



Fachdienst Soziale Leistungen

Peter Gößlinghoff, Tel.02351-171687

**SCHRIFTLICHE BEANTWORTUNG EINER ANFRAGE – öffentlicher Teil – im
Ausschuss für Soziales, Senioren und Demografie am 27.02.2024
hier: Anfrage der CDU-Fraktion „„Schrottimobilien“ in Lüdenscheid“**

Mit beigefügtem Schreiben bittet die CDU-Fraktion um Beantwortung folgender Fragen.

1. In welchem Umfang sind der Verwaltung s.g. Schrottimobilien oder nicht ganz so prekäre Wohnverhältnisse in Lüdenscheid bekannt?
2. Welche Ressourcen stehen der Verwaltung für die Wahrnehmung dieser Aufgaben zur Verfügung?
3. Welche gesetzlichen Möglichkeiten bestehen für die Verwaltung gegen prekäre Wohnverhältnisse vorzugehen?

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Zu 1.:

Es sind zurzeit bei der Wohnungsaufsicht bzw. Bauaufsicht keine entsprechenden Verwaltungsverfahren anhängig.

Wohnungsbestände werden immer wieder durch Missstände auffällig. Sie betreffen zum einen den baulichen Zustand der Wohnungen. Dazu zählen z. B. defekte Aufzüge und sanitäre Anlagen, Strom- und Heizungsanlagen, kaputte Wohnungstüren und Fenster. Daneben kommen auch Ausfälle der Wasser-/Entwässerungs- bzw. Energieversorgung aufgrund von Liefersperren wegen Nichtzahlung der Gebühren an Energieversorger durch den Eigentümer. Ein anderer Missstand kann in der nicht angemessenen Nutzung der Wohnung (z. B. Überbelegung) liegen.

Zu 2.:

Das Wohnraumstärkungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (WohnStG NRW) (früher Wohnungsaufsichtsgesetz) soll die Städte und Gemeinden in die Lage versetzen, gezielter gegen die Verwahrlosung und Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen, sich aus der Wohnraumnutzung ergebende Gefährdungen zu unterbinden und Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften mit Maßnahmen der Wohnungsaufsicht durchzusetzen. Die Aufgaben nach dem Wohnraumstärkungsgesetz und dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind dem Fachdienst Soziale Leistungen (FD 50.1) übertragen. Soweit erforderlich, sind darüber hinaus vom FD 50.1 der Fachdienst Recht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung (FD 32) und der Fachdienst Bauordnung (FD 63) hinzuzuziehen. In den Fällen der Prüfung der Instandhaltung, in denen eine Anordnung der Mängelbehebung nach § 4 WohnStG NRW bzw. § 21 WFNG NRW erfolgen muss (erhebliche Beeinträchtigung), sind die vom FD 50.1 protokollierten Mängel von der Zentralen Gebäudewirtschaft (ZGW) technisch zu begutachten und zu beurteilen. Erforderliche Maßnahmen zur Mängelbehebung sind zwischen dem FD 50.1 und der ZGW abzustimmen. Werden erhebliche Instandhaltungsmängel angezeigt, sind diese in der Regel direkt durch die ZGW zu beurteilen.

Werden (im Rahmen der Überprüfung prekärer Wohnverhältnisse) Hinweise zu mutmaßlich über-
teuerten Mietpreisen, das heißt zu solchen, die über dem in Lüdenscheid üblichen Niveau liegen,
bekannt, ist eine Überprüfung seitens der Wohnungsaufsicht möglich. Grundlage hierfür ist § 5
Wirtschaftsstrafgesetz. Danach handelt ein Vermieter ordnungswidrig, wenn er vorsätzlich oder
leichtfertig eine unangemessen hohe Miete verlangt.

Die Geschäftsverteilung der zuständigen Stelle ist älter als das frühere Wohnungsaufsichtsgesetz.
Eine Überprüfung im Rahmen der angedachten Organisationsveränderungen ist beabsichtigt. Für
die Wahrnehmung der Aufgaben hinsichtlich Problemimmobilien steht beim FD 50.1 maximal ein
Drittel einer nach EG 8 TVöD bewerteten Vollzeitstelle zur Verfügung. Mit der vorhandenen Res-
source können nur begrenzt komplexere Fälle angegangen werden.

Zu 3.:

Beim Umgang mit Problemimmobilien sind die Eingriffsbefugnisse nach Wohnungsaufsichtsrecht
und Bauordnungsrecht von besonderer Bedeutung. Ergänzend können vor allem die Instrumente
des Denkmalschutzrechts, des Infektionsschutzrechts, des Abfallrechts und des allgemeinen Ord-
nungsrechts herangezogen werden.

Aufgabe der Wohnungsaufsicht ist es, auf die Beseitigung von Missständen an Wohnraum hinzu-
wirken und die ordnungsgemäße Nutzung und Benutzbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten.
Dabei geht es auch um Erhalt von Wohnraum.

Das Wohnraumstärkungsgesetz zielt auf vermieteten Wohnraum. Es findet keine Anwendung für
den vom Verfügungsberechtigten selbst genutzten Wohnraum. Die Vorschriften des Wohnraum-
stärkungsgesetzes gelten auch für den geförderten Wohnraum im Sinne des Gesetzes zur Förde-
rung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen, soweit dessen Regelungen
nicht entgegenstehen.

Das Wohnungsaufsichtsrecht kennt drei Ermächtigungsgrundlagen für ein Einschreiten. Diese be-
treffen

- die Instandsetzung,
- die Unbewohnbarkeit und die
- Belegung von Wohnraum.

Verstöße gegen Pflichten nach dem Wohnraumstärkungsgesetz NRW sind bußgeldbewehrt und
können von der Stadt als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Mit der Instandsetzungsverfügung nach § 4 WStG NRW kann die Stadt nach pflichtgemäßen Er-
messen die erforderlichen Maßnahmen treffen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand
besteht. Ein Missstand besteht, wenn erhebliche Beeinträchtigungen des Gebrauchs zu Wohn-
zwecken gegeben ist. Er ist insbesondere anzunehmen, wenn die Mindestausstattung einer Woh-
nung im Hinblick auf die ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung, den Schutz gegen Wit-
terungseinflüsse und Feuchtigkeit, den Anschluss von Energie- und Wasserversorgung sowie
Entwässerung, das Vorhandensein einer Feuerstätte oder Heizungsanlage, den Anschluss für eine
Kochküche oder Kochnische und sanitäre Einrichtungen nicht funktionsfähig und nutzbar ist. Ver-
wahrlosung liegt vor, wenn ein Missstand droht. Das kann sich insbesondere daraus ergeben,
dass notwendige Erhaltungsarbeiten vernachlässigt wurden.

Nach § 9 Abs. 1 WStG NRW kann die Stadt eine Wohnung für unbewohnbar erklären und räumen
lassen, wenn die Anforderungen an ordnungsgemäße Wohnverhältnisse nicht gewahrt sind und
sich nicht ohne weiteres über eine Instandsetzungsverfügung herstellen lassen.

§ 10 Abs. 1 WStG NRW legt Mindestgrößen für Wohnflächen fest. Danach darf Wohnraum nur
überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quad-
ratmetern vorhanden ist. Einzelne Wohnräume dürfen nach § 10 Abs. 2 WStG NRW nur überlas-

sen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 8 Quadratmetern vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Werden diese Maßgaben nicht eingehalten, kann die Stadt nach § 10 Abs. 3 WStG NRW von dem Verfügungsberechtigten oder der Bewohnerschaft die Räumung überbelegter Wohnräume verlangen, bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung erreicht ist. Dabei sind der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen. Bei dem Räumungsverlangen sind soziale Härten zu vermeiden. Die Räumung soll erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Mit dieser Regelung soll nicht in persönliche Lebens- und Wohnverhältnisse eingegriffen werden, sondern es sollen vor allem unlautere Geschäftsmodelle von Eigentümern unterbunden werden.

Des Weiteren kann gem. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz gegen unangemessen hohe Mietpreiserhöhungen vorgegangen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die ortsübliche Vergleichsmiete mindestens um 20 % überschritten sowie ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ausgenutzt wird. Ein Verstoß gegen diese Norm stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Beim Hinzutreten weiterer Voraussetzungen liegt eine Straftat nach § 291, Absatz 1, Nr. 1 Strafgesetzbuch, sog. Mietwucher, vor. In einem solchen Fall ist die Wohnungsaufsichtsbehörde Vorermittlungsbehörde der Staatsanwaltschaft.

Die zentrale Norm im Bauordnungsrecht ist die Vorschrift des § 3 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zurzeit gültigen Fassung (BauO NRW 2018). Danach sind Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. § 3 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW 2018 verlangt, dass bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend angemessen dauerhaft erfüllen und ohne Missstände nutzbar sein müssen. Bauordnungsrechtliche Maßnahmen können nur erlassen werden, wenn eine konkrete Gefahr für die Schutzgüter nach § 14 Ordnungsbehördengesetz i. V. m. § 58 BauO NRW 2018 besteht.

Zu den Instrumenten der Bauaufsicht zählen die Zwangsmittel gemäß § 57 Verwaltungsvollstreckungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen:

- Zwangsgeld,
- Ersatzvornahmen sowie
- der unmittelbare Zwang.

Grund für ein Einschreiten können beispielsweise der baurechtswidrige Zustand eines Gebäudes oder seine baurechtswidrige Nutzung sein.

Bei Bedarf sind zusätzlich neben den schon erwähnten hausinternen Dienststellen Wohnungsaufsicht, Bauaufsicht, Ordnungsamt und ZGW bspw. auch das Jugendamt und STL sowie außerhalb der Stadtverwaltung bspw. das Jobcenter, das Gesundheitsamt, Umweltbehörden, die Stadtwerke, Gewerbeaufsicht, Amt für Arbeitsschutz, Zoll, Steuerfahndung oder Polizei hinzuzuziehen.

Lüdenscheid, den 27.02.2024

In Vertretung:

gez. Kessler

Fabian Kessler
Erster Beigeordneter

Anlage:

- Anfrage der CDU-Fraktion vom 20.02.2024

CDU Lüdenscheid | Friedrichstr. 21 | 58507 Lüdenscheid

An den Vorsitzenden des
Ausschusses für Soziales, Senioren und
Demografie
Herrn Lothar Hellwig

Lüdenscheid, 20.02.2024

Sehr geehrter Herr Hellwig,

wir bitten, die nachfolgenden Anfrage und deren Beantwortung, in die Tagesordnung der nächsten Sitzung am 27.02.24 aufzunehmen:

„Schrottimmobilien“ in Lüdenscheid

Umgangssprachlich versteht man unter „Schrottimmobilien“ aktuell solche Immobilien, deren Nutzung unter sozialen Gesichtspunkten als prekär bezeichnet werden kann.

Hier werden Immobilien beispielsweise nicht der angegebenen Nutzung entsprechend genutzt, sondern als Monteurwohnungen vermietet, wo dann zu viele Menschen auf engstem Raum leben. Auch werden Wohnungen zimmerweise an Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG zu Wucherpreisen vermietet, um einen möglichst hohen Profit zu Lasten der Menschen, die dann mit viel zu vielen Personen auf engstem Raum leben müssen, zu erzielen.

Es ist auch üblich, dass viele Menschen in Wohnungen leben, die dort nicht gemeldet sind. Das alles führt nicht nur zu sozialen Brennpunkten, sondern zieht auch Folgeprobleme nach sich. So sind beispielsweise weder die hygienischen Einrichtungen noch die Müllbehälter für die entsprechende Personenzahl ausreichend.

Wir bitten daher um Beantwortung nachfolgender Fragen:

1. In welchem Umfang sind der Verwaltung s.g. Schrottimmobilien oder nicht ganz so prekäre Wohnverhältnisse in Lüdenscheid bekannt?
2. Welche Ressourcen stehen der Verwaltung für die Wahrnehmung dieser Aufgaben zur Verfügung?
3. Welche gesetzlichen Möglichkeiten bestehen für die Verwaltung gegen prekäre Wohnverhältnisse vorzugehen?

Beste Grüße

gez. Oliver Fröhling
Vorsitzender

gez. Michael Dregger
Ratsmitglied