungsaufsichtliche Sanktionierung im Rahmen des neuen § 9 WAG-E.

4. Sind aus Ihrer Sicht alle wesentlichen Anregungen und Hinweise aus der Praxis in den Gesetzentwurf eingeflossen?

Insoweit die Frage darauf abstellt, inwieweit der Gesetzentwurf die Vorschläge der Enquete-Kommission aufgreift, deren Arbeit sich auf praxisrelevante Anregungen und Stellungnahmen gestützt hat, ist die Frage zu verneinen. Vielfach hat die Arbeit der Enquete-Kommission gezeigt, dass übergeordnete bundesrechtliche Vorgaben anzupassen wären. Dies kann der Gesetzentwurf nicht erfüllen, der umgekehrt allenfalls bereits geänderte oder ergänzte Bundesgesetze nutzen könnte. Beispielfhaft sei in diesem Zusammenhang auf die Beantwortung der Frage 25 verwiesen. Zu weiterführenden Anregungen und Hinweisen aus der Praxis kann sich die Ingenieurkammer-Bau nicht äußern.

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 für Sie die wichtigsten Punkte zur Verbesserung des praktischen Handelns der kommunalen Wohnungsaufsicht?

7. Wird die Vollziehbarkeit der wohnungsaufsichtsrechtlichen Vorschriften verbessert?

Auf die maßgeblichen Präzisierungen und Erweiterungen im Rahmen des WAG-E wurde in Beantwortung der Fragen 3 eingegangen. Mit Blick auf deren praktische Anwendbarkeit und zur Vollziehbarkeit vor dem Hintergrund der fortgesetzten Zuweisung der Wohnungsaufsicht als Pflichtaufgabe im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung siehe Antwort zu Frage 25. Darüber hinaus wird in der Beantwortung zu Frage 4 darauf abgestellt, dass die Schärfung des wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumentariums Änderungen im Bereich des BGB erforderlich macht. Darüber hinaus hat die Enquete-Kommission herausgearbeitet, dass weitere Änderungen in den Rechtsmaterien von WEG und BauGB erforderlich wären (Enquete-Bericht, S. 251ff.).

8. Kann der Überbelegung von Wohnraum mit den vorgesehenen Regelungen durch ordnungsgerechtes Handeln der Kommunen entgegen gewirkt werden und wenn ja, wie konkret?

§ 9 Abs. 3 WAG-E gibt der Gemeinde das nötige Rechts-Instrumentarium an die Hand, um überbelegte teilweise räumen zu lassen, bis zumutbare Verhältnisse hergestellt sind. Allerdings legt Abs. 3 ebenso fest, dass hierfür geeigneter Ersatzwohnraum verfügbar sein muss. Desweiteren darf eine Teilräumung nicht zu einem unverhältnismäßigen Eingriff in die Lebens- und Wohnverhältnisse oder gar zu Obdachlosigkeit führen. Inwiefern eine Teilräumung zu einem unverhältnismäßigen Eingriff in die Lebensverhältnisse führen kann entzieht sich einer Beurteilung durch die Ingenieurkammer-Bau. Vorstellbar erscheint dies aber insbesondere in Fällen, in denen großfamiliäre Wohnstrukturen vorliegen. Indes ermöglicht der Gesetzentwurf nur ein nachlaufendes Handeln. Im Vorfeld eine Überbelegung auf der Grundlage der vorgesehenen Regelungen zu vermeiden, erscheint fraglich.

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?*

Die vorgesehene Regelung soll unmittelbar dem Mieterschutz dienen und versucht unzumutbare Härten für die Bewohner zu vermeiden. Insofern kann eine unmittelbare Kollision mit den Zielen des Mieterschutzes nicht erkannt werden.

Das WAG ist im Rahmen der Entwurfsfassung aber nicht dazu geeignet, die generelle Problematik mangelnden adäquaten Wohnraums zu beheben. In Umrissen werden hierdurch auch die Spezialproblematiken einer mangelnden Versorgung mit sozialem Wohnraum erkennbar.

Der vorliegende Gesetzentwurf soll auf aufgetretene konkrete Missstände reagieren. Insofern kann der Entwurf in seiner jetzigen Fassung eine auftretende Überbelegung nicht verhindern. Anderenfalls müsste der vorgesehene § 9 eine Formulierung enthalten, gemäß derer eine definierte Überbelegung grundsätzlich untersagt ist. Eine entsprechende Regelung weist das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz auf (§ 7 HwoAufg).

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?*

Grundsätzlich erscheint aus Sicht der Ingenieurkammer-Bau NRW eine diesbezügliche vertiefte Zusammenarbeit für eine zielgerichtete Anwendbarkeit des Gesetzes sinnvoll.

12. *Wie bewerten sie den beispielhaften und nicht abschließenden Katalog der Mindestausstattung bzw. -anforderung an Wohnraum gemäß § 4 WAG im Einzelnen und mit Blick auf seine Steuerungsfähigkeit?*

Zur Bewertung des nicht abschließenden Katalogs ist festzustellen, dass er die bereits bestehenden Regelungen des § 40 WFNG Abs. 3 aufgreift und sinnvoll erweitert. (siehe hierzu Antwort auf Frage 3). Darüber hinaus sollte der Katalog im Rahmen des angekündigten Leitfadens erweitert werden bzw. präzisiert werden. Der Gesetzentwurf bietet hierzu grundsätzlich durch seinen nicht abschließenden Charakter in diesem Punkt die Möglichkeit. Zu berücksichtigen sind hierfür allerdings die unterschiedlichen Gebäudealtersklassen, aus denen sich zwangsläufig unterschiedliche Mindestausstattungen ergeben, ohne dass dieses als Missstand ausgelegt werden kann. Dennoch müssen grundsätzlich bauordnungsrechtliche Grundlagen Berücksichtigung finden, die sich auf die Sicherheit der Gebäude beziehen.

13. *Wie bewerten sie die objektiven Kriterien zur Überbelegung des § 9 WAG?*

Die seitens der Landesregierung gewählte Vorgehensweise, sich bei den Kriterien für eine Überbelegung an den Anforderungen für Unterkünfte nach den technischen Regeln für Arbeitsstätten zu

orientieren, erscheint nachvollziehbar. Hiermit über den Mindestanforderungen der Rechtsprechung zur menschenwürdigen Unterbringung für Strafgefangene, Obdachlose oder Asylsuchende zu bleiben, wie dies in der Begründung zu § 9 im GE ausgeführt wird, ist geboten.

14. Wie bewerten sie die Regelungen zur praktischen Umsetzung des Besichtigungsrechtes des § 11 WAG, insbesondere hinsichtlich der Einwilligung?

Die Regelungen erscheinen zielführend und der Durchführung der Wohnaufsichtspflicht dienlich.

15. Wie bewerten Sie die Höhe der Geldbußen in schwersten Missstandsfällen?

31. Halten sie die vorgesehene Höhe von Bußgeldern (3.000,- bzw. bis zu 50.000,- Euro) für ausreichend, um einer Ordnungswidrigkeitswirkungsvoll zu begegnen? Wäre eine Orientierung am Cash flow o.ä. des sich ordnungswidrig verhaltenen Wohnungsunternehmens nicht sinnvoller?

Die Ingenieurkammer-Bau kann eine abschließende rechtliche Würdigung der Angemessenheit des nach dem vorgesehenen § 13 Abs. 2 nicht vornehmen. In diesem Zusammenhang sei aber darauf hingewiesen, dass der vorliegende Gesetzentwurf in § 13 Abs. 1 Nr. 5 die nicht genehmigte Zweckentfremdung von Wohnraum mit bis zu 50.000 Euro Bußgeld zu belegen beabsichtigt. Hier ermöglicht § 84 Abs. 3 Landesbauordnung (BauO NRW) Bußgelder bis zu einer Höhe von 250.000 Euro.

16. Wie bewerten Sie die Regelung hinsichtlich möglicher Informationsrechte und –pflichten von Dritten ggü. staatlichen Stellen?

Die Ingenieurkammer-Bau kann eine abschließende rechtliche Würdigung zu § 12 WAG-E nicht vornehmen, sieht in einem Informationsrecht für die von Verwahrlosung der Wohnung betroffenen Bewohner aber grundsätzlich positiv.

17. Wie bewerten Sie das Verhältnis des Grundrechts auf Unverletzlichkeit der Wohnung zur Durchgriffsfähigkeit des WAG bei Überbelegung von Wohnungen?

Eine abschließende rechtliche Würdigung durch die Ingenieurkammer-Bau kann nicht erfolgen. Aus ihrer Sicht scheint die vorgesehene Regelung aber dazu geeignet, den im Zusammenhang mit dem Tatbestand der Wohnungsüberbelegung angestrebten Gesetzeszweck zu erfüllen. In Zusammenhang mit einer möglichen Gefahrenabwehr ist die vom Gesetzgeber hier vorgesehene Einschränkung des Grundrechts auf Unverletzlichkeit der Wohnung vereinbar.

18. *Wie bewerten sie die Änderungen des Beweislastverfahrens z.B. bei Instandsetzungsanordnungen hin zu einem Anordnungsverfahren mit Widerspruchsrecht?*

Das WAG zielt darauf ab, frühzeitig auf Missstände bei bzw. Verwahrlosung von Wohnungsbeständen zu reagieren. Sofern eine Anordnung getroffen werden soll, ist im Rahmen einer Sachverhaltsermittlung vorgesehen, den auskunfts- und mitwirkungspflichtigen Eigentümer/Verfügungsberechtigten am Verfahren zu beteiligen. In diesem Zusammenhang kann dieser seine Zielsetzungen bzw. die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Instandsetzung nachweisen, um auf diese Weise einer Anordnung zu entgehen. Das Mittel der Beweislastumkehr erscheint in diesem Zusammenhang angemessen, weil in aller Regel der Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte über die für den Nachweis der Unzumutbarkeit usw. notwendigen Unterlagen bzw. Informationen verfügt.

19. *Wie bewerten 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?*
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)?*

Generell ist ein Kostenrisiko für die Kommune durch die Aufgabenzuweisung der Wohnungsaufsicht auch aufgrund der bisherigen gesetzlichen Regelungen gegeben gewesen, da die Wohnungsaufsicht bereits seit 1984 über das Wohnungsgesetz als eine kommunale Pflichtaufgabe definiert gewesen ist und die Unterstützung der wohnungssuchenden im WFNG NRW seit 2010 als Pflichtaufgabe definiert ist. (siehe hierzu auch Begründung zu diesem GE-Landesregierung, S. 42 zu § 1 Abs. 1).

Im Rahmen des Entwurfs für ein WAG erfahren diese Pflichten in den Formulierungen des § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 eine Bekräftigung sowie eine inhaltliche Ausdehnung in § 1 Abs. 2 auch auf die Bestände des geförderten Wohnraums.

Das Entstehen neuer Kosten für die Kommune kann nach dem Wortlaut des Gesetzentwurfs nicht ausgeschlossen werden. An verschiedenen Stellen wird ein möglicher Kostenanfall für die Gemeinde sogar billigend in Kauf genommen, wenn damit einer Sachverhaltsermittlung zur Feststellung von Missständen an bzw. der Verwahrlosung von Wohnraum gedient wird.

So wird in § 6 Abs. 2 der Gemeinde die Möglichkeit der Sachverhaltsermittlung generell eingeräumt, deren Art und Weise von ihr selbst bestimmt werden kann. Hierzu kann sie sich Handwerker oder Sachverständiger bedienen.

Daraus folgend ist ihr gemäß folgendem Abs. 3 Satz 1 zwar die Möglichkeit eingeräumt, die Kosten auf den Verfügungsberechtigten der Immobilie zu übertragen, allerdings sieht Abs. 3 Satz 3 vor, dass dem Verfügungsberechtigten diese Kosten von der Kommune bzw. Gemeinde zu erstatten sind, wenn sich aus der Sachverhaltsermittlung ergibt, dass Missstände bzw. Verwahrlosung nicht vorliegen. Vor dem Hintergrund einer solchen möglichen Kostentragungspflicht stellt sich angesichts der angespannten Finanzlage vieler Städte die Frage nach der Wirksamkeit des vorgesehe-

nen Instrumentariums. Es kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Kommunen von der relativierenden Formulierung des vorgesehenen § 2 Abs. 3 Gebrauch machen, nach denen sich die Kommunen bei vorliegenden Anzeichen von Verwahrlosung regelmäßiger Kontrollen bedienen *können*, nicht aber *müssen*.

Auch die Anordnungsbefugnis gemäß § 7 Abs. 2 ist geeignet, der Kommune Kosten zu verursachen, deren Wiedereinholung zunächst ungewiss ist. Denn die Gemeinde kann zwar dem Verfügungsberechtigten gegenüber durch Fristsetzung die Behebung von Missständen anordnen, nicht jedoch, wenn diese nach Art und Umfang unmittelbares Eingreifen erforderlich machen. Für diesen Fall sehen § 7 Abs. 1 in Verbindung mit den Absätzen 3 und 5 die Möglichkeit der Ersatzvornahme vor, im Rahmen derer die Kommune für anfallende unerlässliche Instandsetzungsmaßnahmen in Vorleistung tritt. Dadurch entstehen der Kommune unmittelbar Kosten, die sie nach dem vorliegenden Gesetzentwurf laut § 7 Abs. 5 als eine öffentliche Last in das Grundbuch aufgenommen werden kann. Im Falle einer Zwangsversteigerung der betroffenen Immobilie kann die Kommune dann eine vorrangige Begleichung ihrer Kosten aus dem Versteigerungserlös geltend machen. Eine solche Lösung bleibt allerdings hinter den Erwägungen der Enquete-Kommission insoweit zurück, als dort vorgeschlagen wurde, eine für die Befriedigung von Handwerkerleistungen gleichgestellte Regelung in Form einer Sicherheitshypothek im BGB zu verankern, wie sie mit der sogenannten Bauhandwerker-Sicherheitshypothek nach § 648 BGB besteht (S. 264/366 Enquete-Bericht). Zwar setzte eine solche Regelung eine Bundesregelung voraus, für die die Landesregierung eine entsprechende Initiative ergreifen müsste. Sie böte allerdings insoweit eine verbesserte Rechtsgrundlage für die Rückholung von Kosten der Gemeinde, weil sie nicht ausschließlich auf das Institut der Zwangsversteigerung beschränkt wäre. Bereits der lediglichen Verkaufsabsicht des Eigentümers/Verfügungsberechtigten stünde eine im Grundbuch vermerkte Sicherheitshypothek im Wege und würde dazu beitragen, das Mittel der Ersatzvornahme durch die Gemeinde zu umgehen.

Der Landesgesetzgeber steht vor der Schwierigkeit, dass er einerseits die Möglichkeiten der Gemeinden stärken möchte. Dieser Anspruch drückt sich in der klaren Aufgabenformulierung des § 1 WAG-E aus. Diese geht in ihrer Klarheit durchaus über die Formulierung im bislang geltenden § 40 Abs. 1 WFNG hinaus. Zugleich sieht § 1 Abs. 3 WAG-E vor, dass es sich um eine Pflichtaufgabe im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung handelt. Hiermit hält sich das Land im Rahmen des Gesetzesvorhabens von einer Kostenbeteiligung bei der Erfüllung der Wohnungsaufsicht durch die Kommunen frei, da das Konnexitätsprinzip nicht zur Anwendung gelangt, das sich etwa daraus ergäbe, wenn die Wohnungsaufsicht als eine Aufgabe nach Weisung definiert würde. Dies setzte die Kommunen mit angespannter Haushaltslage leichter in den Stand, die im Rahmen des Gesetzentwurfs definierten Aufgaben zu erfüllen. Hierauf wird aber verzichtet, wie einleitend der Gesetzentwurf unter Punkt D. ausweist. Im Rahmen der Definition als kommunale Selbstverwaltungsaufgabe kann der Gesetzentwurf die Kommunen keine engeren Satzungen zur Erfüllung ihrer wohnungsaufsichtlichen Aufgaben vorgeben.

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?*

Eine explizite Möglichkeit spekulativen Leerstand zu erkennen gibt es nach Ansicht der Ingenieurkammer-Bau NRW nicht. Allerdings dürften den meisten Gemeinden aufgrund ihrer Erfahrungen mit bestimmten Leerständen deren Hintergründe bekannt sein. Inwieweit der Gesetzentwurf spekulativem Leerstand Vorschub leisten sollte, lässt sich aus Sicht der Ingenieurkammer-Bau nicht erkennen.

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 Forderungen gegenüber der/dem Verfügungsberechtigten formuliert werden können?*

Die im Gesetzentwurf getroffenen Festlegungen stellen eine Erweiterung und Präzisierung der bisherigen Gesetzeslage dar und werden begrüßt. Darüber hinaus ist die Listung der Mindestausstattung bewusst nicht abschließend. diesbezüglich wurde bereits auf die begrüßenswerte Absicht eines beispielhaft konkretisierenden Leitfadens hingewiesen. Darüber hinaus vollzieht sich Wohnungsaufsicht in der Prüfung von Einzelfällen. Insofern sind die zu erhebenden Forderungen eng an den Einzelfall gebunden und können entsprechend präzise an den Verfügungsberechtigten adressiert werden.

23. *Sind Sie im Allgemeinen und im Speziellen der Ansicht, dass die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner hinreichend berücksichtigt wurde?*

Der Gesetzentwurf stellt auf ein besonderes Schutz- und Informationsbedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner ab. Aus Sicht der Ingenieurkammer-Bau tragen die mit dem Entwurf vorgeschlagenen Regelungen dem Rechnung, sowohl mit Blick auf die Mitwirkungs- und Duldungsrechte gemäß § 11 als auch hinsichtlich der Informationsrechte und -pflichten nach § 12.

24. *Hielten Sie die obligatorische Errichtung eines zweckbestimmten Instandhaltungskontos für sinnvoll? Wäre eine Mietermitbestimmung hier ggf. erstrebenswert?*

Grundsätzlich sind Instandhaltungsrücklagen ein wirkungsvolles und bewährtes Instrument für den Erhalt bzw. die Finanzierung notwendiger Instandsetzungsarbeiten einer Immobilie und im WEG (§ 21 Abs. 5 Nr. 4) etabliert. Rechtssystematisch gehört dieses Instrument allerdings nicht in das geplante WAG. Die Enquete-Kommission hat in Würdigung dessen in ihren Empfehlungen eine entsprechende Änderung des BGB nach dem Muster der Regelung im WEG vorgeschlagen. Demnach sollte die Anlage einer Instandhaltungsrücklage nach dem Verkauf einer Immobilie an den/die neuen Eigentümer verpflichtend erfolgen (Enquete-Bericht, S. 266). Auch dies machte, wie andere an-

gesprochene bundesgesetzliche Regelungen eine entsprechende Initiative über den Bundesrat erforderlich.

25. Antwort siehe oben

26. *Wie beurteilen Sie den Verzicht auf eine ladungsfähige Adresse, des der Verfügungsberechtigten als Verpflichtung ins Gesetz aufzunehmen?*

Die Enquete-Kommission hat darauf hingewiesen, dass viele Anordnungen oder Vollstreckungsversuche der Kommunen scheitern, weil etwa eine ladungsfähige Adresse nicht bekannt ist. (Enquete-Bericht, Seite 257). Allerdings versucht das geplante WAG in § 3 Abs. 4 dieses Problem zu umgehen, in dem ein „aufgrund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt“ Innehaltender dem Eigentümer/Verfügungsberechtigten gleichgestellt wird. Dieser wird ein Interesse daran haben, den eigentlichen Eigentümer/Verfügungsberechtigten über eine von der Gemeinde getroffene Anordnung zu informieren bzw. kein Interesse an der Übernahme der damit verbundenen Kosten haben. Inwieweit dies letztlich erfolgreich ist, entzieht sich der rechtlichen Bewertung durch die Ingenieurkammer-Bau.

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?*

Siehe hierzu Antwort zu Frage 25.

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?*

Zwar gibt es auch Missstände, die Wohnimmobilien in nachfragestarken bzw. angespannten Wohnungsteilmärkten betreffen. Hier kommen sie überwiegend in den Stadtergänzungsräumen vor, die im Zuge von Großwohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre entstanden sind und wenig attraktive Strukturen bieten, aufgrund der Marktlage aber noch immer hinreichende Nachfrage aufweisen.

Unter Umständen kann hier eine gesetzlich gebotene Unbewohnbarkeitserklärung nicht durchführbar sein, wenn kein anderer angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Dies ergibt sich aus der Begründung zu § 8 Abs. 3 WAG-E. Insgesamt eröffnet die Vorschrift

aber eher Spielräume für die Kommunen, im Falle der Unbewohnbarkeit anderen Wohnraum zuzuweisen bzw. anzuordnen, insbesondere dann etwa, wenn von einer für unbewohnbar erklärten Wohnung eine laut § 8 Abs. 1 Nr. 3 „erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner drohen“.

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 mindesten 6 Jahre) in einer Wohnung lebten, die insgesamt (d.h. mit allen Neben- und Funktionsräumen) nicht kleiner ist als 48 m². Halten Sie diese Regelung für ausreichend?

Die Ingenieurkammer-Bau NRW ist der Auffassung, dass die hier genannten Mindestflächen keineswegs erstrebenswert sind und einen dauerhaft angemessene bzw. sinnvolle Größe darstellen. Das Land selbst fördert im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung durch die NRW.BANK keine Wohnungen, deren Wohn, Schlaf- und Kinderzimmer Grundrisse unter 10 m² aufweisen, es sei denn, es handelt sich um Wohnungen ausschließlich für Ein-Personen-Haushalte (Anlage 1 WFB 2014: Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen, 1.3.1 Mietwohnungen). Das WAG trägt aber mit der Angabe der Mindestflächen dem Ist-Zustand Rechnung, dass es sich bei den Fällen von auftretenden Missständen oder von Verwahrlosung im Wesentlichen um Gebäude bzw. Wohnungen vorangehender Gebäudealtersklassen handelt, die bewohnt werden.

31. Siehe Antwort zu Frage 15.

32. Eine allgemeine Frage zum Schluss: Wo hätte der Gesetzentwurf ihrer Auffassung ggf. noch entschlossener formuliert werden können? Wo findet der Entwurf seine Grenzen im Bundesrecht?

Der vorliegende Gesetzentwurf geht verschiedenen bundesrechtlichen Regelungsnotwendigkeiten für ein schärferes Wohnungsaufsichtsgesetz voraus. Darüber hinaus bleibt die Wohnungsaufsicht als eine Pflichtaufgabe im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung. Bereits dadurch erscheint die Reichweite des Gesetzentwurfs limitiert.

Auf einige der bundesrechtlichen Regelungsnotwendigkeiten wurde im Rahmen der Stellungnahme bereits an verschiedenen Stellen Punkten hingewiesen.