



## **Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr**

### **34. Sitzung (öffentlich)**

3. April 2014

Düsseldorf – Haus des Landtags

13:30 Uhr bis Uhr 14:25 Uhr

Vorsitz: Dieter Hilser (SPD)

Protokoll: Thilo Rörtgen

### **Verhandlungspunkte und Ergebnisse:**

#### **Vor Eintritt in die Tagesordnung 5**

Der Ausschuss beschließt, „Verschiedenes“ als Punkt 7 in die Tagesordnung aufzunehmen.

#### **1 Nordrhein-Westfalen braucht eine zielgruppen- und marktgerechte Wohnraumförderung 6**

Antrag  
der Fraktion der CDU  
Drucksache 16/4551

Ausschussprotokoll 16/478

Stellungnahmen siehe Ausschussprotokoll 16/478

Der Ausschuss beschließt auf Wunsch der antragstellenden CDU-Fraktion, die abschließende Beratung und Abstimmung über den Antrag in die nächste Sitzung zu vertagen.

**2 Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift 7**

Gesetzentwurf  
der Landesregierung  
Drucksachen 16/4379 und 16/4459

Ausschussprotokoll 16/480

Stellungnahmen siehe Ausschussprotokoll 16/480

Mit den Stimmen von SPD und Grünen gegen die Stimmen von CDU und FDP sowie bei Stimmenthaltung der Piraten stimmt der Ausschuss dem Gesetzentwurf zu.

**3 Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften 12**

Gesetzentwurf  
der Landesregierung  
Drucksache 16/4232

Änderungsantrag  
der Fraktion der SPD und  
der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Drucksache 16/5292

Ausschussprotokoll 16/484

Stellungnahme siehe Ausschussprotokoll 16/484

Der Ausschuss kommt überein, die abschließende Beratung und Abstimmung über den Gesetzentwurf in die nächste Sitzung zu vertagen.

**4 Planfeststellungen für den Bundes- und Landesstraßenbau in Nordrhein-Westfalen von 2000 – 2013 13**

Vorlage 16/1771

– Aussprache

13

**5 Vergabestopp und Rückholen von Planungsaufträgen durch den Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen von 2004 – 2014 15**

Vorlage 16/1770

Der Ausschuss kommt überein, diesen Punkt wieder auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung zu setzen.

**6 Mobilität für alle! Sozialticket flächendeckend und zu fairen Konditionen in Nordrhein-Westfalen einführen 16**

Antrag  
der Fraktion der PIRATEN  
Drucksache 16/5277

Der Ausschuss beschließt einstimmig die Durchführung einer Anhörung.

**7 Verschiedenes 17**

Der Ausschuss kommt überein, mit der Anhörung am 3. Juni zum Thema „Infrastruktur ÖPNV“ um 13:30 Uhr zu beginnen.

Der Ausschuss beschließt, die im Terminplan für den 25. September 2014 vorgesehene Sitzung auf den 18. September 2014 zu verschieben.

\* \* \*



## 2 Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraumrechtlichen Vorschrift

Gesetzentwurf  
der Landesregierung  
Drucksachen 16/4379 und 16/4459

Ausschussprotokoll 16/480

Stellungnahmen siehe Ausschussprotokoll 16/480

**Vorsitzender Dieter Hilser** teilt mit, der mitberatende Ausschuss für Kommunalpolitik habe über den Gesetzentwurf in seiner Sitzung am 14. März 2014 abschließend beraten. Er empfehle mit den Stimmen von SPD, Grüne und Piraten die Annahme des Gesetzentwurfs. Die FDP habe abgelehnt und die CDU sich enthalten.

**Andreas Becker (SPD)** kündigt an, dass seine Fraktion dem Gesetzentwurf zustimmen werde.

**Holger Ellerbrock (FDP)** führt aus, er habe bereits in der Enquetekommission deutlich gemacht, dass man etwas gegen die Auswüchse im Wohnungsmarkt unternehmen müsse. Von daher begrüße er das Vorgehen der Landesregierung. Allerdings könne seine Fraktion dem Gesetzentwurf nicht zustimmen. Als Grund nenne er 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.

Er bedaure ausdrücklich, dass der Minister die von CDU, FDP und Piraten in der Enquetekommission gereichte Hand zur Beseitigung dieser Auswüchse nicht ergriffen habe. Er hätte sich nämlich durchaus vorstellen können, einen gemeinsamen Gesetzentwurf zu formulieren. Diese Chance habe die Landesregierung jedoch vertan. Nun warte er auf die nächste.

Seine Fraktion werde den Gesetzentwurf ablehnen.

**Oliver Bayer (PIRATEN)** legt 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 seine Fraktion 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 er, dass die Landesregierung die Arbeit auf diesem Gebiet fortsetze.

Der Gesetzentwurf gehe in die richtige Richtung. Da seine Fraktion diesem halben Schritt nicht entgegenstehen wolle, werde man sich der Stimme enthalten.

**Klaus Vossemer (CDU)** weist darauf hin, dass er eine andere Erinnerung an die Arbeit in der Enquetekommission und die Behandlung der vielschichtigen wohnungsaufsichtsrechtlichen Probleme habe. Anders als der Abgeordnete Bayer wünsche er 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.

Er 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.

Seine Fraktion werde den Gesetzentwurf ablehnen.

**Arndt Klocke (GRÜNE)** merkt an, dass es in der Tat die vom Abgeordneten Ellerbrock angesprochenen Auswüchse gebe. Die Berichte aus den Hochschulstädten unter dem Aspekt des doppelten Abiturjahrgangs und des für die Studenten angebotenen Wohnraums zeigten jedoch, dass die Notwendigkeit bestehe, die entsprechenden Instrumente nachzujustieren.

Der Abgeordnete Vossemer 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 er den Gesetzentwurf für richtig.

**Jochen Ott (SPD)** tritt 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 er 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.

**Bernhard Schemmer (CDU)** betont, schon heute seien Überbelegungen rechtlich unzulässig. Dass mit diesem Gesetz bestimmte Belegungsgrenzen eingezogen würden, damit die Verwaltungsmitarbeiter Überprüfungen leichter vornehmen könnten, akzeptiere er, obwohl ja dadurch keine Rechtsänderung eintrete.

Die Koalitionsfraktionen hätten eine sehr verquere Erinnerung an die Beratungen in der Enquetekommission. Sämtliche Sachverständige hätten ausgeführt, dass es keine rechtlichen Defizite, sondern Umsetzungsdefizite gebe. Der einzige wirkliche Handlungsbedarf bestehe darin, dass der jeweilige Adressat postalisch ortsnah verfügbar sei, um Mieterrechte geltend zu machen. Dies könne jedoch seiner Ansicht nach nur auf Bundesebene geregelt werden. Alles andere, was hier gemacht werde, sei reines Placebo.

**Holger Ellerbrock (FDP)** ist ebenfalls der Auffassung, dass es bereits ausreichende gesetzliche Regelungen gebe. Wenn man sich bei dem Gesetzentwurf auf die Kernaufgaben beschränkt hätte, wäre es nach seiner Überzeugung möglich gewesen, einen gemeinsamen Gesetzentwurf zu formulieren.

**Armin Jahl (SPD)** entgegnet, offensichtlich gebe es unterschiedliche Erinnerungen an die Arbeit der Enquetekommission. Schon zu Beginn der Arbeit der Enquetekommission habe die CDU deutlich gemacht, dass es in diesem Bereich keine Probleme gebe. Aus diesem Grunde habe die CDU ja auch dem Abschlussbericht nicht zugestimmt. Dies habe immerhin die FDP getan, die jedoch dem daraus entstande-

nen Antrag nicht gefolgt sei. Auch Ministerialbeamte hätten damals ausgeführt, dass es ausreichende Instrumente gebe und es lediglich darauf ankomme, dass die Kommunen handelten. Im Laufe der anderthalbjährigen Tätigkeit der Enquetekommission habe es sich jedoch anders dargestellt. Mietervereine, Kommunen und Mieterbeiräte hätten nämlich etwas ganz anderes dargelegt. Ihn verwundere, dass sowohl die CDU als auch die FDP dies verdränge.

Zu den Problemen, die es nach Auffassung der CDU nicht gebe, verweise er nur auf Aufzüge, die wochenlang nicht repariert würden, sodass behinderte Menschen ihre Wohnungen nicht verlassen könnten.

Mit dem nun zu verabschiedenden Gesetz werde die Grundlage dafür geschaffen, dass die Kommunen handeln könnten. Vor dem Hintergrund, dass die CDU sage, dass es im Grunde gar kein Problem gebe, frage er sich, warum sie dem Gesetzentwurf dann nicht zustimme. Das Gesetz könne ja nur positiv sein, selbst wenn es kein Problem gebe.

Für das Betreten der Wohnung sehe der Gesetzentwurf zwei Stufen vor: in der ersten Stufe mit Ankündigung und in der zweiten Stufe, nämlich im verschärften Fall, ohne Ankündigung. Es könne sicherlich davon ausgegangen werden – hier verweise er nur auf die Anhörung –, dass die zweite Stufe nur in Ausnahmefällen eintrete, da natürlich die Mieter darauf reagierten, dass die Kommunen verstärkt tätig werden müssten.

Darüber hinaus widerspreche er der Behauptung, dass es sich um kleine Probleme handele. In Dortmund gebe es Tausende von Wohnungen, deren Eigentümer nur finanzielle Interessen hätten. Die Mitarbeiter des Wohnungsamtes bräuchten entsprechende Rechtsinstrumente, um im Sinne der Mieter zu handeln. Dies wollten die Oppositionsfraktionen offensichtlich nicht.

**Holger Ellerbrock (FDP)** sagt, jeder habe seine selektive Wahrnehmung der Realität. Insofern sollte man objektiv an die Sache herangehen.

Im Beschluss der Enquetekommission stehe der Begriff „Prüfauftrag“. Ein Prüfauftrag sei etwas anderes als ein Gesetzentwurf.

Die Gründe, weshalb seine Fraktion dem damaligen Antrag nicht zugestimmt habe und auch dem vorliegenden Gesetzentwurf nicht zustimmen werde, habe er bereits genannt.

**Klaus Vossemer (CDU)** lässt verlauten, die Probleme bezüglich des vom Abgeordneten Jahl angesprochenen Aufzugs hätten die Koalitionsfraktionen angeblich schon längst behoben, nämlich durch die Änderung des WFNG in der letzten Wahlperiode. Insofern trage dieses Argument nicht mehr.

Die Sachverständigen in der Enquetekommission hätten deutlich gemacht, dass der vorhandene Rechtsrahmen insbesondere auf der Anwenderebene nicht hinreichend bekannt sei. Auf der kommunalen Ebene wisse man also nicht damit umzugehen.

Der Grund für diese Gesetzesinitiative bestehe darin, dass die SPD offensichtlich eine andere Vorstellung vom Eigentumsbegriff habe als andere.

(Jochen Ott [SPD]: Eigentum verpflichtet!)

– Wo das stehe, sollte mal gesagt werden.

(Jochen Ott [SPD]: Im Grundgesetz!)

– Dort stehe es eben nicht. Wie viele andere sei auch er darauf reingefallen. Insofern rege er an, noch einmal nachzuschauen.

**Oliver Bayer (PIRATEN)** führt an, in der Anhörung hätten gerade die Vertreter der nicht nordrhein-westfälischen Städte, beispielsweise Hamburg, Bremen und Frankfurt, ein Wohnungsaufsichtsrecht empfohlen. Hierbei sei hervorgehoben worden, dass durch eine solche Verordnung oder ein solches Gesetz die Aufmerksamkeit auf die Missstände gelenkt werde. Insofern sei es sinnvoll, dies aus dem WFNG herauszunehmen.

Dies gelte aber, so die Experten in der Anhörung, auch für ein generelles Zweckentfremdungsgesetz. Dieses wäre unglaublich wichtig, um durch eine höhere Aufmerksamkeit und mit entsprechenden Instrumenten gegen die Missstände vorgehen zu können.

Mit den Stimmen von SPD und Grünen gegen die Stimmen von CDU und FDP sowie bei Stimmenthaltung der Piraten stimmt der **Ausschuss** dem Gesetzentwurf zu.

