RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Landtag Rheinland Pfalz
01.10.2018 09:33
Tgb.-Nr. 20181001093

LANDTAG
Rheinland-Pfalz
17/3788
VORLAGE

An den
Vorsitzenden des
Haushalts- und Finanzausschusses
Herrn Thomas Wansch
Platz der Mainzer Republik 1
55116 Mainz

DIE MINISTERIN

Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz
Postfach 33 20
55023 Mainz
Telefon 06131 16-4302
Telefax 06131 16-4300
Doris.Ahnen@fm.rlp.de
www.fm.rlp.de

26.09.2018

Mein Aktenzeichen
490-01/1-4512

Telefon / Fax
06131 16-5168
06131 16-175135

41. Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses am 5. September 2018;
hier: TOP 4: Wirksamkeit eines Wohnungsaufsichtsgesetzes nach nordrhein-westfälischem Vorbild – Vorlage 17/3594
Schriftlicher Bericht

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

anbei sende ich Ihnen den schriftlichen Bericht zu der in der Sitzung am 5. September 2018 gemäß § 76 Abs. 2 Satz 3 GOLT erledigten Vorlage 17/3594.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Ahnen

Anlagen

Schriftlicher Bericht (8-fach)

13.09.2018

41. Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses
am 5. September 2018 um 14:30 Uhr

TOP 4: **Wirksamkeit eines Wohnungsaufsichtsgesetzes nach nordrhein-westfälischem Vorbild**
Antrag der CDU Fraktion
Vorlage 17/3594

Schriftlicher Bericht (§ 76 Abs. 2 Satz 3 GOLT)

Das Wohnungsaufsichtsgesetz Nordrhein-Westfalens ist konzipiert als ein Gesetz der Daseinsvorsorge mit ordnungsrechtlichen Elementen. Es dient dem Mieterschutz und ist darauf ausgerichtet, Bewohnern menschenwürdiges Wohnen zu ermöglichen. Zugleich ist mit dem Gesetz das Ziel verbunden, Wohnraum in der Gemeinde zu erhalten und Quartiere vor der Negativausstrahlung verwahrloster Immobilien zu schützen.

Wohnungsaufsichtsgesetze existieren auch in anderen Bundesländern, wie z.B. in Hamburg, dort bezeichnet als Wohnraumschutzgesetz, in Berlin, Bremen oder Hessen. In der nordrhein-westfälischen Gesetzesvariante ist auch eine Regelung zur Zweckentfremdung enthalten. Durch ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum sollen eine gewerbliche Nutzung (z.B. als Ferienwohnung) oder ein Leerstehenlassen von Wohnraum (z.B. aufgrund spekulativer Interessen) verhindert werden. Die Anfrage wird so verstanden, dass sie sich ausschließlich auf Aspekte der Wohnungsaufsicht bezieht.

Konkret ist ein Wohnungsaufsichtsgesetz auf die Einhaltung baulicher, technischer und hygienischer Mindeststandards ausgerichtet sowie auf die Instandsetzung von Wohnräumen, Wohnungen und Wohngebäuden. Das Gesetz definiert hierzu gewisse Mindeststandards wie das Vorhandensein einer funktionierenden Beheizung,

Elektrifizierung sowie sanitärer Anlagen und eines generell trockenen Wohnklimas (Stichwort: Schimmelbildung). Werden die im Gesetz diesbezüglich näher definierten Erfordernisse nicht erfüllt, bleibt als äußerste Maßnahme, die Nutzung durch Erklärung der Unbewohnbarkeit zu beenden.

Die Eingriffsvoraussetzungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes stellen auf eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohngebrauchs ab und liegen somit unterhalb der Eingriffsschwelle des Ordnungsrechts, bei der eine Gefahrenlage erforderlich ist. Die Wohnungsaufsicht tritt im Ergebnis an die Seite der Mieter und unterstützt diese bei erheblichen Mängeln über ihre mietrechtlichen Möglichkeiten hinaus.

Um speziell dem Problem einer Überbelegung von Wohnraum entgegen zu wirken, sind Mindestwohnflächen für die Bewohner vorgesehen, mit der Möglichkeit, eine Teilräumung anzuordnen, wenn diese Mindestanforderungen unterschritten werden.

Zunächst ist festzustellen, dass auch das geltende Recht bereits vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung stellt, um eine Lösung für problematische, verwahrloste Immobilien zu finden. Hierzu hat das damals zuständige Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit (BMUB) einen ausführlichen Leitfaden mit Praxisbeispielen unter dem Titel „Verwahrloste Immobilien – Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien – „Schrottimmobilien" herausgegeben.

In diesem Zusammenhang lassen sich insbesondere anführen:

- die Instrumentarien des Bauplanungsrechts, z.B. das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB,
- Maßnahmen nach dem jeweils landesspezifischen Bauordnungsrecht, z.B. nach der aufsichtsrechtlichen Generalklausel des § 59 Landesbauordnung,
- Eingriffsbefugnisse nach dem Hygienerecht, insbesondere § 16 Infektionsschutzgesetz,
- Eingriffsbefugnisse zur Beseitigung von Abfällen,
- sowie selbstverständlich das allgemeine Ordnungsrecht, hier insbesondere die Generalklausel des § 9 Polizei- und Ordnungsbehördengesetz.

Bezogen auf die Person des Mieters stehen dieser Rechte aus dem Mietvertragsrecht gegenüber dem Vermieter zu, z.B. bei Schimmelbildung in der Wohnung aufgrund von baulichen Mängeln.

Ein zu erlassendes Aufsichtsgesetz könnte dennoch einen Baustein im vorgestellten Gesamtkomplex aufsichtsrechtlicher Instrumentarien zur Beseitigung von Missständen bei der Wohnraumnutzung darstellen. Auf den ersten Blick erscheint ein solches Gesetz aufgrund der niedrigeren Eingriffsschwelle als im Ordnungsrecht und insbesondere in Fragen der Überbelegung von Wohnraum attraktiv.

Im Hinblick auf die zu erwartende Wirksamkeit einer solchen Regelung ist jedoch zu betonen, dass ein solches Gesetz auch nicht über die vorhandenen Probleme einer regelmäßig schwierigen Sachverhaltsermittlung hinweg helfen wird. Dies bedeutet einen erhöhten Verwaltungsaufwand für den kommunalen und staatlichen Aufsichtsbereich.