



Haus & Grund Rheinland
Verband Rheinischer Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer e.V.

Düsseldorf, 23. Oktober 2013

„Wohnungspolizeigesetz“ kann jeden Vermieter treffen

Bereits im Dezember will Rot-Grün das neue Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) im Landtag beschließen. Wohnungen, die gewisse Mindeststandards nicht erfüllen, können für unbewohnbar erklärt werden. Außerdem gilt ein Verbot von Überbelegungen. Bei einem Verstoß soll der Vermieter für eine Ersatzwohnung sorgen. Für Haus & Grund Rheinland ist das ein „eigentümerfeindliches Gesetz“.

Im April vermietet in Essen-Altendorf eine 64-Jährige ihre Erdgeschoss-Wohnung an ein rumänisches Pärchen. Anfang August war das Paar plötzlich verschwunden. Stattdessen sind in die 52-Quadratmeter-Wohnung ohne Kenntnis der Vermieterin entfernte Verwandte des Paares eingezogen. Hierbei handelt es sich wieder um ein Paar mit ihren fünf Kindern. Da die Miete ordnungsgemäß weiter bezahlt wird, duldet sie die neuen Mieter. Dieser Fall ist nicht fingiert, sondern hat sich tatsächlich so zugetragen.

„Das großzügige Entgegenkommen der Vermieterin kann sie noch teuer zu stehen kommen, wenn der Landtag das neue Wohnungsaufsichtsgesetz beschließen wird“, sagt der Vorsitzende von Haus & Grund Rheinland, Prof. Dr. Peter Rasche. Das geplante Gesetz beinhaltet (§ 9) ein Verbot von Überbelegungen. Jeder erwachsene Bewohner muss eine Wohnfläche von mindestens 9 m² und jedes Kind bis sechs Jahren von mindestens 6 m² zur Verfügung haben. Die Gemeinde kann nicht nur die Räumung der Wohnung, sondern auch die Bereitstellung einer angemessenen Ersatzwohnung verlangen – und zwar vom Vermieter.

„Das WAG NRW, das von SPD und Grünen auch als Wohnungspolizeigesetz bezeichnet wird, hat noch weitere eigentümerfeindliche Bestimmungen“, sagt Rasche. So werden (§ 4) Mindeststandards (u. a. ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung, Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit, Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung, Kochküche oder Kochnische und sanitäre Einrichtungen) für Wohnungen festgelegt, die jederzeit funktionstüchtig und nutzbar sein müssen. „Diese Mindeststandards müssen sogar von leerstehenden Wohnungen erfüllt werden, sollten sie weiterhin als Mietwohnung angeboten werden“, erklärt der Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland, Erik Uwe Amaya. Der Verfügungsberechtigte, damit ist der Vermieter gemeint, hat diesen Wohnraum (§ 5) so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist. Unerheblich ist, weshalb die Instandsetzungsarbeiten notwendig geworden sind. „So sind sogar mutwillige Sachbeschädigungen durch den Mieter mit umfasst - ein Affront gegen jeden ehrlichen Vermieter“, zeigt sich der Verbands-Jurist Erik Uwe Amaya empört.

Die Gemeinde kann (§ 7) entsprechende Maßnahmen anordnen. Sogar eine sofortige Anordnung ist möglich, um diese Beeinträchtigung zu beseitigen. Zwar gibt es eine Ausnahmeregelung, wonach Instandsetzungsmaßnahmen auch wirtschaftlich sein müssen. „Allerdings ist diese Ausnahmeregelung nur ein Trugschluss“, meint Prof. Dr. Peter Rasche. Die Gemeinde kann in diesem Fall das schärfste Mittel (§ 8) wählen: die Unbewohnbarkeitserklärung. Die Wohnung muss sodann geräumt werden und der Vermieter für eine Ersatzwohnung sorgen.

Vorstandsvorsitzender Prof. Dr. Peter Rasche
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Sparkasse Krefeld
Konto Nr. 20 90 23
BLZ 320 500 00
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914
Finanzamt Düsseldorf-Süd
Steuer-Nr. 106/5746/1395

Anschrift Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf
Telefon 02 11/416317-60
Telefax 02 11/416317-89
E-Mail info@HausundGrund-Rheinland.de
Homepage www.HausundGrund-Rheinland.de
facebook facebook.com/HausundGrund.Rheinland
youtube youtube.com/HausundGrundVerband
twitter twitter.com/HausGrundRhein

Verstöße sind Ordnungswidrigkeiten (§ 13), die mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden können. Abgerundet wird das WAG NRW mit einem generellen Zutrittsrecht (§ 11) ohne das eine richterliche Anordnung erforderlich wäre. Zwar ist in erster Linie der Mieter betroffen. „Mit welcher Selbstverständlichkeit die Unverletzlichkeit der Wohnung aus Art. 13 GG verletzt werden soll, ist allerdings erstaunlich“, so Rasche. Bei der Novellierung des Denkmalschutzes musste Rot-Grün mit dem gleichen Vorschlag bereits zurückrudern.

„Auch wenn Rot-Grün die großen Wohnungsunternehmen im Blick hat, kann auch ein Kleinvermieter ins Visier der ‚Wohnungspolizei‘ geraten“, warnt Erik Uwe Amaya. Haus & Grund Rheinland hat im Anhörungsverfahren bereits eine kritische Stellungnahme abgegeben - mit einer klaren Botschaft: Ablehnung.

Pressekontakt:
Haus & Grund Rheinland
Beate von Zons
info@HausundGrund-Rheinland.de
Telefon: 02 11 / 41 63 17 – 60 /
Telefax: 02 11 / 41 63 17 – 89