

17. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes – Berlin braucht ein wirksames Instrument gegen Geschäfte mit Immobilienverfall und Überbelegung

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

... Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes

Vom ...

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes

Das Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmisständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz - WoAufG Bln) in der Fassung vom 3. April 1990 (GVBl. 1990, S. 1082), zuletzt geändert durch Artikel LIII Berliner Euro-Anpassungsgesetz vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Wohnungsaufsicht wird von den Bezirksverwaltungen als übertragene Vorbehaltsaufgabe wahrgenommen. Wohnungsaufsichtsbehörden sind die Bezirksämter.“

2. § 2 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 2 Definitionen:

Bei Anwendung dieses Gesetzes gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1. Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Es kann sich hierbei um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Räume handeln. Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende sind kein Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes.
2. Ein Missstand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs gegeben ist. Der Gebrauch ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der in § 3 genannten Anforderungen an Wohnraum, Gebäude oder Außenanlagen nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Pflichten aus § 4 nicht nachgekommen ist.
3. Verwahrlosung liegt vor, wenn ein Missstand droht. Dies kann sich insbesondere daraus ergeben, dass notwendige Erhaltungsarbeiten nach § 4 in erheblichem Umfang vernachlässigt wurden.
4. Verfügungsberechtigter ist, wer Eigentümer ist oder aufgrund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich.
5. Zur Bewohnerschaft zählt, wer aufgrund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.“

3. § 2a wird gestrichen.

4. § 3 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 3 Anforderungen an Wohnraum, Gebäude und Außenanlagen

(1) Wohnraum muss insbesondere über folgende Mindestausstattung verfügen:

1. ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung,
2. Schutz gegen Wärmeverluste, Witterungseinflüsse, Feuchtigkeit und Lärm,
3. Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung,
4. Feuerstätte oder Heizungsanlage,
5. eine Kochküche oder Kochnische und
6. sanitäre Einrichtungen.

Die Ausstattung muss funktionsfähig und nutzbar sein.

(2) Gebäude und Außenanlagen müssen insbesondere folgenden Anforderungen genügen:

1. Hauseingangstüren müssen abschließbar sein,
2. Hausflure, Treppenräume, Aufzüge, Mieterkeller und allgemein zugängliche Räume einschließlich ihrer Beleuchtungsanlagen müssen funktionsfähig und nutzbar sein,

3. Dächer müssen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse, Wärmeverluste und Feuchtigkeit bieten,
4. bei zentralen Heizungsanlagen muss die Versorgung mit Heizenergie sichergestellt sein; dies gilt entsprechend für die zentrale Strom- und Wasserversorgung, und
5. Vorgärten, Innenhöfe und Kinderspielflächen müssen, soweit vorhanden, funktionsfähig und nutzbar sein.“

5. § 4 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 4 Pflichten des Verfügungsberechtigten und der Nutzer

(1) Wohnraum, Versorgungsanlagen und Außenanlagen sind vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch gewährleistet ist.

(2) Wohnungen und Wohnräume dürfen nur in einer Weise benutzt werden, die die Bewohner und die Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt.

(3) In Wohnungen oder Wohnräumen dürfen Tiere nur von solcher Art und nur in solcher Zahl gehalten werden, dass die Erhaltung der Wohnungen oder Wohnräume des Gebäudes in einem ordnungsgemäßen Zustand nicht erschwert wird und die Bewohner des Gebäudes nicht gefährdet oder belästigt werden.“

6. § 5 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 5 Maßnahmen- und Anordnungsbefugnis der Wohnungsaufsichtsbehörden

(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörden haben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand oder eine konkrete Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse besteht.

(2) Bevor die Wohnungsaufsichtsbehörden eine Anordnung erlässt, soll der Verfügungsberechtigte unter Fristsetzung zu Abhilfe veranlasst werden; das gilt nicht, wenn Art und Umfang der Missstände es erfordern, dass eine Anordnung sofort erlassen wird.

(3) Von einer Anordnung ist abzusehen oder eine schon erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit der Verfügungsberechtigte nachweist, dass die Beseitigung der Missstände unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden kann.“

7. § 6 Absatz 1 wird wie folgt neu gefasst:

„Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn

1. Anforderungen an die Mindestausstattung gemäß § 3 Absatz 1 nicht erfüllt sind und nicht hergestellt werden können,
2. die Beseitigung von Missständen nicht angeordnet werden kann oder

3. erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner drohen.“

8. § 7 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt neu gefasst:

“Dabei sind der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen.”

- b) In Absatz 3 wird folgender Satz angefügt: “Die Räumung soll erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu der Bewohnerschaft zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.”

9. § 8 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 8 Sicherung der Kostentragung

(1) Die Kosten der Maßnahmen nach § 5 und § 10a, einer Ersatzvornahme sowie der Unbewohnbarkeitserklärung einschließlich der Kosten einer anderweitigen Unterbringung gemäß § 6 sowie die Kosten zur Behebung einer Überbelegung gemäß § 7 trägt der Verfügungsberechtigte.

(2) Auf dem Grundstück oder dem Erbbaurecht am Grundstück ruhen als öffentliche Last die der Wohnungsaufsichtsbehörde entstandenen Kosten. Die öffentliche Last ist auf Antrag der Wohnungsaufsichtsbehörde in das Grundbuch einzutragen.“

10. § 10 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

In Satz 1 werden die Wort „nach den §§ 3 und 4“ durch die Worte „nach § 5“ ersetzt.

11. § 10a wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird wie folgt neu gefasst: „Überwachung und Sachverhaltsermittlung“

- b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Besteht der hinreichende Verdacht für einen Missstand, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde den Sachverhalt aufklären oder anordnen, dass der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt. Die Art und Weise der Sachverhaltsaufklärung wird durch die Wohnungsaufsichtsbehörde festgelegt.“

12. § 13 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt neu gefasst:

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig.

1. den Pflichten nach § 4 nicht nachkommt,
2. entgegen § 6 Absatz 6 Wohnraum überlässt,
3. entgegen § 7 Absatz 1 Wohnraum überlässt oder
4. entgegen § 10 Absatz 1 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt,
5. der Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung nach § 10a nicht nachkommt.

b) In Absatz 2 wird der Betrag 25.000 Euro durch den Betrag 50.000 Euro ersetzt.

Artikel 2 **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Begründung:

Verwahrloste oder hoffnungslos überbelegte Wohnhäuser sorgen immer wieder im gesamten Bundesgebiet für Schlagzeilen. Auch in Berlin gibt es diverse Immobilien, in denen teilweise unzumutbare und die Gesundheit der BewohnerInnen gefährdende Wohnverhältnisse herrschen. Dazu kommt eine nicht unerhebliche Zahl von Wohngebäuden mit unzeitgemäßer Baustruktur, überaltertem technischen Standard und entsprechendem Sanierungsbedarf, mit deren Vermietung durch den Mangel an Wohnraum teils erhebliche Renditen erzielt werden. Einzelne verantwortungslose VermieterInnen und Immobiliengesellschaften profitieren so von dem zunehmenden Wohnungsmangel. Manche EigentümerInnen heruntergekommener Immobilien haben daraus ein „Geschäftsmodell“ gemacht und nutzen die Notlage bestimmter Bevölkerungsgruppen gezielt aus, indem sie Häuser vor der Sanierung gewinnbringend an diese „zwischenvermieten“. Unzureichende Instandsetzung oder -haltung führt zu einem sukzessiven Absinken der Wohnqualität in einzelnen Quartieren.

In manchen aktuellen Fällen sorgen Investoren gezielt für die Verschlechterung der Wohnverhältnisse, um die dort lebenden MieterInnen zum Auszug zu bewegen und das Gebäude dann aufwändig sanieren und hochpreisig vermieten zu können.

Um dem wirksam begegnen zu können, ist es notwendig, das seit 1990 weitgehend unveränderte Wohnungsaufsichtsgesetz der veränderten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt anzupassen. Eine Umfrage in den Bezirksverwaltungen, die die Wohnungsaufsicht nach § 2 WoAufG wahrnehmen, hat gezeigt, dass es spätestens seit dem Außerkrafttreten der Ausführungsvorschriften im Jahr 2011 an einer einheitlichen und effektiven Anwendung des Wohnungsaufsichtsgesetzes fehlt. Dem soll durch die Schaffung einer klaren Systematik und die präzise Definition der Tatbestandsmerkmale Rechnung getragen werden. Darüber hinaus sind

auch die Erkenntnisse anderer Bundesländer zu berücksichtigen, die wie z.B. Nordrhein-Westfalen und Bremen in jüngster Zeit moderne Wohnungsaufsichtsgesetze geschaffen haben.

Berlin, den 16. Juni 2015

Pop Kapek Kahlefeld Schmidberger
und die übrigen Mitglieder der
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN