



**Deutscher Mieterbund**  
Nordrhein-Westfalen e.V.

## **Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.**

**zum Entwurf eines**

### **Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG)**

**Düsseldorf, 23.10.2020**

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.  
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender  
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf  
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0173/5384431

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 50 örtliche Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine halbe Million Mieterinnen und Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine.

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen“.

## Grundsätzliches

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. begrüßt, dass mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf am Grundgedanken des am 30. April 2014 in Kraft getretene Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) festgehalten wird. Zu den Modifikationen und Anpassungen an aktuelle Entwicklungen im Wohnungswesen ist Folgendes festzuhalten.

Positiv ist hervorzuheben, dass der Entwurf Lösungsansätze für den Umgang mit der „Sharing Economy“ im Wohnungswesen und der Überlassung von Wohnraum zur Fremdenbeherbergung zur Verfügung stellt. Die Registrierungs- und Nachweispflicht für Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte kann zu deutlich mehr Transparenz und Handlungsmöglichkeiten für die Kommunen führen. Ob die geplanten Regelungen weitgehend genug sind, gilt es allerdings von vornherein im Blick zu behalten.

Des Weiteren begrüßt der Deutsche Mieterbund NRW e.V. grundsätzlich, dass Mindeststandards für Unterkünfte, die zur Unterbringung von (Beschäftigten von) Werkvertragsnehmerinnen und -nehmern sowie für Leiharbeiterinnen und -arbeitern genutzt werden, festgelegt werden. Hier entsteht allerdings eine neue Systematik, die stellenweise begriffliche Klärungsbedarfe nach sich zieht. In dieser Hinsicht verweisen wir auf die Stellungnahme des DGB NRW.

Zudem ist es aus unserer Sicht zwingend notwendig, dass in einem Wohnraumstärkungsgesetz Mindestanforderungen für *alle* Wohn- und Unterbringungsformen definiert werden, beispielsweise auch für Unterkünfte für Wohnungslose und Flüchtlinge. Der Gesetzesentwurf greift an dieser Stelle zu kurz.

Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Thematik „Zweckentfremdung“ hervorgehoben und konkretisiert wird.

Dies geschieht vorrangig auf Grund der Ferienwohnungsproblematik, für die Wirksamkeit der Wohnungsaufsicht insgesamt war aber immer schon wesentlich, dass Eigentümer nicht „in den Leerstand flüchten“ können. Dann gilt es aber zu beachten, dass der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung nicht allen Kommunen offensteht. Wie im Gesetzesentwurf und seiner Begründung ausgeführt, wird zunächst als Voraussetzung für den Erlass einer kommunalen Zweckentfremdungssatzung angesehen, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sein muss.

Wir begrüßen, dass diese grundsätzlich sehr eng gefasste Schwelle für den Erlass einer Satzung im Weiteren differenzierter gefasst wird. Wesentlich ist auch, dass mehr Gemeinden die Sicherheit haben, dass sie mit vertretbarem Aufwand eine rechtssichere Satzung erlassen können.

Für die Zukunft erwarten wir dennoch, dass in einigen Kommunen keine Zweckentfremdungssatzungen erlassen werden oder erlassen werden können, obwohl konkrete Missstände vorliegen, spricht sich der Deutsche Mieterbund NRW e.V. daher ausdrücklich für NRW-weite, flächendeckende Zweckentfremdungsbestimmungen aus, denn jeder Wohnraum ist schützenswert.

Neben den positiven Entwicklungen enthält der Gesetzentwurf aus Sicht des Deutschen Mieterbundes NRW e.V. allerdings deutliche Lücken, die für ein fundiertes Wohnraumstärkungsgesetz gefüllt werden müssen.

Folgende Bereiche müssen aus unserer Sicht ergänzt, oder – wenn mitgemeint – klarer herausgearbeitet werden:

1. Es muss deutlicher herausgearbeitet werden, dass das oberste Ziel der Wohnungsaufsicht der Erhalt des Wohnraums und der Schutz seiner Bewohnerinnen und Bewohner ist. Bewohnerinnen und Bewohner als Rechtssubjekte mit ihrem Recht auf Wohnung werden im vorliegenden Entwurf zu wenig berücksichtigt. Das Bundesverfassungsgericht setzt die Schutzwürdigkeit des Besitzrechts von Mietern und Mieterinnen dem Eigentum gleich. Sie müssen daher ausdrücklich erwähnt werden. Der Bezug ausschließlich auf Bewohnerinnen und Bewohner genügt nicht.
2. Die Informations- und Beteiligungsrechte von Bewohnerinnen und Bewohnern und insbesondere auch von Mieterinnen und Mietern müssen in dem Gesetzentwurf gestärkt werden. Hierzu gehört die verbindliche Information über die zu erwartenden Maßnahmen und ihre Gründe sowie die Aufklärung der Bewohnerinnen und Bewohner über ihre Rechte.
3. Präventive Ansätze im Falle von Anzeichen von Verwahrlosung spielen in dem Entwurf lediglich eine untergeordnete Rolle. Es muss für die Kommunen klarere Verpflichtungen geben, die Entwicklung der Wohnungsbestände zu beobachten und dafür die Zusammenarbeit mit lokalen Organisationen, Sozialverbänden und Mieterinnen und Mietern zu suchen.

Neben den formulierten grundsätzlichen Veränderungsbedarfen, sind aus Sicht des Deutschen Mieterbundes NRW e.V. einige Konkretisierungen und Anpassungen nötig, damit die formulierten Ziele des Gesetzes erreicht werden können. Diese werden im Folgenden weiter ausgeführt.

## Teil 1 Allgemeine Vorschriften

Schon in § 1 sollte das Recht auf Wohnraum deutlicher definiert werden, indem man beschreibt, dass das Gesetz der Sicherung des Menschenrechts auf angemessene Wohnung im Hinblick auf die Bewohnbarkeit und Verfügbarkeit bestehender Wohnungen und Unterkünfte dient. Außerdem sollte in § 1 Absatz 2 der präventive Gedanke stärker verankert werden.

Auch die Beteiligungsrechte sollten in § 1 eingebunden werden. Ein entsprechender Absatz 3 könnte lauten: „Es ist Aufgabe der Wohnungsaufsicht, die Bewohnerinnen und Bewohner betroffener Wohnungen und Unterkünfte an allen Maßnahmen angemessen zu beteiligen, sie über ihre Rechte aufzuklären und bei der Wahrnehmung ihrer Rechte zu unterstützen“.

In § 2 sind die Aufgaben der Kommune klarer zu beschreiben. Denn solange die Kommunen die Aufgaben des Gesetzes als pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit wahrnehmen, werden diese mit sehr unterschiedlicher personeller Kapazität und inhaltlicher Qualität ausgeführt. Umso wichtiger ist es, dass es klare Standards dafür gibt, wie Wohnungssuchende bei der Beschaffung von Wohnraum unterstützt werden. Diese Unterstützung setzt – wie viele andere Aufgaben des Gesetzesentwurfes auch – eine angemessene personelle Ausstattung bei den Kommunen voraus. Diese ist erfahrungsgemäß vielerorts nicht gegeben. Deshalb braucht es klarere Vorgaben.

Die in § 3 vorgenommene Unterscheidung zwischen Wohnraum und Unterkunft, ist mit Blick auf die Intention des Gesetzes und die Arbeitsstättenverordnung nachvollziehbar. Gleichwohl ist festzustellen, dass hierdurch die Gefahr besteht, dass ein „Zwei-Klassen-Wohnrecht“ geschaffen wird. Um entsprechenden Entwicklungen vorzubeugen, ist die praktische Umsetzung dieser neuen Systematik in Zukunft kritisch zu begleiten. Darüber hinaus wäre es - wie schon beschrieben - notwendig, dass ein Wohnraumstärkungsgesetz für alle Wohn- und Unterbringungsformen gilt.

Aus unserer Sicht ist zudem die Definition „Beschäftigte“ in § 3 Absatz 3 fehlerhaft. Es sollte geprüft werden, ob die Werkvertragsnehmer tatsächlich die Bewohnerinnen und Bewohner der Unterkünfte sind. Aus unserer Sicht handelt es sich hierbei vielmehr um das Unternehmen. Um das Ziel des Gesetzes zu erreichen, ist an dieser Stelle eine Klärung nötig.

## Teil 2 Anforderungen an den Wohnraum

In § 5 und in den folgenden §§ wird ausgeführt, dass „erträgliche“ Wohnverhältnisse geschaffen werden sollen. Wohnverhältnisse, die für einen Menschen erträglich sein können, sind noch lange nicht im Sinne des Gesetzes „objektiv geeignet“. Insofern schlagen wir vor „erträglich“ im gesamten Gesetz durch „angemessen“ zu ersetzen.

Außerdem sollte in § 5 ein Absatz ergänzt werden, dass der „zum Wohnen bestimmte Raum ausreichend Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit bieten muss“, weil das aus unserer Sicht ebenfalls eine Mindestanforderung darstellt und in § 6, ähnlich wie die anderen in § 5 formulierten Anforderungen, wieder aufgegriffen wird. Diese Anforderung sollte zudem für alle zum Wohnen bestimmte Räume gelten. Ebenso muss die in Absatz 1, Satz 6 formulierte Anforderung der ausreichenden Belüftbarkeit nicht nur für einen, sondern für alle zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räume gelten.

In § 5 und § 6 sollte das Kriterium aufgenommen werden, dass vom Wohnraum keine Gesundheitsgefahren ausgehen dürfen.

In § 7 Absatz 1 ist formuliert, dass Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber dazu verpflichtet sind, „sich darum zu bemühen“, dass Beschäftigte in erträglichen Wohnverhältnissen oder Unterkünften untergebracht werden. Das reicht nicht aus. Wir plädieren dafür, dass der Arbeitgeber verpflichtet wird, angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Weiterhin halten wir die in § 7 Absatz 4 geregelte „Anzeigepflicht der Einrichtung einer Unterkunft“ in der bisherigen Form für nicht ausreichend. Den Kommunen muss nicht nur die Einrichtung einer Unterkunft angezeigt werden, sondern darüber hinaus ist dem Betreiber einer Unterkunft die Pflicht zur Meldung der Bewohner vom ersten Tag an aufzuerlegen. Hier ist eine Abgrenzung zum Beherbergungsrecht (Meldepflicht erst nach 3 Monaten) mit sofortiger Meldepflicht notwendig.

In § 9 Absatz 5 sollte der erste Satz dahingehend ergänzt werden, dass hinter anderweitig der Zusatz „in der Gemeinde“ oder „im Stadtteil“ eingefügt wird. Denn es ist aus unserer Sicht wichtig, dass die Menschen ihr soziales Wohnumfeld nicht verlieren. Es muss zudem sichergestellt werden, dass vom Ersatzwohnraum Schule und Arbeitsplatz in zumutbarer Weise erreicht werden können.

Zudem muss der § 9 Absatz 5 dahingehend geändert werden, dass die Gemeinde die Unterbringung ganz oder teilweise übernehmen „muss“, wenn die oder der Verfügungsberechtigte nicht tätig wird. Denn es gehört zur Daseinsvorsorge, zu der die Gemeinde verpflichtet ist, dass Bewohnerinnen und Bewohner ein Dach über dem Kopf haben und insofern hat die Gemeinde für eine Unterbringung Sorge zu tragen - insbesondere dann, wenn aufgrund der (wenn auch berechtigten) Unbewohnbarkeitserklärung durch die Gemeinde die Wohnung geräumt wurde.

Der § 10 Absatz 3 wirft einige Fragen auf: Es ist nicht geklärt, welche Zeitspannen mit „bis zu einem von ihr bestimmten Zeitraum“ gemeint sind und welche Konsequenzen

geplant sind, falls in dem bestimmten Zeitraum keine Verringerung der Belegungszahlen stattgefunden hat. Hier braucht es Konkretisierungen.

Auch wäre es begrüßenswert, wenn hier, ähnlich wie in § 9, klar geregelt würde, dass die Gemeinde für eine Unterbringung der Bewohnerinnen und Bewohner sorgen muss, wenn die oder der Verfügungsberechtigte nicht tätig wird. Es kann nicht sein, dass bei überbelegten Wohnungen Obdachlosigkeit die einzige Alternative für Bewohnerinnen und Bewohner ist.

Zuletzt sollte im letzten Satz von § 10 Absatz 3 hinter angemessener Ersatzwohnraum wieder der Zusatz „in der Gemeinde“ oder „im Stadtteil“ eingefügt werden.

### **Teil 3 Zweckentfremdung von Wohnraum**

In § 12 werden die Voraussetzungen für die Verabschiedung einer Zweckentfremdungssatzung geregelt. An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass wir ausdrücklich für landesweit geltende Zweckentfremdungsbestimmungen plädieren. Denn wenn man beispielsweise auf die große Diskrepanz zwischen Bedarfen und Bestand bzw. Neubau im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen schaut, wird deutlich, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen landesweit als „besonders gefährdet“ definiert werden kann.

Konkret halten wir es mit Blick auf § 12 Absatz 1 für sinnvoll, den letzten Teilsatz „wenn sie dem Wohnraumangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können“ zu streichen, weil vollkommen unbestimmt ist, was mit „anderer Weise“, „zumutbaren Mitteln“ und „angemessener Zeit“ gemeint ist und der Satz insofern weder hilfreich noch notwendig für die Intention des Gesetzes ist.

In § 12 Absatz 2 sprechen wir uns dafür aus, dass schon die Nutzung von Wohnraum für mehr als insgesamt „acht“ Wochen für Zwecke der Fremdbeherbergung als Zweckentfremdung gilt.

In § 13 Absatz 2, Satz 5 sollte hinter Standard „und die Miethöhe“ eingefügt werden.

Mit Blick auf § 13 Absatz 3 ist zu beachten, dass der Satzteil „nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt“ in Kommunen mit knappen Personalressourcen dazu führen kann, dass durch den damit einhergehenden Automatismus Genehmigungen erteilt werden, obwohl die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen nicht gewährleistet werden kann. Aus unserer Sicht müssen die Genehmigungen aktiv ausgesprochen werden. Deshalb ist dieser Satzteil zu streichen.

In § 14 Absatz 2 sollte zunächst „oder Abwanderung“ gestrichen werden, da sich dieser Sachverhalt kaum objektiv im Vorhinein ermitteln ließe und andererseits als

Androhung zur Umgehung von Vorgaben genutzt werden könnte. Im letzten Satz ist des Weiteren unklar, was mit „in erheblichem Maße“ gemeint ist. Dies muss entweder klarer definiert werden, oder der Satz muss gestrichen werden.

Der § 15 Absatz 2 muss aus unserer Sicht dahingehend geändert werden, dass die Gemeinde anordnen „soll“, dass der frühere Zustand wieder hergestellt oder ein gleichwertiger Zustand geschaffen wird, analog zu Anordnungsbefugnis in § 4 des Gesetzesentwurfs.

#### **Teil 4 Verfahren**

Im vierten Teil des Gesetzes, werden die Pflichten von Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten und Bewohnerinnen und Bewohnern geregelt. An dieser Stelle wäre es wichtig, neben den Pflichten auch die Rechte der Bewohnerinnen und Bewohner klar zu benennen und zu regeln. Hierzu gehören, wie schon im ersten Teil der Stellungnahme erläutert, die Informationspflichten gegenüber Bewohnerinnen und Bewohnern ebenso wie die Beteiligungsrechte. Hier sollte der § 12 Absatz 1 des aktuell geltenden Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) wieder Eingang finden.

Mit Blick auf § 18 fordern wir, dass ein Betreten der Wohnung nur mit richterlichem Beschluss erfolgen darf. Wir erkennen die in der Begründung zum Gesetzentwurf dargestellte Schwierigkeit an, dass Bewohnerinnen und Bewohner von Verfügungs- bzw. Nutzungsberechtigten dahingehend instrumentalisiert werden können, dass sie den Eintritt in die Wohnung verwehren. Wir sehen diese Gefahr allerdings nicht als hinreichende Begründung, um an dieser Stelle das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung gemäß Artikel 13 des Grundgesetzes derart deutlich zu verletzen.

In § 18 Absatz 2 sollte ein Satz ergänzt werden, der regelt, dass Verfügungsberechtigte und bei Unterlassung durch diese die Gemeinde bei der Räumung unmittelbar einen Ersatzwohnraum beschaffen müssen, damit die Bewohnerinnen und Bewohner nicht Gefahr laufen, in Obdachlosigkeit zu landen.

#### **Teil 5 Ordnungswidrigkeiten und Schlussvorschriften**

In § 25 erschließt sich nicht, warum lediglich „auf Antrag“ eine Wohnraumidentifikationsnummer vergeben wird, wenn die Genehmigung für die Überlassung bereits vor dem 01. Juli 2021 erteilt wurde. Auch ist unklar, durch wen ein Antrag gestellt werden soll. Daher plädieren dafür, dass „auf Antrag“ gestrichen wird.

Darüber hinaus scheint die sechsmonatige Übergangsfrist zu knapp bemessen, um den Kommunen die Umstellung auf die dann neue Gesetzeslage mit den entsprechenden Anforderungen zu ermöglichen.