



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN

Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unsere Zeichen Am
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 29. Februar 2021

Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen

(Wohnraumstärkungsgesetz - WohnStG)

Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/12073

Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 5. Februar 2021

Sehr geehrte Frau Koepplinghoff,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum oben näher bezeichneten Gesetzentwurf abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 15. Dezember 2020 und dem oben näher bezeichneten Gesetzentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Im Koalitionsvertrag von CDU und FDP zur Bildung der Nordrhein-Westfalen-Koalition vom 26. Juni 2017 wurde vereinbart, dass das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) überprüft werden soll. Das Institut für

Präsident RA Konrad Adenauer
Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Stadtsparkasse Düsseldorf
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39
BIC: DUSSEDDXXX
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914
Finanzamt Düsseldorf-Süd
Steuer-Nr. 106/5746/1395

Anschrift Aachener Str. 172
40223 Düsseldorf
Telefon 02 11 / 416 317 - 60
Telefax 02 11 / 416 317 - 89
E-Mail info@HausundGrund-Verband.de
Internet www.HausundGrund-Verband.de
Facebook facebook.com/HausundGrundVerband
Youtube youtube.com/HausundGrundVerband
Twitter twitter.com/HausundGrundRW

Stadtforschung und Strukturpolitik in Kooperation mit Timourou wurde von Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung beauftragt, gemäß Koalitionsvertrag das Wohnungsaufsichtsgesetz zu überprüfen. Das Gutachten „Evaluierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen“ von Dezember 2018, das dem Landtag am 18. April 2019 vorgelegt worden ist, ist nach Befragung der anwendenden Kommunen zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich „alles in allem bewährt“ haben soll.

Kritik hatten wir damals insbesondere an § 5 WAG geübt, wonach der Vermieter auf behördliche Anweisung Instandsetzungsmaßnahmen in der Wohnung durchführen muss, auch wenn die Mängel durch Sachbeschädigungen seitens des Mieters verursacht worden sind. Das Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass in der Praxis nunmehr differenziert wird, sollten Mängel mieterseitig verursacht worden sein. Zu Recht. Denn laut Gutachter liegt in über der Hälfte (!) der Fälle Mieterverschulden vor. Gelegentlich zeige sich, dass wiederholte Schäden mieterseitig verursacht sein können, so dass mit dem Vermieter ein Kompromiss gesucht wird. Besonders problematisch können Fälle sein, bei denen es durch unsachgemäßes Verhalten zu erheblichen Zerstörungen kommt. Die Kommunen sollen diese Fälle mit Augenmaß behandeln und ihr Ermessen ausnutzen, ob und inwiefern sie eine Reparatur einfordern, so die Gutachter.

Lediglich 44 Prozent der NRW-Kommunen haben das WAG angewendet. Von diesen Kommunen haben knapp 60 Prozent das WAG max. in zehn Fällen angewendet. Nur 16 Prozent gehören zu den sog. Intensivanwendern, weil sie in mehr als 100 Fällen nach dem WAG vorgegangen sind. Bei einem Großteil der Städte, in denen das WAG angewendet worden ist, handelt es sich ausweislich des Gutachtens um einfache Probleme aufgrund einzelner Missstände, unter denen die Schimmel-Problematik dominiert. Die Wohnungen sind hierbei oft in der Hand von Einzeleigentümern. Tritt bei ihnen Verwahrlosung ein, so sei dies nach Auffassung der Gutachter überwiegend auf unbewusste Vernachlässigung, geringe wirtschaftliche Kraft oder persönliche Überforderung – vor allem bei Eigentümern im Seniorenalter – zurückzuführen.

Das Gutachten zeigt sehr deutlich, dass beim Vorliegen von Mängeln nicht die Wohnungsaufsicht, sondern das Bauordnungsamt die Unbewohnbarkeit von Wohnungen erklärt, zum Beispiel wegen eines fehlenden zweiten Fluchtweges, der wegen dem Brandschutz vorgeschrieben ist. „Nichtsdestotrotz“ würden damit die Ziele der Wohnungsaufsicht „indirekt“ erreicht. Am 13. August 2020 fand nicht etwa unter Federführung des NRW-Innenministeriums, sondern des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung landesweit eine gemeindeübergreifende Aktion zur Aufdeckung von wohnungswirtschaftlichen Missständen in Beständen eines Unternehmens in acht Kommunen in Nordrhein-Westfalen statt. Unmittelbar nach der Aktion wurden zahlreiche ordnungsrechtliche Verfahren nach Wohnungsaufsichtsgesetz und Bauordnung zur Beseitigung der Missstände eingeleitet. Offensichtlich sind

die bisherigen ordnungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung und des Wohnungsaufsichtsgesetzes ausreichend, wenn die Kommunen sie denn auch anwenden.

Im Übrigen werden laut Gutachter Räumungen nach Unbewohnbarkeitserklärungen nur in wenigen Fallstädten und dann auch nur in Einzelfällen durchgeführt. Denn diese Möglichkeit wird zwiespältig gesehen. Diese Maßnahme wird als letzter Schritt betrachtet, da es nicht Ziel sein könne, Leerstand zu produzieren. Gerade in entspannten Wohnungsmärkten werden die geschlossenen Gebäude nicht wieder instandgesetzt. Dadurch entstehen letztendlich „Schrottimmobilien“, die das Quartier negativ beeinflussen.

Auch ein Vorgehen gegen Überbelegungen nach § 19 WAG stellte sich als wirkungslos heraus. Überprüfungen gab es öfters. Aber eine tatsächliche Überbelegung wurde nur selten festgestellt. Grundsätzlich würde vielfach eine selbstgewählte Beengtheit aufgrund einer Vielzahl an Familienmitgliedern (insbesondere bei Roma-Sinti-Familien) bestehen, so die Gutachter. Es sei in der Regel nicht von einem ausnutzenden Vermieterverhalten auszugehen.

Die damalige Zweckentfremdungsverordnung ist in das Wohnungsaufsichtsgesetz überführt worden. Ursprünglich diene diese Vorschrift dazu, dass Wohnraum nicht in Gewerberaum umgewandelt wird. Relevant ist die Zweckentfremdungsregelung mittlerweile aber nur bei Kurzzeitvermietungen wie z. B. über AirBnB. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Gutachtens hatten lediglich Bonn, Köln, Dortmund und Münster eine Zweckentfremdungssatzung erlassen. Insgesamt habe sich aber gezeigt, so die Gutachter, dass die Zweckentfremdungssatzung kein Instrument darstellt, mit dem größere Effekte zur Entspannung der Wohnungsmärkte erzielt werden können.

II.

1.

In § 4 Abs. 2 WohnStG ist vorgesehen, dass die Gemeinde gegenüber dem Verfügungsberechtigten, also dem Vermieter, Maßnahmen anordnen kann, wenn aus Sicht der Kommune am Wohnraum Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden seien, die zur Wiederherstellung des für den Gebrauch für Wohnzwecke geeigneten Zustandes notwendig gewesen wären. Voraussetzung soll hierfür sein, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer solchen Beeinträchtigung besteht. Die Gesetzesbegründung erkennt selbst das Problem des unbestimmten Rechtsbegriffs „erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung“. So wird ausgeführt, dass eine Abgrenzung der nicht erheblichen von der erheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung im Einzelfall schwierig sein dürfte und orientiert sich hierbei an Schönheitsreparaturen und Bagatellschäden aus dem Mietrecht. Dabei sind gerade diese Beispiele

wiederum nicht geeignet, erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigungen näher zu definieren, da gerade die (BGH-)Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen immer wieder angepasst wird, zuletzt am 8. Juli 2020.

2.

Zwar räumt § 5 Abs. 1 WohnStG bei den Mindestanforderungen für erträgliche Wohnverhältnisse ein, dass sich Forderungen nach einer Mängelbeseitigung am Bestandserhalt zu orientieren haben. Allerdings wird in der Gesetzesbegründung bei der Festlegung der Mindestanforderungen der Standard zugrunde gelegt, der zum Zeitpunkt der Festlegung als Maßstab für erträgliche Wohnverhältnisse allgemein gilt. Als zeitgemäßes Wohnen kann die Gesetzesbegründung allerdings nur auf die Entscheidungen des Bundesgerichtshofes zur angemessenen Stromversorgung zurückgreifen. Immerhin wird zur Auslegung der Mindestanforderungen von den Gemeinden erwartet, dass alle Faktoren wie Art, das Alter und die Ausstattung des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete zu berücksichtigen sind. Sinnvoll ist auch, dass hinsichtlich der Heizungsanlagen nicht der Einbau von Zentralheizungen erwartet wird, um eine finanzielle Überforderung durch ein dann erforderliches Nachrüsten all dieser Wohnungen zu vermeiden. Grundsätzlich gilt, dass die Gesetzesbegründung nicht Teil des Gesetzestextes ist, so dass Haus- und Wohnungseigentümer in Nordrhein-Westfalen erwarten können, dass das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung den Kommunen Handlungsempfehlungen bzw. Verwaltungsvorschriften vorlegt, die von den Gemeinden bei der Ausübung des Wohnraumstärkungsgesetzes zu beachten sind.

Dass die Wasserversorgung genau wie die Stromversorgung dann ungenügend sein soll, wenn ein Ausfall aufgrund von Liefersperren wegen Nichtzahlung der Gebühren an die Versorger vorliegt, sehen wir nicht. Uns ist die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung in ersten Instanzen bekannt, die in diesen Fällen auf das allgemeine Unternehmensrisiko eines Vermieters abstellt. Für private Kleinvermieter können diese Entscheidungen nicht als gerecht empfunden werden, entsprechende Ausfälle, die sie nicht zu vertreten haben, finanziell auszugleichen. Durch derartige Entscheidungen geht das Interesse der größten Anbietergruppe von Mietwohnungen in Deutschland, der sog. „Amateurvermieter“, an der Vermietung von Wohnraum immer weiter zurück.

3.

Dass ein Instandsetzungserfordernis von Wohnraum gem. § 6 Abs. 1 Nr. 2 WohnStG erwartet wird, wenn Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungsverhältnisse oder gegen Feuchtigkeit bieten, ist für jeden Haus- und Wohnungseigentümer klar. Das setzt aber auch sachgerechtes Lüften der Bewohner voraus. Die meisten Anwendungsfälle des Wohnungsaufsichtsgesetzes betreffen – wie unter I. ausgeführt – die Schimmelbildung in Wohnungen. Im Gegensatz zum zivilrechtlichen Mietrecht ist das Mitverschulden des Mieters beim

Wohnungsaufsichtsgesetz nicht relevant. Das müsste aber gerade in solchen Fällen maßgeblich mit berücksichtigt werden, weil der Vermieter für das richtige Lüften in der Wohnung durch den Mieter keine Verantwortung übernehmen kann.

4.

Besonders positiv hervorzuheben ist § 8 Abs. 2 WohnStG, wonach dem Verfügungsberechtigten keine Anordnung der Gemeinde gem. § 4 WohnStG hinsichtlich der Instandsetzung oder der Erfüllung der Mindestanforderungen droht, wenn der Verfügungsberechtigte im erforderlichen Umfang nachweisen kann, dass die Instandsetzung wirtschaftlich nicht vertretbar oder unzumutbar ist. Dass dem Vermieter die Instandsetzung bzw. die Erfüllung der Mindestanforderungen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objektes unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten finanziell nicht möglich ist, darf allerdings nicht dazu führen, dass im Umkehrschluss die Wohnung durch die Gemeinde für unbewohnbar erklärt werden kann, wie es nach derzeitiger Rechtslage gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 WAG der Fall ist. Das Gutachten ist – wie oben bereits ausgeführt – zu dem Ergebnis gekommen, dass die Wohnungen hierbei oft in der Hand von Einzeleigentümern sind. Tritt bei ihnen Verwahrlosung ein, so sei dies nach Auffassung der Gutachter überwiegend auf unbewusste Vernachlässigung, geringe wirtschaftliche Kraft oder persönliche Überforderung – vor allem bei Eigentümern im Seniorenalter – zurückzuführen. Hier verlassen wir uns auf die Ausführung in der Gesetzesbegründung zu § 8 WohnStG, dass „Vermieterinnen und Vermieter vor einer wirtschaftlichen Überforderung hinreichend geschützt sind, wenn sie nachweisen können, dass die Instandsetzung wirtschaftlich nicht vertretbar oder unzumutbar ist.“ Das gilt insbesondere für die entspannten Wohnungsmärkte. Das müsste in entsprechenden Handlungsempfehlungen und Verwaltungsvorschriften gegenüber den Gemeinden sehr deutlich hervorgehoben werden.

5.

Dass gem. § 9 Abs. 4 und 5 WohnStG der Verfügungsberechtigte nach einer Unbewohnbarkeitserklärung der Wohnung durch die Gemeinde Ersatzwohnraum besorgen oder die Kosten für eine Ersatzunterbringung durch die Kommune auch dann übernehmen muss, wenn die Unbewohnbarkeit der Wohnung durch fehlerhaften Gebrauch der Mietsache durch die Bewohner verursacht worden ist, lehnen wir ab. Der Verfügungsberechtigte hat es nicht zu vertreten, wenn die Bewohner durch ihr Verhalten zu einer Verschlechterung des Wohnraums beitragen. Der Verfügungsberechtigte kann nur die Verantwortung für den Gebäudezustand tragen und letztendlich für das einstehen, was er auch beeinflussen kann. Das Gleiche gilt für die Erwähnung, dass mietrechtliche Streitigkeiten für den Verfügungsberechtigten keinen Grund darstellen sollen, Nebenkosten einzubehalten und fällige Zahlungen an Wasser- und Energieversorger einzustellen. Sollte die Auffassung der Gesetzesbegründung tatsächlich maßgeblich sein, werden Vermieter von der Vermietung an sozial schwierige und schwer vermittelbare Menschen Abstand nehmen. Schon bei

der Gesetzesbegründung zu § 5 WAG haben wir kritisiert, dass Instandsetzungsmaßnahmen durch den Vermieter auch bei unerlaubten Handlungen, also bei mutwilligen Sachbeschädigungen, durch die Bewohner erfolgen sollen. Damit wird die Rechtsordnung auf den Kopf gestellt und es ist ein Affront gegen jeden ehrlich agierenden Vermieter. Das haben die Entwurfsverfasser zumindest in der Gesetzesbegründung zu § 9 Abs. 4 und 5 WohnStG erkannt, wo sie formulieren, dass bei Vandalismus der Bewohner in ihrer Mietwohnung nicht von Zurechnung an den Verfügungsberechtigten auszugehen ist.

6.

Die Festlegung der Mindestgröße der Wohnfläche von mindestens 10 qm pro Person in § 10 Abs. 1 WohnStG halten wir für problematisch. Ab dem Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung an den Mieter, im Regelfall bei der Übergabe der Wohnungsschlüssel, verliert der Vermieter das Zutrittsrecht zu seiner eigenen Wohnung. Der Vermieter hat lediglich ein Besichtigungsrecht, um die Wohnung Kaufinteressenten bzw. Nachmietern zu zeigen, zur Vorbereitung von Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen, zur Erforschung einer Schadensursache, bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für drohende Schäden, bei begründetem Verdacht der vertragswidrigen Nutzung sowie zum Ablesen von Messvorrichtungen. Verweigert der Mieter dem Vermieter ohne sachlichen Grund die Besichtigung der Wohnung, muss der Vermieter sein Besichtigungsrecht gerichtlich einklagen.

Zwar wird die Überprüfung der Einhaltung der Mindestwohnfläche ein Zutrittsrecht rechtfertigen, da ein begründeter Verdacht der vertragswidrigen Nutzung vorliegen dürfe. Der Vermieter kann aber nicht wirklich kontrollieren, wie viele Personen tatsächlich in der Wohnung leben. Ein Mietvertrag trifft hier grundsätzlich keine Regelung. Der Mietvertrag wird nicht mit allen Bewohnern abgeschlossen, sondern mit einem oder zwei Vertragspartnern auf der Mieterseite. Sofern so viele Personen in einer Wohnung leben, dass gegen die zulässige Mindestwohnfläche verstoßen wird, ist überdies fraglich, ob es tatsächlich daran liegt, dass kein bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist oder es eher ein ausdrücklicher Wunsch der Bewohner ist, in einem engen sozialen Gefüge miteinander zu leben. Lediglich in Fällen, in denen bestimmte Geschäftspraktiken ausgeübt werden, welche die Notlage von Wohnungssuchenden auszunutzen, ist ein solches Instrument denkbar. Der Gutachter ist selbst zu dem Ergebnis gekommen, dass es zwar öfters Überprüfungen bezüglich Überlegungen gegeben habe. Aber eine tatsächliche Überbelegung wurde nur selten festgestellt. Grundsätzlich würde vielfach eine selbstgewählte Beengtheit aufgrund einer Vielzahl an Familienmitgliedern (insbesondere bei Roma-Sinti-Familien) bestehen, so die Gutachter. Es sei in der Regel nicht von einem ausnutzenden Vermieterverhalten auszugehen.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten empfehlen wir, dass die Gemeinde gem. § 10 Abs. 3 WohnStG ausschließlich von den Bewohnern und nicht den Verfügungsberechtigten verlangen können soll, dass die Wohnung bzw. die Wohnräume von so vielen Bewohnern geräumt werden, wie zur Herstellung

einer Mindestwohnfläche erforderlich ist. Das ist im Übrigen auch im großen Interesse der Verfügungsberechtigten, die kein Interesse an einer Überbelegung haben, diese aber nur mit großem Aufwand über den zivilgerichtlichen Weg unterbinden können.

7.

a.

Das WohnStG ermächtigt in § 12 die Gemeinden dazu, eine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen. Das damalige NRW-Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat ein Gutachten beim Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik in Kooperation mit Timourou Wohn- & Stadtkonzepte beauftragt, das am 2. Dezember 2015 veröffentlicht worden ist. Das Ergebnis der Evaluierung der Zweckentfremdungsregelung war eindeutig: Nur Bonn, Dortmund, Köln und Münster haben Satzungen erlassen, um die Nutzung von Wohnraum vorzuschreiben. Alle anderen 392 Städte und Gemeinden im Land hielten dieses ordnungsrechtliche Instrument offensichtlich nicht für geeignet, neuen Wohnraum zu schaffen. Nach fünf Jahren sind nur noch Aachen und Düsseldorf hinzugekommen.

Dass die Zweckentfremdungsregelung ein echter „Ladenhüter“ ist, hatte schon das Gutachten aus dem Jahre 2015 festgestellt. Für vier Fünftel der Kommunen stellte die Zweckentfremdung kein Problem dar und beim restlichen Fünftel überwiegend nur ein kleines Problem, das sich zudem häufig lediglich auf einzelne Arten der Zweckentfremdung bezog. Selbst bei Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt war die Zweckentfremdung kein Thema. Lediglich elf Kommunen gaben an, dass die Kombination „angespannter Wohnungsmarkt“ und „Zweckentfremdung“ ein kleines Problem darstellt. Darunter waren auch die ersten vier Städte, die eine entsprechende Satzung erlassen haben.

Dass die Kommunen keine Zweckentfremdungssatzungen erlassen, hat viele Gründe. Die Problematik hat sich in einigen Bereichen, z. B. bei der klassischen Umnutzung von Wohnraum zu Gewerbezwecken, vielerorts gegenüber Mitte der 2000er Jahre deutlich vermindert. Mittlerweile ist der Fall nicht selten, in dem die Umnutzung genau umgekehrt ist, dass aus ehemaligen Gewerberäumlichkeiten Wohnraum geschaffen wird. Dieser Trend wird sich im Zuge der Corona-Situation noch erhöhen. Zahlreiche große Unternehmen stellen zur Kosteneinsparung auf Home-Office um, so dass große Immobilienobjekte vor allem in Innenstadtlagen nicht mehr erforderlich sind und nunmehr ebenfalls für eine Umwidmung in Wohnraum zur Verfügung stehen dürften.

Die Zweckentfremdung wurde laut der Gutachter in einigen Kommunen auch nur punktuell, aber insgesamt als kleines Problem angesehen. Die konkrete Anwendungspraxis hängt aber im Wesentlichen vom Umfang und der Art der Zweckentfremdung, der Personalausstattung und organisatorischen Einbindung sowie den verfolgten strategischen Zielen in den jeweiligen Städten ab. Selbst in den Großstädten beschäftigen sich

die Mitarbeiter nicht ausschließlich, sondern zusätzlich zu anderen Aufgabengebieten, mit der Zweckentfremdung. Der Abbruch von Gebäuden ist hier kein Problem. Die Anordnung, Ersatzwohnraum zu schaffen, spielte in den vier Kommunen keine Rolle, weil wegen der großen Wohnungsnachfrage mit dem Neubau mehr neue Wohnungen entstehen als abgerissen werden. Die Nutzung als Ferienwohnungen hat nur in den touristisch attraktiven Städten wie Bonn oder Köln eine größere Bedeutung.

Zwei Drittel der Kommunen lehnten in der Studie eine landesweit gültige Zweckentfremdungsverordnung ab.

Festzustellen ist im Übrigen, dass Besuche durch sog. Medizin-Touristen rückläufig sind. Diese Gruppe erweist sich auf Grund anderer landesspezifischer Gewohnheiten in bestimmten Situationen als schwierig. Auch Partytouristen insbesondere an Wochenenden werden von betroffenen Anwohnern als störend empfunden.

b.

Anlass für das Festhalten an der Ermächtigung zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung in § 12 Abs. 1 WohnStG dürften Vermittlungsportale für die kurzzeitige Fremdenbeherbergung im Internet wie AirBnB, Wimdu und 9flats sein. Über diese Portale können Zimmer oder ganze Wohnungen weltweit problemlos gebucht werden. Die Preise sind hierbei deutlich niedriger als in vergleichbaren Hotels, aber höher als eine reguläre monatliche Miete.

In den sechs Städten in NRW, in denen eine entsprechende Wohnraumschutz-Satzung erlassen worden ist, müssen Eigentümer zunächst eine Ausnahmegenehmigung beantragen, wenn die Wohnung zu gewerblichen Zwecken genutzt werden soll. Das trifft zu, wenn mehr als 50 Prozent der Wohnfläche für Kurzzeitvermietungen zur Verfügung stehen. Außerdem sollen die Wohnungen in der Regel an nicht mehr als 180 Tagen im Jahr „zweckentfremdet“ werden.

Kurzzeitvermietungen sind für Städteurlauber und für sog. Medizintouristen interessant. Der Wohnungsbestand, der über diese Portale angeboten wird, beträgt laut Angaben von AirBnB z. B. für Düsseldorf allerdings unter 0,5 Prozent am gesamten Wohnungsbestand. Das Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln kommt zu dem Ergebnis, dass im Vergleich zum Kölner Mietwohnungsmarkt der Anteil der Touristenwohnungen 1,1 Prozent beträgt. Davon seien 0,35 Prozent professionell vermietet. Zudem ist eine genauere Betrachtung geboten. Denn oftmals werden eben nicht ganze Wohnungen vermietet, sondern einzelne Zimmer. Hinzu kommt, dass es vor allem Mieter sind, die einen Teil der Wohnung oder sogar ganze Wohnungen über diese Portale anbieten. Fraglich ist, ob Mieter für diese Art der Untervermietung auch die ausdrückliche Erlaubnis der Vermieter eingeholt haben. Das sog. „Sharing“

wird nämlich nicht von der Untervermietung gedeckt. Dabei ist das Anbieten von einzelnen Zimmern durch Mieter ein Indiz dafür, dass hier offensichtlich ein Potential für Wohngemeinschaften besteht. Lediglich wenn sich Eigentümer entsprechender Wohnungen auf Kurzzeitvermietungen einlassen, würde der Wohnraum verknappt und würden die Mieten nach oben getrieben.

c.

In Abweichung zu den bisher gültigen Wohnraumschutzsatzungen soll die Nutzung von Wohnraum nicht mehr für 180 Tage, sondern gem. § 12 Abs. 2 Nr. 2 WohnStG für nicht mehr als zwölf Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung zulässig sein. Die Fraktionen von CDU und FDP haben mit Drucksache 17/12305 einen Änderungsantrag vorgelegt, wonach „zwölf Wochen“ durch die Angabe „drei Monate, längstens 90 Tage“, ersetzt werden soll. Außerdem soll nach dem Änderungsantrag, in Abs. 2 in einem Satz 4 eingefügt werden, dass Wohnraum, den Studierende angemietet haben, als Zweckentfremdung die Nutzung für Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als sechs Monate, längstens jedoch für 180 Tage, gelten. Entsprechende Privilegierungen könnten allerdings auch für Auszubildende oder auch Berufstätige relevant sein.

Da der überwiegende Teil der Kurzzeitvermietung im Rahmen der Fremdenbeherbergung nicht etwa durch Eigentümer erfolgt, sondern vielmehr durch Mieter, ist die geplante Regelung in § 13 Abs. 1 Satz 2 WohnStG sehr begrüßenswert. Zum Schutz der Verfügungsberechtigten darf der Mieter einen Antrag auf Genehmigung der zweckfremden Nutzung nur dann stellen, wenn der Mieter das Einvernehmen mit dem Vermieter hergestellt hat.

Auch die Einführung einer Registrierungs- und Nachweispflicht mit der Vergabe einer Wohnraum-Identifikationsnummer nach § 17 Abs. 4 bis 7 WohnStG wird viele Mieter davon abhalten, weiterhin Wohnungen oder Räume als Ferienwohnung zu überlassen. Das gilt umso mehr, als die entsprechenden Daten gem. § 22 WohnStG an die Steuerbehörde weitergeleitet werden. Im Gegensatz zu den Vermietern wissen Mieter meist nicht, dass Einnahmen aus der Kurzzeitvermietung auch versteuert werden müssen.

Gleichwohl stellt sich grundsätzlich die Frage, ob ein derartiger bürokratischer Aufwand – der mit entsprechenden personellen Ressourcen einhergeht – erforderlich sein muss. Schließlich handelt es einerseits um eine sehr überschaubare Zahl an Fällen und andererseits kommt selbst der vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung beauftragte Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Zweckentfremdungssatzung kein Instrument darstellt, mit dem größere Effekte zur Entspannung der Wohnungsmärkte erzielt werden können. Das entsprechende Personal wäre besser in Baugenehmigungsbehörden untergebracht.

d.

Dass ein Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten gem. § 12 Abs. 2 Nr. 5 WohnStG ebenfalls als Zweckentfremdung gelten soll, mit der Gefahr eines Einschreitens der Gemeinde, kritisieren wir. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist der Auffassung, dass nicht nur die Sozialpflichtigkeit des Eigentums und somit die Verantwortung des Verfügungsberechtigten für sein Eigentum zu dienen, im Vordergrund steht. Art. 14 GG trägt in Absatz 2 nicht nur die wortwörtliche Aussage, dass Eigentum verpflichtet. Vielmehr steht dort, dass die Gewährleistung, Eigentum zu bilden und zu halten, maßgeblich ist. Sein Gebrauch soll eben auch, aber nicht ausschließlich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. Durch zahlreiche politische Entscheidungen ist die Eigentumsgewährleistung stark gefährdet. Zudem haben in zahlreichen Regionen von Nordrhein-Westfalen Vermieter mit Leerständen zu kämpfen. Hier ist eine leerstehende Wohnung nicht aufgegeben. Allerdings erschweren die Bevölkerungsrückgänge die Vermarktung von Mietwohnungen. Einige Wohnungen werden infolgedessen nicht vor einem tatsächlichen Einzug eines neuen Mieters instandgesetzt. Vor diesem Hintergrund dürfen leerstehende Wohnungen dem WohnStG nicht unterzogen werden. Der Gesetzentwurf unterscheidet eben nicht zwischen spekulativem Leerstand und marktbedingtem Leerstand. Gleichwohl sind entsprechende Maßnahmen ohnehin nur relevant, wenn sich die Kommune dazu entschließen sollte, von der Ermächtigung zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung Gebrauch zu machen.

III.

Dass gem. § 20 WohnStG die Kostenanforderung bei einer Ersatzvornahme durch die Kommune nicht nur für sofort vollstreckbar erklärt wird, sondern die grundstücksbezogenen Kosten der Ersatzvornahme als öffentliche Grundstückskosten qualifiziert werden, mit der Folge, dass die entsprechenden Forderungen dinglichen Charakter und für einen bestimmten Zeitraum sogar Vorrang vor dem eingetragenen Grundpfandrecht haben, sehen wir sehr kritisch. Wir befürchten, dass die handelnden Gemeinden auf Grund dieses weitreichenden Instrumentariums häufiger zur Ersatzvornahme greifen werden, ohne eine einvernehmliche Lösung mit betroffenen Verfügungsberechtigten anzustreben.

IV.

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN spricht sich für Maßnahmen zur Beseitigung von Problemimmobilien aus, um Quartiere nicht zu gefährden. Das Wohnraumstärkungsgesetz ist wie schon das Wohnungsaufsichtsgesetz hierfür aber ungeeignet. Denn wie der Name schon sagt, befasst sich das Gesetz

mit den Wohnungen und nicht mit den Fassaden und Außenanlagen der Häuser. Die Zweckentfremdungsregelung wird keinen Beitrag für eine wesentliche Steigerung des Angebotes an (Miet-)Wohnungen leisten.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) e.V.

gez.

RA Konrad Adenauer
Präsident


Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor