

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	19.05.2014
Ausschuss Soziales und Senioren	22.05.2014

### **Anfrage der SPD Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (AN/0716/2014) gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates Wohnungsaufsichtsgesetz**

#### Fragen der SPD Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen:

1. Welche weitergehenden Handlungsmöglichkeiten eröffnet die Gesetzesänderung der Stadt Köln als Wohnungsaufsicht?
2. Welche Instrumente stehen der Stadt Köln zur Verfügung um Maßnahmen auf Grundlage des neugefassten Gesetzes umzusetzen?
3. Wie rechtssicher sind diese Maßnahmen?
4. Gibt es einen Informationsaustausch mit anderen Städten?
5. Wie ist die Beweislast im Vergleich zur Altfassung geregelt?

#### **Antwort der Verwaltung:**

##### Zu Frage 1:

Die bisherigen Regelungen der Wohnungsaufsicht im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG) wurden weiterentwickelt und in einem eigenen Gesetz gebündelt.

Erweitert wurden die Definitionen von Mindeststandards und die behördlichen Ermittlungsbefugnisse. Die Beweislast wurde teilweise geändert (siehe Antwort zu Frage 5), der Bußgeldrahmen erhöht und die Kosten von Ersatzvornahmen im Grundbuch vorrangig abgesichert.

Erstmals kann bei Verwahrlosung eingeschritten und gegen Überbelegung von Wohnraum vorgegangen werden. Eine Räumung bei Überbelegung soll allerdings erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

##### Zu Frage 2:

Der Verwaltung stehen die üblichen Instrumente des Ordnungsrechtes zur Umsetzung der Maßnahmen auf Grundlage des neugefassten Gesetzes zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um den Erlass von Verwaltungsakten, welche ggf. mit Maßnahmen des Verwaltungszwanges (z.B. Androhung und Festsetzung von Zwangsgeld, Ersatzvornahme) verbunden werden können. Darüber hinaus ist eine Ahndung mit Bußgeldern bis zu maximal 50.000 € möglich.

Zu Frage 3:

Die Verfügungsberechtigten haben die Möglichkeit gegen die in Antwort 2 genannten Maßnahmen Rechtsmittel einzulegen.

Neben der formalen Prüfung spielt bei wohnungsaufsichtlichen Verfahren erfahrungsgemäß die Frage, ob ein Mangel baulich bedingt ist oder durch den Mieter hervorgerufen wurde eine große Rolle („Schimmelproblematik“).

Bei neuen Regelungsbereichen (z.B. beim Thema der Überbelegung) wird es – wie immer bei neuen gesetzlichen Regelungen – erst nach einer gerichtlichen Überprüfung die gewünschte Rechtssicherheit geben.

Zu Frage 4:

Es gibt einen Informationsaustausch im Rahmen der Amtsleiterkonferenz und im neu gegründeten Arbeitskreis „Wohnungsaufsicht“ jeweils beim Städtetages NRW.

Der neu gegründete Arbeitskreis hat hierbei die wesentliche Aufgabe einen Leitfaden für die Praxis zu entwickeln.

Zu Frage 5:

Wie bisher soll die Gemeinde die zur Ermittlung des Sachverhaltes geeigneten Maßnahmen ergreifen wenn Anhaltspunkte für einen Missstand vorliegen.

Neu ist, dass bei hinreichendem Verdacht aufgrund der durchgeführten Sachverhaltsermittlung, dass der Missstand bauseitig begründet ist, die Gemeinde anordnen kann, dass der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung auf seine Kosten durchführt. Bestätigt die Untersuchung den Verdacht nicht, sind dem Verfügungsberechtigten die Kosten zu erstatten.

**gez. Reker**