



Leitfaden zum Wohnungsaufsichtsgesetz

**Leitfaden zum
Wohnungsaufsichtsgesetz**
Stand Juli 2015

Inhalt

Vorwort	7
Kapitel 1: Erläuterungen zu den Vorschriften des WAG NRW	8
1. Einleitung	8
1.1 Zielsetzung des Gesetzes	8
1.2 Aufgabe der Wohnungsaufsicht	8
1.3 Zuständigkeit	8
1.4 Anwendungsbereich	8
1.5 Abgrenzung zu den Vorschriften im WFNG NRW	9
1.6 Abgrenzung zu den zivilrechtlichen Möglichkeiten der Bewohner	9
1.7 Abgrenzung zu anderen Aufgabenbereichen	9
2. Begriffsbestimmungen	10
2.1 Wohnraum	10
2.2 Sonderfall: Leerstehender Wohnraum	10
2.2.1 Zielrichtung des Wohnungsaufsichtsgesetzes	10
2.2.2 Leerstand durch Auszug der Bewohner im Verfahren	10
2.3 Missstand	10
2.4 Verwahrlosung	11
2.5 Verfügungsberechtigter	11
2.6 Bewohnerschaft	11
3. Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum	11
4. Pflichten des Verfügungsberechtigten	12
5. Sachverhaltsermittlung	13
5.1 Grundsatz	13
5.2 Durchbrechung des Amtsermittlungsgrundsatzes	13
6. Maßnahmen der Wohnungsaufsicht	14
6.1 Anordnungsbefugnis zur Beseitigung von Verwahrlosung und Missstand	14
6.1.1 Generalklausel	14
6.1.2 Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe	14
6.1.3 Anordnungen	14
6.1.4 Ausnahmen von der Anordnung	15
6.1.4.1 Wirtschaftliche Unzumutbarkeit	15
6.1.4.2 Zweckentfremdung von Wohnraum	15
6.1.5 Kosten der Ersatzvornahme	15
6.1.6 Nachkontrolle	16
6.2 Unbewohnbarkeitserklärung	16
6.3 Überbelegung	16
7. Verfahrensvorschriften	17
7.1 Mitwirkungspflichten	17
7.2 Ortsbesichtigung und Betretungsrecht	17
7.3 Duldungs- und Räumungspflichten	18
7.4 Informationsrecht	18
7.5 Bußgeldvorschriften	18
Kapitel 2: Allgemeine Verfahrenshinweise	19
1. Eigentümerermittlung	19
2. Hinweise zum Melderecht	19
2.1 Meldewesen nach Landesrecht	19
2.2 Melderecht nach Bundesrecht	19
3. Anordnung der sofortigen Vollziehung	19
4. Rechtsnachfolge bei Eigentümerwechsel	20

4.1	Eigentümerwechsel im laufenden Verfahren	20
4.2	Eigentümerwechsel nach Erlass des Verwaltungsaktes	20
4.3	Keine Rechtsnachfolge in Verwaltungsakte, die in der Verwaltungsvollstreckung ergehen	20
5.	Hinweise zur ämterübergreifenden Zusammenarbeit	20
6.	Hinweise zur Verwaltungsvollstreckung	20
6.1	Grundsätzliches	20
6.2	Zwangsgeld	21
6.3	Ersatzvornahme	21
6.4	Unmittelbarer Zwang	21
7.	Ordnungswidrigkeitsverfahren.....	22
7.1	Rechtsgrundlagen.....	22
7.2	Ablauf eines Bußgeldverfahrens.....	22
8.	Muster Rechtsbehelfe	23
8.1	Rechtsbehelfsbelehrung (keine Zustellung, nur Bekanntgabe).....	23
8.2	Rechtsbehelfsbelehrung (Zustellung).....	23
8.3	Rechtsbehelf bei Anordnung der sofortigen Vollziehung.....	23
Kapitel 3: Gestaltung und Formulierung von Anordnungen.....		24
1.	Prüfschemata	24
1.1	Rechtmäßigkeit einer Instandsetzungsanordnung – § 7 WAG	24
1.2	Rechtmäßigkeit einer Unbewohnbarkeitserklärung – § 8 WAG	24
1.3	Rechtmäßigkeit einer Räumungsverfügung – § 9 WAG.....	24
2.	Musterverfügungen.....	25
2.1	Verfahren nach § 7	25
2.1.1	Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe und Anhörung	25
2.1.2	Instandsetzungsanordnung nach § 7	27
2.2	Verfahren nach § 8	30
2.2.1	Anhörung des Verfügungsberechtigten.....	30
2.2.2	Unbewohnbarkeitserklärung an Verfügungsberechtigten.....	31
2.2.3	Anhörung der Bewohner vor Unbewohnbarkeitserklärung	33
2.2.4	Räumungsverfügung an Bewohner	34
2.3	Verfahren nach § 9	36
2.3.1	Anhörung an Bewohner vor Räumung wegen Überbelegung	36
2.3.2	Räumung wegen Überbelegung.....	38
2.3.3	Anhörung des Verfügungsberechtigten vor Räumung	40
2.3.4	Duldungsanordnung an Verfügungsberechtigten.....	42
3.	Sonstige Schreiben	44
3.1	Zeugenbefragung.....	44
3.2	Antrag auf Anordnung der Durchsuchung.....	46
Kapitel 4: Unterstützung bei der Wohnraumbeschaffung und Satzungsregelung.....		48
1.	Unterstützung bei der Wohnraumbeschaffung	48
2.	Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Bedarf	48
Kapitel 5: Mitglieder der projektbezogenen Arbeitsgruppe		49
Kapitel 6: Abkürzungsverzeichnis		50
Anhang: Auszug aus der Arbeitshilfe: Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW.....		51

Vorwort



Der Leitfaden dient als Erläuterung zum Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalens. Mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz hat das Land den Städten und Gemeinden Instrumente gegeben, um gegen Missstände und Verwahrlosung von Wohnraum vorzugehen.

Das Wohnungsaufsichtsgesetz verfolgt mehrere Zielrichtungen. Primäres Ziel ist es, Menschen in prekären Wohnsituationen zu helfen. Hierzu wurden Mindestanforderungen und Mindestgrößen für Wohnraum definiert. Die Städte und Gemeinden können repressiv gegen die Verwahrlosung von Wohnraum vorgehen, um die Wohnsituation zu verbessern. Missstände sollen behoben werden und menschenwürdige Wohnverhältnisse entstehen.

Die Anordnungen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz wirken präventiv für die Quartiere, indem diese davor bewahrt werden, durch verwahrloste Häuser belastet und in eine Abwärtsspirale hineingezogen zu werden. Quartiersschutz wird dadurch erreicht, dass Eigentümer wieder in die Verantwortung für ihre Immobilien genommen werden.

Es geht auch darum, Wohnraum zu erhalten. Die Städte und Gemeinden können der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Satzung entgegenwirken. Hierdurch wird auch der Charakter des Quartiers geschützt.

Der Leitfaden will die Grundgedanken der einzelnen gesetzlichen Vorschriften aufzeigen. Er enthält Erklärungen und Auslegungshilfen für unbestimmte Rechtsbegriffe und Hinweise für die Ausübung von Ermessen bei der Durchführung des Wohnungsaufsichtsrechts. Er gibt auch Hinweise zur Umsetzung im Verwaltungsvollzug. Ergänzend wurden Prüfungsschemata und Musterschreiben aufgenommen, die die wichtigsten Fallkonstellationen abbilden.

Der Leitfaden will Rechtssicherheit bei der Anwendung des Gesetzes geben, damit die Instrumente des Wohnungsaufsichtsrechts zum Wohle der Bewohner sowie zum Erhalt der Quartiere wirkungsvoll eingesetzt werden können.

Ich danke den Mitgliedern der Arbeitsgruppe für die Unterstützung bei der Erarbeitung des Leitfadens.

Für Ihre Arbeit wünsche ich Ihnen viel Erfolg.

Michael Groschek
Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung
und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Kapitel 1:

Erläuterungen zu den Vorschriften des WAG NRW

1. Einleitung

1.1 Zielsetzung des Gesetzes

Das Wohnungsaufsichtsgesetz¹ (WAG NRW) ist als Gesetz der Daseinsvorsorge mit ordnungsrechtlichen Elementen konzipiert. Es konkretisiert die Sozialbindung des Eigentums gemäß Artikel 14 Grundgesetz. Die Regelungen ermächtigen die Wohnungsaufsichtsämter, vom Eigentümer zur Behebung erheblicher Mängel Maßnahmen zu verlangen, die ein gewissenhafter Eigentümer² in Kenntnis der von seinem Eigentum ausgehenden Missstände selbst ergreifen würde, um sowohl die Bewohner zu schützen als auch sein Eigentum zu erhalten.³ Zugleich werden im WAG NRW die vom Grundgesetz vorgegebenen Grenzen für einen Eingriff in das Eigentum eingehalten.

Das Gesetz dient dem Mieterschutz, da es darauf ausgerichtet ist, Bewohnern menschenwürdiges Wohnen zu ermöglichen. Zugleich ist mit dem Gesetz das Ziel verbunden, Wohnraum in der Gemeinde zu erhalten und Quartiere vor der Negativausstrahlung verwahrloster Immobilien zu schützen.

Die Vorschriften zur Wohnungsaufsicht knüpfen an die Vorschriften des Wohnungsgesetzes von 1984 an, die ab dem Jahr 2010 im 8. Teil des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) aufgingen.

1.2 Aufgabe der Wohnungsaufsicht

Aufgabe der Wohnungsaufsicht ist es, auf die Beseitigung von Missständen an Wohnraum hinzuwirken und die ordnungsgemäße Nutzung und Benutzbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten (vgl. § 2⁴).

Die Wohnungsaufsicht bedient sich öffentlich-rechtlicher Instrumente, soweit betroffene Bewohner nicht mit Mitteln des Mietrechts selbst ihre Interessen ausreichend wahren. Über die Einleitung eines Verfahrens ist nach

pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Alle Tätigkeiten und Maßnahmen sind daher an der Frage ausgerichtet, ob sie notwendig und geeignet sind, Wohnungsmisstände zu beseitigen und menschenwürdiges Wohnen zu sichern.

Die Wohnungsaufsicht wird nicht tätig, um die Interessen des Eigentümers aus dem Mietverhältnis durchzusetzen, z.B. um einen Bewohner mit Messie-Syndrom aus der Wohnung zu räumen, vgl. auch den Hinweis zu Ziffer 6.3 des Leitfadens.

Das WAG NRW verfolgt sowohl einen präventiven als auch einen repressiven Ansatz. Die Gemeinden können bereits eingreifen, wenn Anzeichen von Verwaarloshung sichtbar werden (vgl. § 2 Absatz 3). Die Gemeinden können von Amts wegen Überprüfungen mit dem Ziel durchführen, frühzeitig auf den Verfügungsberechtigten einzuwirken, um eine Abwärtsspirale des Gebäudes und des Quartiers zu verhindern. Den Eigentümern kann ein deutliches Signal gesetzt werden, dass Verwaarloshung von Wohnraum seitens der Gemeinde nicht geduldet wird.

1.3 Zuständigkeit

Die Aufgaben nach dem WAG NRW werden von den Gemeinden als pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheiten wahrgenommen (vgl. § 1 Absatz 3). Durch das Wohnungsaufsichtsgesetz ist für diese Aufgaben bindend festgelegt, dass sie wahrzunehmen sind; die Art und Weise der Durchführung steht hingegen grundsätzlich in eigener Verantwortung der Gemeinde. Die Gemeinden unterliegen insoweit lediglich der Rechtsaufsicht.

1.4 Anwendungsbereich

Das Gesetz gilt für freifinanzierten Wohnraum, einschließlich der Nebengebäude und Außenanlagen. Es kann darüber hinaus auch in Teilbereichen des geförderten Wohnungsbaus zum Einsatz kommen (vgl. Ziffer 1.5).

Das WAG NRW findet keine Anwendung für den vom Verfügungsberechtigten selbst genutzten Wohnraum (vgl. § 2).

1 GV.NRW. S.269

2 Soweit personenbezogene Bezeichnungen im Maskulinum stehen, wird diese Form verallgemeinernd verwendet und bezieht sich auf beide Geschlechter

3 vgl. Rechtsprechung des BVerwG Beschluss vom 07.06.1984, 8 B 14/84- juris

4 Paragrafen ohne Bezeichnung beziehen sich auf das WAG NRW

1.5 Abgrenzung zu den Vorschriften im WFNG NRW

Soweit im WFNG NRW nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des WAG NRW auch für den geförderten Wohnraum. Wenn das WFNG NRW Bestimmungen enthält, gehen diese für den geförderten Wohnraum als *lex specialis* dem WAG NRW vor (vgl. § 1 Absatz 2).

Anwendungsbeispiele:

Bei Instandsetzungsanordnungen gilt Folgendes:

- § 21 WFNG NRW stellt für den geförderten Wohnraum die Spezialvorschrift dar.
- Für die Ausstattung in allgemein zugänglichen Räumen, Zubehörräumen, Nebengebäuden und Außenanlagen von gefördertem Wohnraum stellt § 7 WAG NRW die Ermächtigungsgrundlage dar.

Bei der Überbelegung gilt Folgendes:

- Wird geförderter Wohnraum vom Verfügungsberechtigten an Personen überlassen, die entgegen § 17 Absatz 2 oder Absatz 3 WFNG nicht über einen Wohnberechtigungsschein verfügen, dann kommt das WFNG zur Anwendung.
- Wenn ein Bewohner einer geförderten Wohnung, der seinerseits zum Wohnen berechtigt ist, durch Untervermietung eine Überbelegung bewirkt, dann kommt § 9 WAG NRW zur Anwendung. Bei der Teilräumung ist zu beachten, dass die Räumung nur gegenüber den Untermietern ausgesprochen werden kann.

Im Rahmen dieses aufgezeigten Anwendungsbereichs des WAG NRW gelten auch die §§ 11–13 WAG NRW.

Soweit der Vollzug des WAG NRW im geförderten Bereich geboten ist, führt die Gemeinde insoweit eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe aus. Denn in diesem Fall handelt sie dann nicht als zuständige Stelle i. S. d. § 3 Absatz 3 WFNG NRW, sondern ggf. auch anstelle der zuständigen Stelle (z.B. eines Kreises, auch wenn dieser die Funktion als zuständige Stelle im Übrigen wahrnimmt).

1.6 Abgrenzung zu den zivilrechtlichen Möglichkeiten der Bewohner

Zwischen den privatrechtlichen Möglichkeiten der Bewohner und dem Eingreifen der Wohnungsaufsicht besteht grundsätzlich keine Subsidiarität.

Es bestehen aber keine Bedenken, Bewohner bei einfach gelagerten Fällen wie Feuchtigkeit etc. zunächst auf den Vermieter zu verweisen. Gleichwohl kann die Wohnungsaufsicht in Fällen, in denen Ängste und Unsicherheit der Bewohner im Umgang mit dem Vermieter erkennbar sind, auch sogleich auf den Verfügungsberechtigten zugehen.

Wenn bereits ein Rechtsstreit läuft oder eine anwaltliche Vertretung besteht, ist im Einzelfall abzuwägen, ob die Wohnungsaufsicht instrumentalisiert werden soll zu Gunsten einer Partei. Die Wohnungsaufsicht ist kein ergänzendes öffentlich-rechtliches Mittel zur Durchsetzung privater Ansprüche. Im Rahmen des Eingriffsermessens ist der Zustand der Wohnung zu berücksichtigen. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob unzumutbare Wohnverhältnisse oder Gesundheitsgefahren vorliegen und ein Einschreiten aus Schutz Gesichtspunkten erforderlich und geeignet ist.

1.7 Abgrenzung zu anderen Aufgabenbereichen

Die Abgrenzung zwischen der Wohnungsaufsicht und anderen Aufgabenbereichen lässt sich nicht immer eindeutig aufzeigen. So kann ein Missstand die Zuständigkeit von einem oder mehreren Ämtern oder Dienststellen berühren (Gesundheitsgefährdung, Brandschutz, Einsturzgefahr etc.). Allerdings sollte vermieden werden, eine Angelegenheit aufgrund mehrerer Eingriffsermächtigungen zu verfolgen. Vielmehr sollte die Auswahl der Ermächtigungsgrundlage anhand der Zielsetzung des Eingriffs erfolgen.

Werden Räume als Wohnung genutzt, die keiner baurechtlichen Wohnnutzung unterliegen, z.B. Fabrikhallen, Garagen, Diskotheken etc., ist die Zuständigkeit des Bauordnungsamtes gegeben.

Bei der Frage, wer als federführende Stelle anzusehen ist, kann entscheidend sein, dass im Gegensatz zu den Vorschriften des Ordnungsrechts die Wohnungsaufsicht unterhalb der Gefahrenschwelle tätig werden kann.

Darüber hinaus ergänzt das im BauGB enthaltene Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB die entsprechenden Vorschriften des WAG NRW, kann sie jedoch nicht ersetzen, da solche Anordnungen nur aus städtebaulichen Gründen erlassen werden können.

Bei kleineren Gemeinden kann es sich anbieten, die Aufgabe im Wege der interkommunalen Zusammenarbeit nach dem Gesetz über die kommunale Gemeinschaftsarbeit wahrzunehmen.

2. Begriffsbestimmungen

2.1 Wohnraum

Der Wohnraumbegriff (§ 3 Nr. 1) umfasst als Oberbegriff Wohngebäude, Wohnungen und einzelne Wohnräume.

Wesentliches Kriterium ist, dass der Wohnraum zur Fremdnutzung bereitgestellt wird.

Darüber hinaus sind die von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien zur Beurteilung der Frage, ob es sich um eine Wohnnutzung handelt, heranzuziehen. Danach wird die Wohnnutzung gekennzeichnet durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Lebensführung und des häuslichen Wirkungskreises mit Rückzugsmöglichkeit in die Privatsphäre sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts und der Haushaltsführung.⁵

Nicht unter den Wohnraumbegriff fallen:

- Einrichtungen zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung (Übergangswohnheime für Flüchtlinge, Obdachlosenunterkünfte),
- Gebäude, die im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Anstalts- und Nutzungsverhältnisses benutzt werden, wie Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr oder Vollzugsanstalten,
- Einrichtungen, die Wohn- und Betreuungsangebote nach § 2 Wohn- und Teilhabegesetz NRW umfassen,
- Arbeitnehmerunterkünfte, die als Nebenanlage einer Arbeitsstätte oder als Baustellenunterkunft i. S. d. Arbeitsstättenverordnung dienen,
- Wohn-, Bauwagen, Wohnschiffe,
- Beherbergungsstätten, d. h. Einrichtungen, die zur geschäftsmäßigen Aufnahme von fremden Personen bestimmt sind, wie z. B. Hotels, Pensionen, Boardinghäuser und gewerbliche Zimmervermietung.

2.2 Sonderfall: Leerstehender Wohnraum

Beim Leerstand hatte sich die Ansicht verbreitet, dass kein wohnungsaufsichtsrechtliches Handeln erforderlich sei, wenn die Wohnung nicht mehr bewohnt ist. Diese Auffassung ist so nicht richtig.

2.2.1 Zielrichtung des Wohnungsaufsichtsgesetzes

Das Gesetz ist auf den Wohnraumschutz und den Mieterschutz ausgerichtet. Es spricht generell von Wohnraum, unabhängig ob er bewohnt oder leer ist. Wohnraum ist instand zu halten. Wohnraum definiert sich objektiv als umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet ist und subjektiv vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist.

Zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Gesetzeszweck umfasst ist auch leerstehender Wohnraum, solange die Nutzungsabsicht nicht aufgegeben wird. Ein solcher Entschluss kann sowohl aus den Erklärungen des Verfügungsberechtigten als auch aus seinem Verhalten, welches auf weitere Vermietung zielt, abgeleitet werden.

Hingegen unterfällt ein Gebäude, das insgesamt leer steht und bei dem von außen erkennbar ist, dass keine Wohnnutzung vom Verfügungsberechtigten bezweckt ist, nicht unter den Schutzzweck des Gesetzes.

2.2.2 Leerstand durch Auszug der Bewohner im Verfahren

Eine rechtmäßige Anordnung der Instandsetzung, die die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt, bleibt auch rechtmäßig, selbst wenn die Bewohner zum Zeitpunkt der Zustellung der Verfügung an den Verfügungsberechtigten ausgezogen sind. Es ist dann nur die Frage, ob eine Instandsetzung noch durchsetzbar ist. Denn die Anwendung der Rechtsinstrumente muss jeweils verhältnismäßig sein, dies ist fraglich, wenn der Vermieter kein Vermietungsgeschäft betreibt und somit auch keine Einnahmen generiert. Ferner kann er jeweils den Einwand vorbringen, dass er keine Vermietung mehr betreiben wolle. Zur Nutzungsaufgabe vgl. die Ausführungen unter 6.1.4.2.

Eine Unbewohnbarkeitserklärung mit Nutzungsuntersagung kann auch ausgesprochen werden, wenn die Bewohner bereits ausgezogen sind.

2.3 Missstand

Der Begriff des Missstandes (§ 3 Nr. 2) vereint die bisherigen Tatbestände der Defizite bei den Mindestanforderungen und der Defizite bei der Instandhaltung. Er umfasst alle Ausstattungsmängel, die in § 4 exemplarisch aufgeführt sind und die in den Pflichtenkreis der Verfügungsberechtigten nach § 5 fallen.

Ein Missstand liegt vor, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist.

⁵ BVerwG, Beschluss vom 25.03.1996 – 4 B 302.95-, NVwZ 1996, 893;

Erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung

Bei nur unerheblicher Beeinträchtigung ist ein Einschreiten nach dem WAG NRW nicht möglich. Eine genaue Abgrenzung der nicht erheblichen von der erheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung kann im Einzelfall schwierig sein. Orientierung kann eine Bezugnahme zum Mietrecht geben, wenn etwa Schönheitsreparaturen unterblieben sind oder es sich um sog. Bagatellschäden handelt. Eine unerhebliche Beeinträchtigung kann vorliegen, wenn die Funktion auch bei bestehendem Mangel gewährleistet ist. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass auch eine Vielzahl von Einzelschäden, die einzeln betrachtet als nicht erheblich erscheinen, in ihrer Summe doch menschenunwürdiges Wohnen und somit eine erhebliche Beeinträchtigung bewirken können.

In Abgrenzung zum Ordnungsrecht kann ein Missstand schon vorliegen, wenn die Gefahrenschwelle im ordnungsrechtlichen Verständnis noch nicht erreicht ist.

2.4 Verwahrlosung

Der Begriff der Verwahrlosung (§ 3 Nr. 3) erfasst einen Prozess, der zu einem Missstand führen kann. Er bezeichnet die Vorstufe des Missstandes. Verwahrlosung kann sich insbesondere aus der fortwährenden Vernachlässigung notwendiger Erhaltungsarbeiten ergeben.

Anzeichen für Verwahrlosung können unter anderem Verschmutzung, Vermüllung, Schäden an der Fassade oder im Eingangsbereich sein.

2.5 Verfügungsberechtigter

Verfügungsberechtigter (§ 3 Nr. 4) ist derjenige, der die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt und dies aus einem dinglichen Recht herleitet.

Dies kann der Eigentümer, der Erbbauberechtigte oder der auf Grund eines vergleichbaren dinglichen Rechts Berechtigte sein, z.B. der Nießbraucher. Die Verfügungsberechtigung kann auch bei einer Personenmehrheit liegen.

Bei Wohnungseigentumsanlagen bestimmt sich die Verfügungsgewalt danach, ob die Missstände am Gemeinschafts- oder Sondereigentum entstanden sind. Die Zuordnung der einzelnen Gebäudeteile ist in § 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt. Bei Missständen am Gemeinschaftseigentum ist Verpflichteter die Eigentümergemeinschaft, bei Missständen am Sondereigentum der Eigentümer der Wohnung.

Dem Verfügungsberechtigten wird der von ihm Beauftragte gleichgestellt, z.B. der Hausverwalter. Dieser ist auch Adressat von Anordnungen. Eine Beauftragung kann sich auch durch Gesetz oder Bestellung ergeben, z.B. bei Zwangsverwaltung, im Insolvenzverfahren, Vormundschaft u. ä.

Ebenfalls gleichgestellt ist der Vermieter, der sein Recht zum Besitz des Wohnraums aus seinem schuldrechtlichen Mietverhältnis ableitet und hieraus eine Untervermietung begründet.

2.6 Bewohnerschaft

Der Begriff der Bewohnerschaft (§ 3 Nr. 5) umfasst die Mieter und die auf Grund eines sonstigen Rechts Nutzungsberechtigten, z.B. auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses. Ein Indiz für eine Nutzungsberechtigung kann ein Mietvertrag oder eine Anmeldung nach dem Meldegesetz NRW sein.

3. Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum

§ 4 erweitert den Anwendungsbereich von der bisherigen baulichen Ausstattung auf den ausstattungstechnischen und hygienischen Bereich.

In Absatz 1 sind die Anforderungen an die Mindestausstattung exemplarisch benannt. Die Vorschrift dient dazu, Wohnraum so auszustatten, dass untragbare Wohnverhältnisse ganz vermieden oder beseitigt werden und damit gegenüber dem ursprünglichen Zustand verbessert werden. Aufgabe der Wohnungsaufsicht ist es, Wohnraum entsprechend den Mindeststandards an erträgliche Wohnverhältnisse anzupassen.

Gefordert werden kann eine Mindestausstattung, die funktionsfähig und nutzbar sein muss. Ziel des Gesetzes ist es dagegen nicht, vorhandenen noch ordnungsgemäß nutzbaren Wohnraum zu modernisieren.

Die Anforderungen sind bewusst allgemein gehalten, damit der gesamte Wohnraum – vom Altbau bis zum Neubau – eingeordnet werden kann.

Konkretisiert werden die Anforderungen durch die Bestimmungen des fünften und sechsten Abschnittes des dritten Teils der Landesbauordnung. Sofern Wohnraum bauordnungsrechtlich Bestandsschutz genießt, gilt dies auch für das Wohnungsaufsichtsrecht. Die Funktionsfähigkeit kann ferner entsprechend dem Maßstab des § 535 Absatz 1 Satz 1 BGB bestimmt werden.

Im Einzelnen:

- **Ausreichende Belichtung und Belüftung**

Wohnungen und Wohnräume müssen über ausreichendes Tageslicht und Luftzufuhr im Sinne der BauO NRW verfügen. Fenster müssen ins Freie führen und Quer- bzw. Überecklüftung muss gewährleistet sein, vgl. die Anforderungen zu Aufenthaltsräumen und Wohnungen in den §§ 48 und 49 der BauO NRW.

- **Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit**

Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster und Türen müssen ausreichenden Schutz gegen die verschiedensten Witterungseinflüsse wie z.B. Zugluft, übermäßige Wärme- und Kälteeinwirkung sowie gegen jede Art von Feuchtigkeit bieten.

- **Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung**

Elektrische Beleuchtung muss in allen Räumen möglich sein. Die Wohnung muss auch ausreichende Anschlussmöglichkeiten für elektrische Geräte des üblichen häuslichen Bedarfs wie Küchen-, Rundfunk- und Fernsehgeräte haben. In jedem Wohnraum müssen elektronische Anschlussmöglichkeiten in Form von Steckdosen und Geräteanschlüssen vorhanden sein, die auch einen gleichzeitigen Betrieb verschiedener Geräte ermöglichen.

Die Wasserversorgung ist nur dann genügend, wenn sie mit Trinkwasser erfolgt. Betriebswasser (Brauchwasser, Nutzwasser) reicht nicht für die Führung eines Haushalts.

- **Feuerstätte oder Heizungsanlag**

Öfen oder Heizungsanlagen sowie Zuleitungen müssen fachgerecht installiert sein und sich ohne Beeinträchtigung des Wohngebrauchs benutzen lassen.

In jedem Wohnraum muss die Möglichkeit der Beheizung gegeben sein.

Die Bereitstellung von mobilen elektronischen Heizgeräten wie z.B. Elektroradiatoren oder Heizlüfter ist nicht ausreichend.

- **Anschluss für eine Kochküche oder Kochnische**

In der Wohnung muss ein Herd angeschlossen werden können, in einem einzelnen Wohnraum genügt auch die Möglichkeit des Anschlusses einer Kochgelegenheit.

Zusätzliche Ausstattung

Die Vorschrift erweitert die Anforderung an die Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit für zusätzliche Ausstattung, wobei die genannten Merkmale beispielhaft aufgeführt sind.

Umfasst wird neben den Balkonen und Loggien der Eingangsbereich mit der Haustür- und Türschließeanlage, Briefkästen, Klingel- und Aufzugsanlagen sowie Keller-

räume. Die Treppen und die Beleuchtung müssen auf dem gesamten Grundstück ordnungsgemäß nutzbar sein.

Außenanlagen

In den Außenanlagen müssen insbesondere die Zugänge zu den Wohngebäuden sowie Innenhöfe und Kinderspielplätze frei von Abfallstoffen, Sperrmüll, gefährlichen Gegenständen u. ä. sein.

Zentrale Heizungsanlage und Energieversorgung

Zur Mindestausstattung von Wohnraum gehört die Möglichkeit der Beheizung, wobei es nicht ausreicht, dass eine Heizungsanlage funktionsfähig vorhanden ist. Die Versorgung mit Heizenergie bei Zentralheizungen zählt zur Ausstattung des Wohnraums, ebenso die zentrale Wasserversorgung und die allgemeine Stromversorgung des Gebäudes. Daher sind auch ein Ausfall der Versorgung mit Heizenergie, Elektrizität oder Trinkwasser aufgrund von Liefersperren wegen Nichtzahlung der Gebühren an die Energieversorger zu verfolgen.

Wenn der Mieter selbst seine Energiekosten der Wohnung nicht zahlt („obdachlos in der eigenen Wohnung“), dann fällt dieses Verhalten nicht in den Bereich der Wohnungsaufsicht. Hier empfiehlt sich ein Hinweis an das Sozialamt/Jobcenter.

4. Pflichten des Verfügungsberechtigten

§ 5 definiert die Pflichten des Verfügungsberechtigten.

Die Pflichten erstrecken sich von der Ausstattung im Sinne des § 4 über die Instandhaltung bis zur Instandsetzung des Wohnraums.

Anknüpfungspunkt für die Bestimmung des Pflichtenkreises des Verfügungsberechtigten sind die Pflichten nach Mietrecht.

Die Instandsetzung ist das Nachholen von Instandhaltungsmaßnahmen. Hierbei ist es unerheblich, wodurch die Instandsetzungsarbeiten notwendig geworden sind, sei es durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder durch unerlaubte Handlungen von Bewohnern oder einer anderen Person. Gegebenenfalls steht dem Eigentümer ein zivilrechtlicher Schadensersatzanspruch gegen den Bewohner oder Dritte zu. Ein solcher Anspruch bleibt unberührt und ist für das wohnungsaufsichtsrechtliche Verfahren irrelevant.

Die Pflichten für den Verfügungsberechtigten bestehen unabhängig davon, ob gleichartige privatrechtliche Verpflichtungen wie z.B. nach § 536 BGB bei einem Mietverhältnis bestehen oder ob der Verfügungsberechtigte die

Instandsetzungspflicht vertraglich auf Dritte übertragen hat.

Der Verfügungsberechtigte kann nicht für Missstände herangezogen werden, die dem Verantwortungsbereich der Bewohner zuzurechnen sind, z. B. Erscheinungsformen des sog. Messie-Syndroms innerhalb der Wohnung. Feuchtigkeit von Fußboden, Decken oder Wänden aufgrund der Kondensation nutzungsbedingter Innenraumfeuchte mit hieraus eventuell resultierender Schimmelbildung fällt nicht in den Verantwortungsbereich des Verfügungsberechtigten.

Die Pflichten des Verfügungsberechtigten erstrecken sich auch auf den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Nebengebäude und Außenanlagen.

5. Sachverhaltsermittlung

§ 6 regelt das Verfahren zur Sachverhaltsermittlung.

5.1 Grundsatz

Grundsätzlich gilt der Amtsermittlungsgrundsatz (vgl. § 6 Absatz 1), d. h. die Behörde hat den Sachverhalt nach den Vorgaben des § 24 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG NRW) zu ermitteln und die Kosten der Sachverhaltsermittlung zu tragen.

Es empfiehlt sich, im Rahmen einer Ortsbesichtigung den Missstand mit Fotos zu dokumentieren und bei Feuchtigkeitsschäden Messungen durchzuführen.

Es gibt im Handel elektronische Feuchtemessgeräte zur Prüfung des baulichen Zustandes einer Wohnung, die von Personen ohne technische Ausbildung bedient werden können. Mit diesen Geräten kann man die Feuchtigkeit einer Wand und damit einen baulichen Schaden ca. 10 bis 15 cm in die Wand hinein messen. Dies ist erforderlich, um zwischen oberflächlichen Feuchtigkeitsschäden z. B. durch hohe Luftfeuchtigkeit in den Räumen oder durch mangelhaftes Belüften und baukonstruktiv bedingten Schäden unterscheiden zu können.

Darüber hinaus messen solche Geräte die Luftfeuchtigkeit im entsprechenden Raum. Eine zu hohe Luftfeuchtigkeit kann zu Rückschlüssen führen bzgl. einem fehlerhaften Nutzerverhalten bzw. einer Überbelegung der Räumlichkeiten. Daneben kann die Lufttemperatur gemessen werden, diese ist natürlich immer in Relation zur Luftfeuchtigkeit zu betrachten, sowie die Oberflächentemperatur des Mauerwerkes, die wiederum Aufschlüsse über baulich bedingte Mängel gibt.

Sollte keine technische Ausrüstung beschafft werden können, empfiehlt es sich im Wege der Amtshilfe z. B. bei den Bauaufsichtsbehörden um Unterstützung zu ersuchen.

5.2 Durchbrechung des Amtsermittlungsgrundsatzes

Ausnahmsweise wird in Absatz 2 der Amtsermittlungsgrundsatz durchbrochen, wenn auf Grund der von der Gemeinde durchgeführten Sachverhaltsermittlung der hinreichende Verdacht besteht, dass der Missstand bauseitig begründet ist. Dann kann die Gemeinde dem Verfügungsberechtigten die weitere Sachverhaltsaufklärung durch Verwaltungsakt aufgeben.

Insbesondere zwei Konstellationen sollen erfasst werden:

- Der Verfügungsberechtigte bestreitet das Ergebnis der gemeindlichen Sachverhaltsermittlung.
- Die Untersuchung der Gemeinde ergibt, dass ein baulicher oder technischer Mangel vorliegt, dessen Ursache und Umfang sich jedoch nicht zugleich lokalisieren lässt.

Die Art und Weise der Sachverhaltsaufklärung kann die Gemeinde im Einzelfall festlegen. Die angeordneten Maßnahmen müssen geeignet und erforderlich sein, um den Sachverhalt aufzuklären. Je nach Fallgestaltung kann z. B. die Heranziehung eines Fachhandwerkers oder eines Sachverständigen bestimmt werden.

Kostenfolge

Die Vorschrift trifft die Kostenfolgen für eine nach Absatz 2 erweiterte Sachverhaltsermittlung durch den Verfügungsberechtigten je nach Ergebnis der Sachverhaltsaufklärung. Der Verfügungsberechtigte muss die Kosten der weiteren Sachverhaltsermittlung übernehmen und diese endgültig tragen, wenn die Untersuchung den Verdacht bestätigt hat. Es empfiehlt sich vorsorglich für die Sachverhaltsaufklärung entsprechende Haushaltsmittel bereitzustellen.

Entschädigung bei Inanspruchnahme als Nichtstörer

Die Regelung verweist für den Fall der Inanspruchnahme des Verfügungsberechtigten als sogenannten Nichtstörer auf die analoge Anwendung der Entschädigungsbestimmungen des allgemeinen Ordnungsrechts.

Voraussetzung ist, dass ein Schaden bei rechtmäßiger Inanspruchnahme des Verfügungsberechtigten durch die Sachverhaltsermittlung entstanden ist. Wenn den Verfügungsberechtigten keine Verantwortlichkeit für die Ursache des Missstandes trifft, dann ist ihm der entstandene Schaden entsprechend der Regelung im Ordnungsrecht zu ersetzen.

6. Maßnahmen der Wohnungsaufsicht

6.1 Anordnungsbefugnis zur Beseitigung von Verwahrlosung und Missstand

6.1.1 Generalklausel

§ 7 Absatz 1 stellt die für das Einschreiten der Gemeinde erforderliche Rechtsgrundlage dar.

Die Bestimmung enthält eine Generalklausel, die die Gemeinde ermächtigt, alle Anordnungen zu treffen, die erforderlich und geeignet sind, um Verwahrlosung oder Missstände zu beseitigen. Voraussetzung ist, dass Verwahrlosung oder ein Missstand nach den §§ 4 und 5 vorliegt. Die Anordnung kann sich u.a. auf die Verbesserung der Ausstattung, die Instandsetzung des Wohnraums, die ordnungsgemäße Nutzung und der erforderlichen Begleitmaßnahmen erstrecken.

Instandsetzung ist die Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands. Hinsichtlich der Instandsetzungsanordnung haben sich die Anforderungen am Bestandserhalt zu orientieren.⁶

Eine erforderliche Begleitmaßnahme kann die Anordnung der vorübergehenden Räumung der Wohnung sein, um die Instandsetzung durchführen zu können, ebenso wie instandsetzungsbedingt notwendige Renovierungsarbeiten in der Wohnung.

Hinweis: Sind aufgrund von Missständen gesundheitliche Schäden für die Bewohner zu befürchten oder kann die Beseitigung der Missstände nicht verlangt werden, ist die Unbewohnbarkeitserklärung nach § 8 zu prüfen.

6.1.2 Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe

Vor dem Erlass einer Anordnung soll dem Verfügungsberechtigten die Möglichkeit der freiwilligen Abhilfe – allerdings unter Fristsetzung – eingeräumt werden. Es ist geboten, zunächst den Dialog mit dem Verfügungsberechtigten zu suchen und zu nutzen, um zu einer einvernehmlichen Lösung zu gelangen.

Es bietet sich an, Verfügungsberechtigte zu Ortsbesichtigungen zu laden. So kann bereits vor Ort eine einvernehmliche Lösung für die Beseitigung von Missständen gesucht werden. Hierbei kann auch eine Erstberatung

über notwendige und vorbeugende Maßnahmen sowie über Fördermöglichkeiten erfolgen.

Das Ziel muss jedoch stets sein, dass alle Maßnahmen im Interesse der Wiederherstellung der Gebrauchsfähigkeit des Wohnraums unverzüglich erfolgen und nicht in ihrer Durchsetzung durch das Absehen von Anordnungen verzögert werden. Daher kann der Versuch, auf freiwilliger Basis eine Abhilfe zu erreichen, unterbleiben, wenn Art und Umfang der Missstände so schwerwiegend sind, dass sie im Interesse der Bewohner sofort beseitigt werden müssen.

Die Fristsetzung muss ausreichend bemessen sein, um dem Verfügungsberechtigten, Gelegenheit zu geben, Kostenvoranschläge einzuholen, Handwerker zu beauftragen und für eine Finanzierung zu sorgen. Unter Umständen sind auch jahreszeitliche Voraussetzungen zu berücksichtigen.

Die Durchführung der Instandsetzung sollte nach Verstreichen der Frist überprüft werden. Es ist nicht Ziel des Verfahrens, eine Verfahrensverzögerung durch den Verfügungsberechtigten zu ermöglichen.

Die Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe kann mit der Anhörung gemäß § 28 VwVfG NRW für die Anordnung von Maßnahmen verbunden werden.

6.1.3 Anordnungen

Ist der Verfügungsberechtigte nicht zur freiwilligen Abhilfe zu bewegen oder liegt eine besondere Eilbedürftigkeit vor, so kann die Gemeinde die erforderlichen Anordnungen treffen. Die Anordnung stellt einen Verwaltungsakt dar. Es gelten ergänzend die Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG NRW).

In der Anordnung der Instandsetzung sind die Missstände genau zu beschreiben und Vorgaben/Vorschläge für die Art und Weise der Beseitigung zu machen. Hierbei sind strenge Anforderungen an die Bestimmtheit des Verwaltungsaktes zu richten.

Dies gilt entsprechend für die Anordnung zur Verbesserung der Ausstattung.

Die Anordnung kann mit Zwangsmitteln (Zwangsgeld und/oder Ersatzvornahme) nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz (VwVG NRW) nach dem dort vorgesehenen Verfahren verbunden werden (vgl. Ausführungen in Kapitel 2 Ziffer 6).

Soweit die Anordnung den Wohnbereich der Bewohner betrifft, ist ihnen parallel eine Duldungsverfügung zuzusenden.

⁶ BVerwG Beschluss vom 07.06.1984 – 8 B 14/84, BeckRS 1984, 31235633; BVerwG Urteil vom 18.10.1974 – IV C 75.71, VerwRspr 1976, 38;

6.1.4 Ausnahmen von der Anordnung

Die Vorschriften in den § 7 Absätzen 3 und 4 beinhalten verschiedene Fälle, in denen von einer Anordnung abgesehen werden kann. Sie regelt jedoch nicht sämtliche denkbaren Ausnahmetatbestände. Im Rahmen der Ermessensanwendung kann auch aus anderen Gründen von Anordnungen abgesehen werden.

Grundsätzlich muss der Verfügungsberechtigte den Ausnahmetatbestand in erforderlichem Umfang nachweisen. Wird der Nachweis nicht oder nicht hinreichend erbracht, sind die Anordnungen zu erlassen.

6.1.4.1 Wirtschaftliche Unzumutbarkeit

Die Vorschrift schließt Anordnungen nach § 7 Absatz 1 aus, wenn diese vom Verfügungsberechtigten nachweislich im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden können. Die Regelung trägt dem Eigentumsschutz aus Artikel 14 des Grundgesetzes Rechnung.

Die Wirtschaftlichkeit ist dabei zu verneinen, wenn der Verfügungsberechtigte die Beseitigung der Mängel auch unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Gebäudes nicht finanzieren kann. Der Verfügungsberechtigte hat die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Instandsetzung des Wohnraums nachzuweisen.

Bei der Ermittlung des Aufwandes für die Instandhaltungsmaßnahmen ist der Verfügungsberechtigte gehalten, eigene Mittel, angebotene öffentliche Fördermittel und andere zur Verfügung stehende Fremdmittel einzusetzen und zudem Steuervergünstigungen zu nutzen.

Abzusetzen bei der Ermittlung des Aufwandes ist der Wert derjenigen Investitionen, die nicht erforderlich wären, wenn in der Vergangenheit unterbliebene, zur Erhaltung der Wohnbarkeit objektiv gebotene Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden wären. Dieser Wert ist fiktiv zu berechnen.⁷

Ob der Verfügungsberechtigte selbst oder sein Rechtsvorgänger notwendige Erhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen unterlassen haben, ist dabei ohne Bedeutung.⁸

Für den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ist es erforderlich, dass der Verfügungsberechtigte in einer alle relevanten Faktoren berücksichtigenden und bewertenden vereinfachten Wirtschaftlichkeitsrechnung darlegt.

Hierzu sind die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:

- laufende Einnahmen wie Miet- und Pachteinahmen,
- Einnahmen aus Vorjahren wie z.B. Zahlungen aus Nebenkostenabrechnungen oder vereinnahmte Mietrückstände,
- Miet- und Nutzwert von Wohnraum,
- sonstige Einnahmen

den Ausgaben:

- Finanzierungskosten,
- Aufwendungen für laufende, also nicht nur einmalige, Instandhaltung,
- sonstige Ausgaben des Objektes

gegenüberzustellen.

Als Nachweise können insofern z.B. Wirtschaftlichkeitsberechnungen vergleichbar mit der Kostenmietberechnung, steuerliche Anlage V, Einnahme-Ausgabe-Rechnung oder Ähnliches dienen.

Sollte die Gemeinde dem Vortrag des Verfügungsberechtigten zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit folgen, so hat sie dann zu entscheiden, ob der Missstand eine Unbewohnbarkeitserklärung nach § 8 zum Schutz der Bewohnerschaft oder eine Ersatzvornahme erforderlich macht.

6.1.4.2 Zweckentfremdung von Wohnraum

Bei Nachweis einer zulässigen Zweckentfremdung durch den Verfügungsberechtigten kann von einer Anordnung abgesehen werden. Als Nachweis gilt die Genehmigung zur Zweckentfremdung nach gemeindlichem Satzungsrecht im Sinne von § 10 oder die Genehmigung zum Abbruch nach Bauordnungsrecht.

Bei genehmigungsfreier Umnutzung oder gänzlicher Aufgabe der Vermietung kann der Nachweis über die Vorlage des Kündigungsschreibens an die Bewohner und einer Erklärung des Verfügungsberechtigten, den Wohnraum zukünftig nicht zur Wohnraumvermietung nutzen zu wollen, erbracht werden.

Auch in diesen Konstellationen hat die Gemeinde dann zu entscheiden, ob es aufgrund des Missstands zum Schutz der Bewohner einer Unbewohnbarkeitserklärung nach § 8 bedarf.

6.1.5 Kosten der Ersatzvornahme

Die Kosten der Ersatzvornahme einer Anordnung nach Absatz 1 ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück. Die öffentliche Last sichert der Gemeinde im Fall der Zwangsversteigerung ein Recht auf vorrangige Befriedigung.

Der Begriff der öffentlichen Last ist gesetzlich nicht definiert, er wird als Sammelbezeichnung für dingliche

⁷ BVerwG Urteil vom 14.12.1990 – 8 C 38/89, NJW 1991, 1966 f.;

⁸ BVerwG, Urteil vom 10.05.1985 – 8 C 35/83, DÖV 1985, 724ff.

Verwertungs- und Nutzungsrechte, die ihre Wurzeln im öffentlichen Recht haben, gebraucht.⁹

Die öffentliche Last entsteht kraft Gesetzes, es bedarf keiner Eintragung im Grundbuch. Sie liegt als dingliches Verwertungsrecht auf dem Grundstück. Die Gemeinde kann sich, solange die Kosten der Ersatzvornahme nicht beglichen sind, aus dem Grundstück befriedigen, ungeachtet jedes eingetretenen Eigentümerwechsels.

Im Fall der Zwangsversteigerung der Immobilie muss die öffentliche Last angemeldet werden, da sie nicht aus dem Grundbuch ersichtlich ist, vgl. § 9 Nummer 2 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG). Als öffentliche Last hat die Forderung auf Erstattung der Kosten der Ersatzvornahme das Vorrecht der dritten Rangklasse gemäß § 10 Absatz 1 Nummer 3 ZVG. Dieser Anspruch ist danach an dritter Stelle zu berücksichtigen, wenn der Betrag im Zeitpunkt der Beschlagnahme des Grundstückes nicht länger als vier Jahre im Rückstand ist. Andernfalls gehört der Anspruch in die 7. Klasse. Es sei denn, es wird wegen der Forderung die Versteigerung betrieben, dann gehört der Anspruch zur 5. Rangklasse.¹⁰

6.1.6 Nachkontrolle

Eine Überprüfung der Umsetzung von Maßnahmen ist sowohl bei der freiwilligen Abhilfe als auch bei der Anordnung geboten. Dies gilt in gleicher Weise bei den Verfügungen nach den §§ 8 und 9.

6.2 Unbewohnbarkeitserklärung

In § 8 sind die Voraussetzungen für eine Unbewohnbarkeitserklärung geregelt.

Diese ist letztes und schärfstes Mittel.

Die Erklärung kommt in Betracht, wenn gemäß

- Nummer 1 Wohnraum nicht über den Mindeststandard verfügt und dieser nicht hergestellt werden kann.
 - Dies ist z.B. gegeben, wenn keine ausreichende lichte Raumhöhe oder keine ausreichende natürliche Belüftung von Aufenthaltsräumen im Souterrain gegeben ist.
 - Es werden auch Tatbestände der subjektiven Unmöglichkeit erfasst, z. B. wenn ein Nichtberechtigter über den Wohnraum verfügt. Ferner auch Fälle der Zahlungsunfähigkeit des Verfügungsberechtigten. Zahlungsunfähigkeit ist grundsätzlich kein Grund, von einer Anordnung abzusehen, denn

es gilt der Grundsatz „Geld hat man zu haben“. Wenn aber ein Verfügungsberechtigter nachweist, dass er nicht mehr zahlungsfähig ist und auch nicht kreditwürdig ist, und die Gemeinde Instandhaltungsmaßnahmen nicht im Wege der Ersatzvornahme ergreifen will, dann bleibt als letzte Möglichkeit zum Schutz der Bewohner die Unbewohnbarkeitserklärung.

- Nummer 2 die Beseitigung von Missständen nicht angeordnet werden kann, weil insbesondere
 - die Wirtschaftlichkeit nach § 7 Absatz 3 fehlt,
 - eine Nutzungsaufgabe oder eine zulässige Zweckentfremdung nach § 7 Absatz 4 vorliegt oder
 - die Beseitigung des Missstandes technisch nicht möglich ist.
- Nummer 3 erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner drohen.

Die Tatbestandsvoraussetzungen stehen alternativ zueinander.

Die Unbewohnbarkeitserklärung und die Nutzungsuntersagung sind dem Verfügungsberechtigten bekannt zu geben. Den Bewohnern ist die Räumung aufzugeben.

Der Zeitpunkt, ab dem der Wohnraum geräumt werden soll, ist von der Gemeinde unter Berücksichtigung des Grades der Gefährdung oder der Beeinträchtigung der Bewohnerschaft zu bestimmen. Die Vollziehung soll erst dann erfolgen, wenn die Bewohner mit angemessenem Wohnraum versorgt sind.

Eine Verpflichtung der Gemeinde zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum besteht nicht, allerdings soll Obdachlosigkeit vermieden werden. Der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der Gemeinde die Bewohner mit Ersatzwohnraum zu versorgen, soweit er dazu in der Lage ist. Das ist regelmäßig der Fall, wenn er über eine angemessene freie Wohnung im Bestand verfügt. Im Rahmen der Auskunftspflicht können diese Angaben ermittelt werden.

Solange ein Missstand besteht oder gesundheitliche Gefahren drohen, unterliegt der für unbewohnbar erklärte Wohnraum nach der Räumung einem Nutzungsverbot. Sollte der Verfügungsberechtigte Abhilfe geschaffen haben, kann das Nutzungsverbot aufgehoben werden.

6.3 Überbelegung

§ 9 regelt das mögliche Vorgehen bei Missständen durch Überbelegung.

⁹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Kautzberger BauGB § 193 Rn. 38

¹⁰ vgl. Böttcher, ZVG § 10 Rn 41

Auf Grund der Armutswanderung in Europa trat das Problem der Überbelegung von Wohnraum erneut in den Fokus der Wohnungspolitik, so dass eine Regelung zu Mindestgrößen für menschenwürdiges Wohnen erforderlich wurde. Die Überbelegung ist oftmals die Folge von Geschäftspraktiken, bei der die Notlage von Wohnungssuchenden ausgenutzt wird.

Mit der Regelung soll nicht in persönliche Lebens- und Wohnverhältnisse eingegriffen werden, sondern es sollen vor allem unlautere Geschäftspraktiken von Vermietern unterbunden werden.

Das Gesetz will aber nicht grundsätzlich in die Entscheidung des Mieters eingreifen, seinen Wohnbedarf nach eigenen Vorstellungen zu bestimmen, also auch einzuschränken. Diese Entscheidungsfreiheit ist Teil der allgemeinen Handlungsfreiheit nach Artikel 2 Absatz 1 des Grundgesetzes.¹¹ Wenn die Wohnungsgröße zwar objektiv unterschritten wird, sich aber keine weiteren Anhaltspunkte für die Ausnutzung des Mieters ergeben, sich insbesondere die Wohnung in angemessenem Zustand befindet und kein Indiz für eine Mietpreisüberhöhung besteht, ist ein Einschreiten nach § 9 nicht angezeigt.

§ 9 begründet keinen Anspruch auf Überlassung eines größeren Wohnraumes.

Die Vorschrift legt eine Mindestwohnfläche fest. Mit den Wohnflächenangaben anderer Rechtsvorschriften ist eine Vergleichbarkeit nicht intendiert.

Diese Wohnfläche ermittelt sich aus der Gesamtfläche der Wohnung im Verhältnis zur Anzahl der Bewohnerschaft. Danach sind für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² und für die übrigen Bewohner jeweils 9 m² Wohnfläche vorzuhalten.

Ob eine Überlegung vorliegt, richtet sich nach den Gegebenheiten zum Zeitpunkt des Räumungsverlangens. Wohnräume sind überbelegt, wenn die Wohnfläche den geltenden Maßstab nicht erreicht.

Um den nicht hinnehmbaren Missstand der Überbelegung zu beseitigen, wird die Gemeinde ermächtigt, von dem Verfügungsberechtigten (i. d. R. Eigentümer bzw. Vermieter) oder dem Bewohner überbelegter Wohnräume die Teilräumung zu verlangen, bis der Zustand der ordnungsgemäßen Belegung erreicht ist. Die Gemeinde hat hierbei den Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen. Durch die Räumung sollen sich keine familiären oder sozialen Härten ergeben, insbesondere sollen familiäre Bezüge nicht beeinträchtigt werden.

Es wird klargestellt, dass Obdachlosigkeit zu vermeiden ist. Der Vollzug der Räumungsanordnung soll erst erfolgen, wenn Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. Auf eine Inanspruchnahme des Verfügungsberechtigten wie bei § 8 wurde bewusst verzichtet, um unseriösen Vermietern nicht zuzuarbeiten.

In der Praxis zeigen sich Fälle der Überbelegung, die mit ungesunden Wohnverhältnissen einhergehen z. B. Ungezieferbefall, keine ausreichende Strom- und Wasserversorgung. Dann kann die Anordnung auf die Ermächtigungsgrundlage in den §§ 8 und 9 gestützt werden.

Sonderfall: Überbelegung bei Arbeitnehmerunterbringung in Wohnungen. Hier wird empfohlen, zunächst in Kooperation mit den Bauaufsichtsbehörden zu prüfen, ob sich die Nutzung des Wohnraums noch im Rahmen der von der Baugenehmigung gedeckten Wohnnutzung hält oder ob eine Sondernutzung gegeben ist, die dann bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig wäre.

Hinweis: Teilweise wenden sich Eigentümer an die Gemeinde, mit der Bitte die Überbelegung in ihrer Mietwohnung zu beenden. Ein Einschreiten der Gemeinde setzt voraus, dass die o. g. Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen. Wenn diese nicht vorliegen, dann ist der Eigentümer auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

7. Verfahrensvorschriften

7.1 Mitwirkungspflichten

§ 11 Absatz 1 regelt die Mitwirkungspflichten der Verfügungsberechtigten und Bewohnerschaft; diese haben Auskünfte zu geben und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, soweit dies zur Durchführung des Verfahrens erforderlich ist.

7.2 Ortsbesichtigung und Betretungsrecht

Zur Feststellung von Missständen und Klärung der Ursachen ist eine Besichtigung vor Ort erforderlich, da nach diesem Gesetz zu treffende Anordnungen voraussetzen, dass der Sachverhalt von Amts wegen aufgeklärt ist.

Die Beauftragten der Gemeinde sind berechtigt, mit Einwilligung der betroffenen Bewohner Grundstücke, Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme erforderlich ist. Die Bewohner sind rechtzeitig von dem Zeitpunkt der Besichtigung zu unterrichten.

¹¹ vgl. Beschluss des BVerfG vom 28.01.1992, NJW 1992, 1220 f.

Das Betreten berechtigt nicht zur Durchsuchung der Wohnung, d. h. zum systematischen Aufspüren von Personen oder Gegenständen. Die Durchsuchung einer Wohnung unterliegt außer bei Gefahr im Verzug der richterlichen Anordnungsbefugnis.

Über die Besichtigung ist grundsätzlich der Verfügungsberechtigte oder sein Beauftragter rechtzeitig zu informieren. Hiervon kann abgesehen werden, wenn eine sofortige Besichtigung geboten erscheint oder eine entsprechende rechtzeitige Information mit einem nicht zumutbaren Aufwand betrieben werden müsste.

Die Besichtigung hat sich auf die allgemeine Beschaffenheit und die zweckentsprechende Benutzung des Wohnraums sowie der Außenanlage und Nebengebäude zu erstrecken. Darüber hinaus sind auch weitere Gebäudeteile zu besichtigen, wenn die Vermutung besteht, dass auch diese nicht den Anforderungen des WAG NRW genügen.

Missstände sind durch Fotos/Skizzen in einem Bericht zu dokumentieren, hierbei sind die Ursachen, soweit erkennbar, festzuhalten.

§ 11 Absatz 2 stellt klar, dass ein Betreten von Grundstücken und Wohnräumen ohne Einwilligung der Bewohner jederzeit in Betracht kommt, wenn Anhaltspunkte vorliegen, dass Wohnraum entgegen § 8 unzulässig benutzt wird oder nach § 9 überbelegt ist.

7.3 Duldungs- und Räumungspflichten

Gemäß § 11 Absatz 3 sind die Verfügungsberechtigten und die Bewohner verpflichtet, angeordnete Maßnahmen zu dulden und Wohnraum zu räumen.

7.4 Informationsrecht

§ 12 begründet ein Informationsrecht der Bewohnerschaft im laufenden Verfahren.

Das Informationsrecht steht der Bewohnerschaft zu, die zum Gebrauch des Wohnraums berechtigt ist. Hierdurch wird ausgeschlossen, dass Dritte, die nicht zum Kreis der Bewohnerschaft zählen, das Informationsrecht missbrauchen.

Die Information kann formlos beantragt werden. Die Gemeinde kann über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über Anordnungen gegenüber dem Verfügungsberechtigten informieren. Die Behörde

hat über die angemessene Form der Unterrichtung zu entscheiden.

Der Verfügungsberechtigte ist in angemessener Form hierüber zu unterrichten.

Die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes sind im Übrigen zu beachten.

7.5 Bußgeldvorschriften

§ 13 beinhaltet die Rechtsgrundlage für die Ahndung vorsätzlicher und fahrlässiger Verstöße gegen wichtige Verpflichtungen. Um den Vollzug des Gesetzes zu sichern, werden Ordnungswidrigkeiten mit Bußgeldern belegt.

In Absatz 1 werden die mit Bußgeld belegten Tatbestände aufgezählt:

Nummer 1: Wer seinen Pflichten zu Ausstattung, Instandhaltung und Instandsetzung von Wohnraum nicht nachkommt bzw. nicht gegen Verwahrlosung vorgeht.

Nummer 2: Wer seiner Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung nicht nachkommt.

Nummer 3: Wer Wohnraum, der für unbewohnbar erklärt wurde, überlässt.

Nummer 4: Wer Wohnraum entgegen den Belegungsvorschriften überlässt.

Nummer 5: Wer Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet.

Nummer 6: Wer seiner Auskunftspflicht nicht nachkommt.

Der Höchstbetrag der Geldbuße soll in den Fällen des Absatzes 1 Nummern 1 bis 5 auf 50.000 Euro festgesetzt werden, dies ist zur Wirksamkeit der Vorschriften geboten. In den Fällen des Absatzes 1 Nummer 6 ist eine Geldbuße bis 3.000 Euro angemessen.

Die Höhe des Bußgeldes hat sich an der Schwere des Verstoßes zu orientieren. Sie muss angemessen, aber auch ausreichend sein, um dem Verpflichteten das Ordnungswidrige seines Handelns vor Augen zu führen. Entscheidungserheblich ist auch die Tatsache, ob der Betroffene erstmals in Erscheinung getreten ist oder wiederholt ordnungswidrig gehandelt hat.

Die Zuständigkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird nach Absatz 3 der Gemeinde übertragen.

Kapitel 2:

Allgemeine Verfahrenshinweise

1. Eigentümerermittlung

Wenn der Eigentümer nicht ermittelt werden kann, sind folgende Recherchen möglich:

- Nachfrage bei der Stadtkasse, um den Steuerschuldner für die Grundbesitzabgaben zu eruieren
- Einsicht in das Grundbuch
- Einsicht in das Handelsregister

Datenschutzrechtliche Vorschriften stehen einem Auskunftersuchen nicht entgegen, da die Auskünfte zwingend erforderlich sind, um die Aufgaben nach dem WAG NRW durchzuführen.

Der Verwalter ist dem Verfügungsberechtigten gleichgestellt, Schreiben können somit wirksam an ihn zugestellt werden.

Ist weder ein Eigentümer noch ein Verwalter zu ermitteln, dann besteht die Möglichkeit einen Vertreter gemäß § 16 VwVfG NRW vom Vormundschaftsgericht bestellen zu lassen.

2. Hinweise zum Melderecht

2.1 Meldewesen nach Landesrecht

In § 13 Meldegesetz NRW (MG NRW) ist die allgemeine Meldepflicht festgeschrieben. Demnach muss jede Person, die eine Wohnung bezieht oder aus einer Wohnung auszieht und keine neue Wohnung im Inland bezieht, sich innerhalb einer Woche bei der Meldebehörde an- bzw. abmelden. Zur Erfüllung der Meldepflicht muss man gem. § 17 MG NRW einen Meldeschein ausfüllen, unterschreiben und bei der Meldebehörde abgeben. Eine Verpflichtung zur Einreichung des Mietvertrages oder eines anderen Nachweises über das Mietverhältnis ist nicht normiert.

Gem. § 18 MG NRW dürfen bei der An- oder Abmeldung von den Behörden die in § 3 MG NRW aufgeführten Speicherdaten erhoben werden. § 3 MG NRW enthält dabei keine Erlaubnis zur Speicherung der Daten aus einem Mietvertrag (z.B. die Größe der Wohnfläche oder auch die Ausstattung der Wohnung). Daher ist es nicht zulässig, bei der An- oder Abmeldung die Mieter aufzufordern, den Mietvertrag einzureichen und die dort enthaltenen Daten

zu erfassen, um ggf. schon zu diesem Zeitpunkt eine Unzulässigkeit nach dem WAG NRW festzustellen.

2.2 Melderecht nach Bundesrecht

Seit der Föderalismusreform hat der Bund für das Meldewesen die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz (Art. 73 Absatz 1 Nummer. 3 GG). Er hat von dieser Gebrauch gemacht und ein Bundesmeldegesetz verabschiedet, welches ursprünglich am 01. Mai 2015 in Kraft treten sollte, nunmehr aber erst am 01. November 2015 in Kraft treten wird. Eine Änderung wird u.a. sein, dass Vermieter den Ein- oder Auszug wieder bestätigen müssen und daher verpflichtet sind, bei der An- oder Abmeldung mitzuwirken. So sollen Scheinanmeldungen und die damit häufig verbundenen Formen der Kriminalität wirksamer bekämpft werden können.

Auch das neue Bundesmeldegesetz wird keine Erlaubnis enthalten, Angaben zur Wohnungsgröße bei der Anmeldung abzufragen.

3. Anordnung der sofortigen Vollziehung

Die Behörde kann durch die Anordnung der sofortigen Vollziehung gemäß § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 VwGO die aufschiebende Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage gegen den Verwaltungsakt entfallen lassen. Hierbei hat die Behörde das Vollziehungsinteresse (= die Eilbedürftigkeit) schriftlich nachvollziehbar zu begründen, vgl. § 80 Absatz 3 Satz 1 VwGO.

Grundsätzlich sind dabei die Gründe für den Erlass des Verwaltungsaktes (Erlassinteresse) als Begründung für das Vollzugsinteresse nicht ausreichend. Vielmehr müssen besondere Gründe dafür sprechen, dass der Verwaltungsakt sofort und nicht erst nach Eintritt der Bestands- und Rechtskraft verwirklicht, umgesetzt oder vollzogen wird. Es muss eine Eilbedürftigkeit, also eine besondere Dringlichkeit für die sofortige Verwirklichung des Verwaltungsaktes vorliegen. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung erfordert daher eine umfassende Interessenabwägung zwischen den für den Sofortvollzug sprechenden Interessen der Allgemeinheit bzw. eines Beteiligten und dem Aufschubinteresse des Rechtsbehelfsführers.

Klassischerweise kann im Recht der Gefahrenabwehr jedoch auch eine Situation vorliegen, bei der das Interesse am Erlass des Verwaltungsakts mit dem Interesse an seinem Vollzug identisch ist. Aber auch wenn sich die Gründe für den Erlass des Verwaltungsaktes und für die Anordnung der sofortigen Vollziehung in diesen Situationen decken können, darf auf eine Begründung nicht verzichtet werden. Die Behörde hat deutlich zu machen, warum sie die Begründung des Verwaltungsakts auch zur Begründung der Anordnung der sofortigen Vollziehung heranzieht.

4. Rechtsnachfolge bei Eigentümerwechsel

Grundsätzlich wird ein Verwaltungsakt wirksam durch die Bekanntgabe an den Betroffenen.

4.1 Eigentümerwechsel im laufenden Verfahren

Die Rechtsnachfolge führt zur Rechtswidrigkeit des gegen den Vorgänger erlassenen Verwaltungsaktes, soweit durch die Rechtsnachfolge der Anknüpfungspunkt für eine Haftung des Vorgängers entfallen ist (z.B. keine Zustandshaftung mehr mangels Eigentümerstellung). Dieser Umstand ist unabhängig von einer etwaigen Kenntnis der Behörde relevant.

4.2 Eigentümerwechsel nach Erlass des Verwaltungsaktes

Kommt es nach Erlass des Verwaltungsakts zu einer Rechtsnachfolge, stellt sich die Frage, ob der Verwaltungsakt ohne erneute Bekanntgabe auf den Rechtsnachfolger übergehen kann.

Bei den Anordnungen nach §§ 7 und 8 handelt es sich um sachbezogene Verwaltungsakte, da an den Zustand des Wohnraums angeknüpft wird. Die Zustandshaftung ist dinglicher Natur und geht mit dem Eigentum über.

Nach Unanfechtbarkeit der Anordnung entfaltet der Verwaltungsakt Bindungswirkung auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Der neue Verfügungsberechtigte muss über die Anordnung informiert werden. Es handelt sich um eine sogenannte wiederholende Verfügung, d.h. einen bloßen Hinweis auf die ursprüngliche Anordnung. Es werden keine neuen Rechtsmittel eröffnet.

4.3 Keine Rechtsnachfolge in Verwaltungsakte, die in der Verwaltungsvollstreckung ergehen

Verwaltungsakte, die in der Verwaltungsvollstreckung ergehen (Androhung oder Festsetzung von Zwangsmitteln), sind wegen ihres individuellen Beugecharakters stets höchstpersönlicher Art. Sie sind nicht übergangsfähig im Wege der Rechtsnachfolge.

5. Hinweise zur ämterübergreifenden Zusammenarbeit

In der Praxis bietet sich oft eine ämterübergreifende Zusammenarbeit an, insbesondere, wenn die Missstände sich über Einzelfälle hinaus erstrecken. Hierbei können u.a. das Bauaufsichtsamt, das Ordnungsamt, das Gesundheitsamt, der Sozialdienst und der Abfallwirtschaftsbetrieb einbezogen werden.

Auch der Austausch mit den Jobcentern über die Wohnsituation von Transferleistungsempfängern erscheint sinnvoll. Bei Bedarf kann auch die Polizei hinzugenommen werden.

Sollten in der Kommune Problemimmobilien vorhanden sein, empfiehlt sich die Einrichtung eines Arbeitskreises, um ein abgestimmtes Vorgehen der verschiedenen Stellen zu erreichen.

6. Hinweise zur Verwaltungsvollstreckung

6.1 Grundsätzliches

Anordnungen nach dem WAG NRW sind grundsätzlich mit der Androhung eines Zwangsmittels zu verbinden. Die Zulässigkeit des Verwaltungszwangs zur Durchsetzung von Handlungen, Duldungen und Unterlassungen (HDU-Verfügung) ist in den §§ 55 ff. Verwaltungsvollstreckungsgesetz (VwVG NRW) geregelt. Nach den §§ 57 ff. VwVG NRW sind drei Arten von Zwangsmitteln zu unterscheiden:

- Zwangsgeld (§ 60 VwVG NRW)
- Ersatzvornahme (§ 59 VwVG NRW)
- Unmittelbarer Zwang (§ 62 VwVG NRW).

Um Handlungen, Duldungen und Unterlassungen zu erzwingen, bedarf es grundsätzlich eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes gegenüber dem Betroffenen. Er kann regelmäßig erst dann vollzogen werden, wenn er unanfechtbar geworden ist. Die Unanfechtbarkeit ist nur dann

keine Voraussetzung für einen Vollzug, wenn nach § 80 Absatz 2 VwGO die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs entfällt.

Das einzelne Zwangsmittel ist gem. § 57 Absatz 2 VwVG NRW nach Maßgabe der §§ 63, 69 VwVG NRW anzudrohen. Es muss gem. § 58 VwVG NRW in einem angemessenen Verhältnis zu seinem Zweck stehen. Dabei ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht nur bei der Wahl des Zwangsmittels, sondern auch in Bezug auf die Höhe des Zwangsgeldes und bei den inhaltlichen Vorgaben einer Ersatzvornahme zu beachten.

Sind durch die Anwendung des Verwaltungszwanges andere Personen betroffen, so sind diese gleichzeitig durch Verwaltungsakt zu verpflichten, die Durchführung der angeordneten Zwangsmaßnahmen zu dulden.

Zu unterscheiden sind im Verwaltungszwang das gestreckte Verfahren und der sofortige Vollzug (§ 55 VwVG NRW):

- der gesetzliche Normalfall ist die Zwanganwendung im gestreckten Verfahren (§ 55 Absatz 1 VwVG NRW: Vorliegen einer vollstreckbaren HDU-Verfügung, Androhung, Festsetzung, Anwendung)
- unter den Voraussetzungen des § 55 Absatz 2 VwVG NRW können Zwangsmittel aber auch im sog. sofortigen Vollzug, d.h. ohne vorherigen Verwaltungsakt und ohne Androhung und Festsetzung, angewandt werden, wenn dies zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr notwendig ist und die Behörde dabei innerhalb ihrer Befugnisse handelt.

6.2 Zwangsgeld

Das Zwangsgeld dient in erster Linie dazu, unvertretbare Handlungen, deren Bewirken ausschließlich vom Willen des Adressaten abhängig ist und daher auch durch keinen anderen möglich ist, zu erzwingen.

Es dient, anders als das Bußgeld, nicht der Ahndung vergangener Handlungen des Betroffenen. Deshalb ist die weitere Anwendung des Zwangsgeldes sofort einzustellen, wenn der Betroffene die Anordnung befolgt oder der Zweck auf andere Weise erreicht worden ist. Daher ist auch ein rechtskräftig festgesetztes Zwangsgeld nicht mehr beizutreiben, sobald der Betroffene der Anordnung nachgekommen ist.

Zeigt der Verfügungsberechtigte keine Bereitschaft, den Anordnungen nachzukommen, so kann im Verwaltungsakt ein Zwangsgeld angedroht werden. Das Zwangsgeld dient auch u.a. der Durchsetzung von Duldungs- und Räumungsgeboten.

Innerhalb des nach § 60 Absatz 1 Satz 1 VwVG NRW gesetzlich vorgegebenen Rahmens (10 bis 100.000 €) ist die Höhe des Zwangsgeldes nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit festzulegen. Es muss in einem angemessenen Verhältnis zu seinem Zweck stehen, also so hoch sein, dass der Betroffene veranlasst wird, seine Pflicht zu erfüllen. Bei der Bestimmung der Höhe ist ebenso zu berücksichtigen, ob der Betroffene Erst- oder Wiederholungstäter ist und wie sich seine finanzielle Leistungsfähigkeit darstellt. Wichtig ist zudem, dass nicht nur ein Rahmen, sondern das Zwangsgeld in seiner konkreten Höhe bestimmt wird.

Wird mit der Grundanordnung die Beseitigung mehrerer Mängel angeordnet, ist für jeden nicht beseitigten Mangel die Festsetzung jeweils gesondert anzudrohen. So wird gewährleistet, dass für jede einzelne unerledigte Mängelbeseitigung das Zwangsgeld festgesetzt werden kann und die eigentliche Anordnung nicht wegen noch anderer vorhandener Mängel wiederholt werden muss.

6.3 Ersatzvornahme

Eine Ersatzvornahme ist die Vornahme einer geschuldeten Handlung durch die Vollzugsbehörde selbst oder einen Beauftragten anstelle des Handlungspflichtigen auf dessen Kosten. Eine Ersatzvornahme ist nur bei sogenannten vertretbaren Handlungen möglich. Vertretbare Handlungen sind solche, deren Bewirken nicht ausschließlich vom Willen des Adressaten abhängig und daher auch durch einen anderen möglich ist (vgl. § 59 Absatz 1 VwVG NRW).

In der Androhung der Ersatzvornahme ist dem Betroffenen bereits ein Kostenvoranschlag mitzuteilen, verbunden mit dem Hinweis darauf, dass die Kosten nach Fristablauf begetrieben werden. Aus der Androhung müssen sich die einzelnen Maßnahmen, welche auf Kosten des Betroffenen durchgeführt werden, unmissverständlich ergeben. Ein deklaratorischer Hinweis auf eine Ersatzvornahme reicht daher nicht aus.

Gemäß § 59 Absatz 2 Satz 1 VwVG NRW kann angeordnet werden, dass der Betroffene die voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme im Voraus zahlt. Insofern ist dem Betroffenen in der Androhung zugleich eine entsprechende Zahlungsfrist mitzuteilen. Zahlt der Betroffene nicht fristgerecht, können die Kosten selbst im Verwaltungszwangsverfahren begetrieben werden (§ 59 Absatz 2 Satz 2 VwVG NRW).

6.4 Unmittelbarer Zwang

Bei der Anwendung des unmittelbaren Zwanges, also der unmittelbaren Gewaltanwendung gegen Personen oder Sachen, gilt der Ultima-Ratio-Gedanke. Das bedeutet,

der unmittelbare Zwang darf gemäß § 62 VwVG NRW erst dann angewendet werden, wenn die anderen Zwangsmittel nicht in Betracht kommen oder nicht zum Ziel führen.

Im Rahmen des WAG NRW kann der unmittelbare Zwang erforderlich werden z.B. bei Wohnungsräumungen oder Wohnungsbesichtigungen, um das Ausmaß von Missetänden/Mängeln festzustellen.

7. Ordnungswidrigkeitsverfahren

7.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Durchführung des Bußgeldverfahrens sind das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG), die Strafprozessordnung (StPO) sowie das WAG NRW. In § 13 WAG NRW sind sechs Tatbestände wegen Verstößen gegen die Regelungen des WAG NRW aufgeführt, deren Verwirklichung eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € (Nummer 1 bis 5) bzw. 3.000 € (Nummer 6) geahndet werden kann. Gemäß Absatz 3 ist die Gemeinde Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 OWiG.

7.2 Ablauf eines Bußgeldverfahrens

Das Bußgeldverfahren beginnt mit dem Vorverfahren. Es dient der Sachverhaltsaufklärung – einschließlich einer Anhörung des Betroffenen gemäß § 55 OWiG – und der Beweissicherung. Dabei ist zu prüfen, ob der Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit verwirklicht und nachweisbar ist. Als mögliche abschließende Entscheidung über das Verfahren sieht das OWiG den Bußgeldbescheid nach § 65 OWiG (in geringfügigen Fällen auch eine Verwarnung gemäß § 56 OWiG) oder eine Einstellung gemäß §§ 46 Absatz 1, 2 OWiG, 170 Absatz 2 Satz 1 StPO bzw. gemäß § 47 Absatz 1 OWiG vor.

Im Verfahren sind folgende Kompetenzen und Pflichten der Verfolgungsbehörde zu beachten:

Soweit das OWiG nichts anderes bestimmt, gelten die in der StPO enthaltenen Grundsätze des Strafverfahrens auch im Bußgeldverfahren (vgl. § 46 Absatz 1 OWiG) und die Verfolgungsbehörde hat dieselben Rechte und Pflichten wie die Staatsanwaltschaft bei der Verfolgung von Straftaten (vgl. § 46 Absatz 2 OWiG). So kann sie z.B. die Polizei als Ermittler des Sachverhaltes beauftragen (§ 46 Absatz 2 OWiG i. V. m. § 161 Absatz 1 StPO) oder die Beweismittel der StPO für ihre Ermittlungen nutzen.

Im Gegensatz zum Strafverfahren gilt im Bußgeldverfahren nicht das Legalitätsprinzip (§§ 152 Absatz 2 StPO), sondern das sog. Opportunitätsprinzip. Dieses ist in § 47 Absatz 1 Satz 1 OWiG geregelt. Danach liegt die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten im pflichtgemäßen Ermessen der Verfolgungsbehörde. Die Gemeinde entscheidet dabei, ob die Ahndung einer Ordnungswidrigkeit im öffentlichen Interesse geboten ist.

Des Weiteren gilt im Bußgeldverfahren der Untersuchungsgrundsatz (§ 46 Absatz 1 OWiG i. V. m. § 160 Absatz 1 StPO). Die Verwaltungsbehörde muss den Sachverhalt von Amts wegen umfassend erforschen und sowohl in belastender als auch entlastender Hinsicht neutral durchführen. Dabei kann sie sich der Beweismittel des strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens bedienen.

Die einer Ordnungswidrigkeit verdächtige Person muss im Bußgeldverfahren nicht an der Aufklärung des Sachverhaltes mitwirken (§ 46 Absatz 1 OWiG i. V. m. § 136 Absatz 1 Satz 2 StPO) und kann daher zur Sache schweigen. Auf dieses Recht ist sie zwingend hinzuweisen. Nach der Unschuldsvermutung kann eine Ahndung nur erfolgen, wenn die Ordnungswidrigkeit nachgewiesen werden kann. Im Zweifel gilt auch im Bußgeldverfahren der Grundsatz in dubio pro reo.

Im gesamten Verfahren sind rechtliche Verfolgungshindernisse wie z.B. die Verfolgungsverjährung von Amts wegen zu beachten. Die Verfolgungsverjährung richtet sich nach den §§ 31–33 OWiG. Nach Eintritt der Verfolgungsverjährung sind gemäß § 31 Absatz 1 Satz 1 OWiG die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten und die Anordnung von Nebenfolgen ausgeschlossen. Gemäß § 31 Absatz 2 Nummer 1 bzw. 2 OWiG verjähren die Ordnungswidrigkeiten nach § 13 Absatz 1 Nummer 1–5 WAG NRW in drei Jahren bzw. die Ordnungswidrigkeit nach § 13 Absatz 1 Nummer 6 WAG NRW in zwei Jahren.

An das Vorverfahren schließt sich durch die Einlegung eines Einspruchs gegen einen Bußgeldbescheid das Zwischenverfahren an. Es wird seitens der Gemeinde zunächst geprüft, ob der Einspruch formell zulässig eingelegt ist. Bei zulässigen Einsprüchen findet sodann eine nochmalige umfassende Sachverhaltsprüfung statt. Nach Abschluss der Prüfung wird der Bescheid entweder zurückgenommen oder aufrechterhalten. Im letzteren Fall übersendet die Gemeinde den Sachverhalt über die Staatsanwaltschaft an das Amtsgericht (§ 69 Absatz 3 OWiG) und setzt so das gerichtliche Bußgeldverfahren in Gang. Die Entscheidung des Amtsgerichtes tritt an die Stelle der durch die Gemeinde getroffenen Bußgeldentscheidung.

8. Muster Rechtsbehelfe

8.1 Rechtsbehelfsbelehrung (keine Zustellung, nur Bekanntgabe)

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage bei dem Verwaltungsgericht XY (die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach § 52 VwGO) – Postanschrift – schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage kann auch in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten und Finanzgerichten im Lande Nordrhein-Westfalen – ERVVO VG/FG – vom 07.11.2012 (GV.NRW.2012 S. 548) eingereicht werden¹². Das elektronische Dokument muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach § 2 Nummer 3 des Signaturgesetzes vom 16. Mai 2001 (BGBl. I S. 876) in der jeweils geltenden Fassung versehen sein und an die elektronische Poststelle des Gerichts übermittelt werden.

Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.“

Hinweis

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten. Die besonderen technischen Voraussetzungen sind unter www.egvp.de aufgeführt.

8.2 Rechtsbehelfsbelehrung (Zustellung)

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Klage bei dem Verwaltungsgericht XY (die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach § 52 VwGO) – Postanschrift – schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage kann auch in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten und Finanzgerichten im Lande Nordrhein-Westfalen – ERVVO VG/FG – vom 07.11.2012 (GV.NRW.2012 S. 548) eingereicht werden¹³. Das elektronische Dokument muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach § 2

¹² Die Ergänzung der Rechtsbehelfsbelehrung erfolgt nur, wenn die Möglichkeit der elektronischen Klageerhebung im konkreten Fall gegeben ist. Dies erfordert seitens der Erlassbehörde eine Prüfung auf Grundlage der o. g. VO.

¹³ s. Fn. 12

Nummer 3 des Signaturgesetzes vom 16. Mai 2001 (BGBl. I S. 876) in der jeweils geltenden Fassung versehen sein und an die elektronische Poststelle des Gerichts übermittelt werden.

Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Hinweis

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten. Die besonderen technischen Voraussetzungen sind unter www.egvp.de aufgeführt.

8.3 Rechtsbehelf bei Anordnung der sofortigen Vollziehung

Gegen die Anordnung der sofortigen Vollziehung kann gemäß § 80 Absatz 5 VwGO die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage beantragt werden. Der Antrag ist beim Verwaltungsgericht XY – Postanschrift – zu stellen.

Die Vollziehung kann auf Antrag gemäß § 80 Absatz 4 VwGO auch von der den Verwaltungsakt erlassenden Behörde ausgesetzt werden.

Kapitel 3: Gestaltung und Formulierung von Anordnungen

1. Prüfschemata

1.1 Rechtmäßigkeit einer Instandsetzungsanordnung – § 7 WAG

- I. Ermächtigungsgrundlage: Generalklausel des § 7 WAG
- II. Formelle Rechtmäßigkeit (u.a. Zuständigkeit der Gemeinde)
- III. Materielle Rechtmäßigkeit
 1. Tatbestandsvoraussetzungen
 - a) Vorliegen eines Missstands
Legaldefinition in § 3 Nr. 2: erhebliche Beeinträchtigung des Wohngebrauchs
Inzidentprüfung der §§ 4 und 5: eine oder mehrere der in § 4 genannten Anforderungen an die Ausstattung sind nicht erfüllt
und
der Verfügungsberechtigte kommt seine Pflichten nicht nach
 - b) Verwahrlosung droht
Legaldefinition in § 3 Nr. 3: wenn ein Missstand droht;
Inzidentprüfung wie bei a)
Indiz für Verwahrlosung: notwendige Erhaltungsarbeiten nach § 5 WAG wurden vernachlässigt.
 2. Rechtsfolge: Die Gemeinden haben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen (Opportunitätsprinzip).
 - a) freiwillige Abhilfe gemäß § 7 Absatz 2
 - b) Anordnung erlassenAusnahmen:
 - Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit nach Absatz 3oder
 - Aufgabe der Vermietung nach Absatz 4
 3. Adressat: Verfügungsberechtigte oder Beauftragter gemäß § 3 Nr. 4
 4. Überwachung der Umsetzung, ggf. Verwaltungszwang einsetzen

1.2 Rechtmäßigkeit einer Unbewohnbarkeitserklärung – § 8 WAG

- I. Ermächtigungsgrundlage: § 8 WAG
- II. Formelle Rechtmäßigkeit (u.a. Zuständigkeit der Gemeinde)
- III. Materielle Rechtmäßigkeit
 1. Tatbestandsvoraussetzungen
 - a. Anforderungen an die Mindestausstattung gemäß § 4 Absatz 1 sind nicht erfüllt und können nicht hergestellt werden,
 - b. die Beseitigung von Missständen kann nicht angeordnet werden oder
 - c. den Bewohnern drohen erhebliche gesundheitliche Schäden
 2. Rechtsfolge
Erklärung der Unbewohnbarkeit und Untersagung der weiteren Nutzung
 3. Adressat: Verfügungsberechtigte oder Beauftragter
Parallel ist gegenüber den Bewohnern die Räumung anzuordnen.

1.3 Rechtmäßigkeit einer Räumungsverfügung – § 9 WAG

- I. Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 3 Satz 1 WAG
- II. Formelle Rechtmäßigkeit (u.a. Zuständigkeit der Gemeinde)
- III. Materielle Rechtmäßigkeit
 1. Tatbestandsvoraussetzung
Unterschreiten der Mindestwohnfläche nach Absatz 1
 2. Rechtsfolge
Räumung bis Zustand ordnungsgemäßer Belegung erreicht ist
→ Auswahlermessung (Prüfung der persönlichen und familiären Verhältnisse)
→ Räumung soll erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, an dem Ersatzwohnraum zur Verfügung steht
 3. Adressat:
entweder ist die Räumung gegenüber den Bewohnern anzuordnen und dem Verfügungsberechtigten ist die Duldung aufzugeben
oder die Räumungsanordnung wird an den Verfügungsberechtigten gerichtet und die Bewohner sind zur Duldung aufzufordern.

2. Musterverfügungen

2.1 Verfahren nach § 7

2.1.1 Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe und Anhörung

Kopf Verwaltung

bei natürlichen Personen:

Herrn/Frau

Vorname/Name

Anschrift

Kontaktdaten Sachbearbeiter/-in

Wohnungsgesellschaft mbH

vertreten durch den Geschäftsführer

Herrn Vorname/Name bzw.

die Geschäftsführerin

Frau Vorname/Name o.V.i.A.

Anschrift

Wohnungsaufsicht nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz

Zustand der Liegenschaft Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

Ortsbesichtigung am Datum

Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe und Anhörung

Sehr geehrte Frau Name, oder

Sehr geehrter Herr Name,

bei einer Ortsbesichtigung am Datum wurden folgende Mängel am Gebäude Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt festgestellt:

1. die Hauseingangstür schließt nicht,
2. der Glaseinsatz der Haustür ist zerbrochen und weist spitze Kanten auf,
3. die Klingel-, Gegensprech- und Türöffnungsanlage sind defekt,
4. die Briefkastenanlage ist zerstört,
5. am Treppengeländer im 1. Obergeschoss (OG) fehlen Anzahl Streben.

Hiermit gebe ich Ihnen die Möglichkeit, bis zum Datum

1. die Schließanlage in der Hauseingangstür zu erneuern bzw. deren Funktionsfähigkeit wiederherzustellen,
2. die Schäden am Glaseinsatz der Haustür zu beheben,
3. die defekte Klingel-, Gegensprech- und Türöffnungsanlage zum Gebrauch wiederherzustellen oder zu erneuern,
4. die defekte Briefkastenanlage zum Gebrauch wieder herzustellen oder zu erneuern und
5. die fehlenden Streben am Treppengeländer im 1. Obergeschoss zu ersetzen.

I.

Ich bin gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW) dafür zuständig, die Wohnungsaufsicht wahrzunehmen. Ich wirke gemäß § 2 Absatz 1 und 2 WAG NRW auf die Beseitigung von Missständen an Wohnraum, Nebengebäuden und Außenanlagen hin.

Gemäß § 7 Absatz 1 WAG NRW treffe ich die erforderlichen Maßnahmen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand besteht. Mein Recht das Gebäude zu betreten, ergibt sich aus § 11 WAG NRW.

Ein Missetand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist (§ 3 Nr. 2 WAG NRW). Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn Anforderungen an die Ausstattung (§ 4 WAG NRW) nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Pflichten aus § 5 WAG NRW nicht nachgekommen ist. Nebengebäude, Außenanlagen und Zubehörräume sind Wohnraum im Sinne des WAG NRW.

Eine über die Mindestausstattung hinaus vorhandene Ausstattung von Wohnraum muss funktionsfähig und nutzbar sein. Dies gilt insbesondere für Treppen, Aufzug-, Haustür-/Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen (§ 4 Absatz 2 Nr. 2 WAG NRW).

Der Verfügungsberechtigte ist gemäß § 5 Absatz 1 und 2 WAG NRW verpflichtet, vorhandene Ausstattung zum ordnungsgemäßen Gebrauch zu erhalten und wiederherzustellen.

Laut Grundbuchauszug¹⁴ des Amtsgerichts Musterstadt vom Datum sind Sie Eigentümer des Gebäudes Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt und somit Verfügungsberechtigter gemäß § 3 Nr. 4 WAG NRW.

Die am Gebäude festgestellten Mängel beeinträchtigen den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich und belästigen die Bewohner unzumutbar bzw. gefährden diese in folgender Weise:

Die nicht schließbare Hauseingangstür ermöglicht Unbefugten ungehinderten Zutritt in das Gebäude und begünstigt Einbrüche, Diebstahl und Vandalismus, auch Ungeziefer (z.B. Ratten) kann ungehindert eindringen. Durch die spitzen Kanten des zerborstenen Glaseinsatzes in der Haustür besteht die Gefahr von Verletzungen.

Die nicht funktionsfähige und somit nicht nutzbare Klingelanlage gefährdet die Bewohner aufgrund mangelnder Verständigungsmöglichkeit mit Notdiensten (Feuerwehr, Ärzte).

Die defekte Gegensprech- und Türöffnungsanlage belästigt die Bewohner unzumutbar, wenn Besucher empfangen werden und diese sich durch Klopfen oder Rufen bemerkbar machen müssen.

Die defekte nicht nutzbare Briefkastenanlage belästigt die Bewohner ebenfalls erheblich, da Briefsendungen nicht ordnungsgemäß zugestellt werden können.

Die fehlenden Streben im Treppengeländer des 1. OG bergen das Risiko, dass Personen durch die Öffnung abstürzen und sich dabei verletzen oder zu Tode kommen.

Bevor ich eine Anordnung zur Beseitigung der Missetände erlasse, gebe ich Ihnen hiermit Gelegenheit, bis zum Datum für Abhilfe zu sorgen (§ 7 Absatz 2 WAG NRW).

II.

Dieses Schreiben ist gleichzeitig eine Anhörung im Sinne des § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen. Ich gebe Ihnen hiermit Gelegenheit, sich bis zum Datum zu den entscheidungserheblichen Tatsachen zu äußern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Unterschrift

¹⁴ Angaben zum Grundbuch sind nur erforderlich, wenn Unklarheiten zum Eigentümer bestehen.

2.1.2 Instandsetzungsanordnung nach § 7

Kopf Verwaltung

Zustellung

Kontaktdaten Sachbearbeiter/-in

bei natürlichen Personen:

Herrn/Frau

Vorname/Name

Anschrift

Wohnungsgesellschaft mbH

vertreten durch den Geschäftsführer

Herrn Vorname/Name bzw.

die Geschäftsführerin

Frau Vorname/Name o.V.i.A.

Anschrift

Wohnungsaufsicht nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz

Zustand der Liegenschaft Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

Ortsbesichtigung am Datum

Meine Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe und Anhörung vom Datum

Instandsetzungsanordnung

Sehr geehrte Frau Name, oder

Sehr geehrter Herr Name,

1. hiermit gebe ich Ihnen auf, bis zum Datum¹⁵
 6. die Schließanlage in der Hauseingangstür,
 7. den beschädigten Glaseinsatz der Haustür und
 8. die defekte Klingel-, Gegensprech- und Türöffnungsanlage zum Gebrauch jeweils zu reparieren oder zu erneuern.
 9. Die defekte Briefkastenanlage für den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu reparieren oder zu erneuern und
 10. die Anzahl fehlenden Streben am Treppengeländer im 1. Obergeschoss zu ersetzen.
2. Sofern Sie die Anordnungen zu 1. nicht erfüllen, drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld¹⁶ an. Das Zwangsgeld beträgt bei Nichterfüllung zu 1.
 - a. 1.500 Euro
 - b. 500 Euro
 - c. 5.000 Euro
 - d. 2.000 Euro
 - e. 500 Euro

Begründung:

I.

Bei einer Ortsbesichtigung am Datum wurden folgende Mängel am Gebäude Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt festgestellt:

6. die Hauseingangstür schließt nicht,
7. der Glaseinsatz der Haustür ist zerbrochen und weist spitze Kanten auf,
8. die Klingel-, Gegensprech- und Türöffnungsanlage sind defekt,
9. die Briefkastenanlage ist zerstört,

¹⁵ angemessene Frist unter Berücksichtigung tatsächlicher und rechtlicher Aspekte; z.B. 6–8 Wochen

¹⁶ Sofern Ersatzvornahme angedroht wird, müssen auch die Kosten bestimmt sein.

10. am Treppengeländer im 1. Obergeschoss (OG) fehlen **Anzahl** Streben.

Mit Schreiben vom **Datum** habe ich Ihnen Gelegenheit gegeben, die festgestellten Missstände bis zum **Datum** freiwillig zu beseitigen. Gleichzeitig hatten Sie die Möglichkeit, sich zu den entscheidungserheblichen Tatsachen bis zum **Datum** zu äußern.

Sie haben die Missstände nicht beseitigt.

Sie tragen vor, dass Bewohner oder Ihnen unbekannt Dritte die Missstände durch unerlaubte Handlung herbeigeführt haben. Sie sehen sich nicht in der Lage, die nach Ihren Angaben ständig wiederkehrenden Zerstörungen dauerhaft zu beseitigen.

Ferner störe es die Bewohner nicht, wenn Klingel-, Sprechanlage und Türöffner defekt seien und die Haustür auch bei funktionierendem Schloss stets offen stehe. Der zerborstene Glaseinsatz in der Haustür sei lediglich ein Schönheitsfehler und die Bewohner erhielten keine Post. Das 1. OG sei nicht bewohnt und eine Reparatur des Geländers deshalb nicht notwendig.

Auch seien die mit meinem Schreiben vom **Datum** in der Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe und Anhörung geforderten Maßnahmen zu teuer in der Ausführung und somit unverhältnismäßig.

II.

Zu Ziffer 1.

Ich bin gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW) dafür zuständig, die Wohnungsaufsicht wahrzunehmen. Ich wirke gemäß § 2 Absatz 1 und 2 WAG NRW auf die Beseitigung von Missständen an Wohnraum hin.

Gemäß § 7 Absatz 1 WAG NRW treffe ich die erforderlichen Maßnahmen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand besteht. Mein Betretungsrecht ergibt sich aus § 11 WAG NRW.

Die Ihnen eingeräumte Möglichkeit zur freiwilligen Abhilfe haben Sie durch Fristablauf verstreichen lassen (§ 7 Absatz 2 WAG NRW).

Laut Grundbuchauszug¹⁷ des Amtsgerichts Musterstadt vom **Datum** sind Sie Eigentümer des Gebäudes Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt und somit Verfügungsberechtigter gemäß § 3 Nr. 4 WAG NRW.

Bei den am Gebäude Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt festgestellten Mängeln handelt es sich um Missstände im Sinne des § 3 Nr. 2 WAG NRW, die den Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen.

Ein Missstand an Wohnraum besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist (§ 3 Nr. 2 WAG NRW). Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn die Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum im Sinne des § 4 WAG NRW nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Pflichten nicht nachkommt, Wohnraum zum ordnungsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen (§ 5 Absatz 1 WAG NRW). Nebengebäude, Außenanlagen und Zubehörräume sind Wohnraum im Sinne des WAG NRW. Treppen-, Aufzug-, Haustür-/Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen müssen funktionsfähig und nutzbar sein (§ 4 Absatz 2 Nr. 2 WAG NRW).

Die am Gebäude festgestellten Mängel beeinträchtigen den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich und belästigen die Bewohner unzumutbar bzw. gefährden diese in folgender Weise:

Die nicht schließbare Hauseingangstür ermöglicht Unbefugten ungehinderten Zutritt in das Gebäude und begünstigt Einbrüche, Diebstahl und Vandalismus, auch Ungeziefer (z.B. Ratten) kann ungehindert eindringen. Durch die spitzen Kanten des zerborstenen Glaseinsatzes in der Haustür besteht die Gefahr von Verletzungen, insbesondere für Kinder, mobilitätseingeschränkte Menschen und Haustiere. Es handelt sich mithin nicht um einen bloßen Schönheitsfehler.

Die nicht funktionsfähige und somit nicht nutzbare Klingelanlage gefährdet die Bewohner aufgrund mangelnder Verständigungsmöglichkeit mit Notdiensten (Feuerwehr, Ärzte).

¹⁷ Angaben zum Grundbuch sind nur erforderlich, wenn Unklarheiten zum Eigentümer bestehen.

Die defekte Gegensprech- und Türöffnungsanlage belästigt die Bewohner unzumutbar, wenn Besucher empfangen werden und diese sich durch Klopfen oder Rufen bemerkbar machen müssen.

Die defekte nicht nutzbare Briefkastenanlage belästigt die Bewohner ebenfalls erheblich, da Briefsendungen nicht ordnungsgemäß zugestellt werden können. Es ist nicht realistisch anzunehmen, dass die Bewohner keine Briefsendungen erhalten. Amtliche Schreiben (z.B.: Schule, Wohn- oder Elterngeldstelle, Jobcenter, Ausländerbehörde, etc.), Mitteilungen der Energieversorger oder von Paketdiensten sind nach allgemeiner Lebenserfahrung üblich.

Die fehlenden Streben im Treppengeländer des 1. OG bergen das Risiko, dass Personen durch die Öffnung abstürzen und sich dabei verletzen oder zu Tode kommen.

So ist es ohne Bedeutung, dass das 1. OG Ihren Angaben nach nicht bewohnt ist. Schornsteinfeger oder Dachdecker betreten über den Aufstieg des Treppenhauses und die Dachluke das Dach. Auch kann es nicht ausgeschlossen werden, dass andere Personen (z.B. Besucher, Zusteller, spielende Kinder) Zugang zum 1. OG finden.

Es ist es unerheblich, dass es Ihren Angaben zufolge die Bewohner nicht stört, dass Klingel-, Sprechanlage und Türöffner defekt sind bzw. die Haustür auch bei funktionierendem Schloss regelmäßig offen ist. Auch ist nicht erheblich, welche Ursache den festgestellten Missständen zu Grunde liegt. Maßgebend ist die Pflicht zur bestimmungsgemäßen Gebrauchsüberlassung der Mietsache. Als Verfügungsberechtigter ist Wohnraum von Ihnen so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist (§§ 5 und 3 Nr. 4 WAG NRW). Die bestimmungsgemäße Gebrauchsüberlassung der Mietsache ist nur gewährleistet, wenn die Mietsache funktionsfähig und nutzbar ist.

Eventuelle Schadenersatzansprüche gegen Dritte können von Ihnen ggf. auf dem zivilen Rechtsweg geltend gemacht werden.

Diese Instandsetzungsanordnung ist notwendig, besonders im Hinblick auf das durch einzelne Mängel bestehende und abzuwendende Gefährdungs- und Belästigungspotenzial für die Bewohner.

Die Missstände rechtfertigen die Anordnung der Instandsetzung ferner, weil Ihnen lediglich aufgegeben ist, die nicht nutzbare Ausstattung zu reparieren oder zu erneuern. Qualitative oder ausstattungs-technische Vorgaben werden nicht gemacht.

Gründe, die es objektiv rechtfertigen würden, von einer Anordnung der Beseitigung der Missstände abzusehen, sind nicht erkennbar.

Die angeordneten Maßnahmen zur Beseitigung der Missstände sind somit geeignet und angemessen, um die Missstände zu beheben und belasten Sie als Verfügungsberechtigten nicht über das gebotene Maß hinaus.

Zu Ziffer 2.

Die Androhung des Zwangsgeldes beruht auf §§ 55 Absatz 1, 60 und 63 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVG NRW). Sie ist erforderlich und das mildeste Mittel, um die Durchführung der zu Ziffer 1. angeordneten Maßnahmen sicher zu stellen.

Bei der Bemessung des Zwangsgeldes habe ich geschätzte Kosten für die Beseitigung der Missstände berücksichtigt.

Ich weise darauf hin, dass Zwangsmittel auch neben einer Geldbuße angewandt werden können und solange wiederholt und gewechselt werden können, bis die Anordnung befolgt worden ist oder sich auf andere Weise erledigt hat (§ 57 Absatz 3 Satz 1 VwVG NRW)

Rechtsbehelfsbelehrung

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Unterschrift

2.2 Verfahren nach § 8

2.2.1 Anhörung des Verfügungsberechtigten

Kopf Verwaltung

Zustellung

Kontaktdaten Sachbearbeiter/-in

bei natürlichen Personen:

Herrn/Frau

Vorname/Name

Anschrift

Wohnungsgesellschaft mbH

vertreten durch den Geschäftsführer

Herrn Vorname/Name bzw.

die Geschäftsführerin

Frau Vorname/Name o.V.i.A.

Anschrift

Wohnungsaufsicht nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz

Zustand der Liegenschaft Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

Ortsbesichtigung am Datum

Anhörung gemäß § 28 Absatz 1 Verwaltungsverfahrensgesetz Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW)

Sehr geehrte Frau Name, oder

Sehr geehrter Herr Name,

am Datum hat¹⁸ eine Ortsbesichtigung stattgefunden.

Dabei wurde festgestellt, dass in den Wohn- und Kellerräumen organischer und nicht organischer Müll zum Teil bis unter die Zimmer- bzw. Kellendecken angehäuft lagerte. Flure und Treppenhäuser waren ebenfalls mit Müll zugestellt. In den zum Wohnhaus gehörenden Außenanlagen türmten sich Sperrmüll und aufgerissene Müllsäcke. Die Liegenschaft war von unzähligen Ratten bevölkert.

Am Datum habe ich eine weitere Ortsbesichtigung vorgenommen. Der Unrat war entsorgt, die Bekämpfung der Ratten durch das vom Bürger- und Ordnungsamt beauftragte Fachunternehmen war jedoch nicht erfolgreich. Das Gebäude und die Außenanlagen sind nach wie vor massiv von Ratten befallen.

Ich beabsichtige, das Gebäude Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt-Stadtteil für unbewohnbar zu erklären und räumen zu lassen (§ 8 Absatz 1 Nr. 3 und § 8 Absatz 3 Wohnungsaufsichtsgesetz – WAG NRW).

Für unbewohnbar erklärter Wohnraum darf nach der Räumung nicht mehr für Wohnzwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden (§ 8 Absatz 5 WAG NRW).

Ich gebe Ihnen hiermit Gelegenheit, sich zu den entscheidungserheblichen Tatsachen bis zum Datum zu äußern (§ 28 Absatz 1 VwVfG NRW).

Sofern Sie sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht geäußert haben, entscheide ich nach Aktenlage.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Unterschrift

Bearbeitungshinweis:

Von der Anhörung kann abgesehen werden, wenn ein Tatbestand des § 28 Absatz 2 Nr. 1 VwVfG NRW vorliegt.

¹⁸ z.B.: unter Beteiligung des Bürger- und Ordnungsamtes, des Gesundheitsamtes, der Bauordnung, der Wohnungsaufsicht und der Polizei

2.2.2 Unbewohnbarkeitserklärung an Verfügungsberechtigten

Kopf Verwaltung

Zustellung

Kontaktdaten Sachbearbeiter/-in

bei natürlichen Personen:

Herrn/Frau

Vorname/Name

Anschrift

Wohnungsgesellschaft mbH

vertreten durch den Geschäftsführer

Herrn Vorname/Name bzw.

die Geschäftsführerin

Frau Vorname/Name o.V.i.A.

Anschrift

Wohnungsaufsicht nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz

Zustand der Liegenschaft Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

Ortsbesichtigung am Datum, mein Schreiben vom Datum (Anhörung)

Erklärung der Unbewohnbarkeit für das Wohngebäude Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt-Stadtteil

Sehr geehrte Frau Name, oder

Sehr geehrter Herr Name,

1. hiermit erkläre ich das Gebäude Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt-Stadtteil für unbewohnbar.
2. Die Nutzung der Wohnungen ist bis auf weiteres untersagt.
3. Für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen das vorstehende Verbot drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000,00 Euro je überlassener oder genutzter Wohnung an.

Begründung:

I.

Am Datum hat¹⁹ eine Ortsbesichtigung stattgefunden.

Dabei wurde festgestellt, dass in den Wohn- und Kellerräumen organischer und nicht organischer Müll zum Teil bis unter die Zimmer- bzw. Kellendecken angehäuft lagerte. Flure und Treppenhäuser waren ebenfalls mit Müll zugestellt. In den zum Wohnhaus gehörenden Außenanlagen türmten sich Sperrmüll und aufgerissene Müllsäcke. Die Liegenschaft war von unzähligen Ratten bevölkert.

Nach Abfuhr des Unrats durch die Wirtschaftsbetriebe XY wurde durch das Bürger- und Ordnungsamt ein Fachunternehmen mit Bekämpfung der Ratten beauftragt.

Am Datum fand eine weitere Ortsbesichtigung statt. Ich habe festgestellt, dass das Gebäude und die Außenanlagen nach wie vor massiv von Ratten befallen sind. Die Tiere halten sich in den Wohnungen auf, laufen durch den Hof und die Kellerräume und haben Gänge im Innenhof gegraben.

Mit Schreiben vom Datum habe ich Ihnen Gelegenheit gegeben, sich zu den entscheidungserheblichen Tatsachen bis zum Datum zu äußern. Dabei habe ich auf meine Absicht verwiesen, das Gebäude Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt für unbewohnbar zu erklären und räumen zu lassen. Sie haben die Frist verstreichen lassen und keine Argumente zum Sachverhalt vorgetragen.

¹⁹ z.B.: unter Beteiligung des Bürger- und Ordnungsamtes, des Gesundheitsamtes, der Bauordnung, der Wohnungsaufsicht und der Polizei

II.

Zu Ziffer 1.

Ich bin gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW) dafür zuständig, die Wohnungsaufsicht wahrzunehmen. Ich wirke gemäß § 2 Absatz 1 und 2 WAG NRW auf die Beseitigung von Missständen an Wohnraum hin.

Laut Grundbuchauszug²⁰ des Amtsgerichts Musterstadt vom Datum sind Sie Eigentümer des Gebäudes Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt und somit Verfügungsberechtigter gemäß § 3 Nr. 4 WAG NRW.

Ich erkläre die Wohnräume des Gebäudes Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt gemäß § 8 Absatz 1 Nr. 3 WAG NRW für unbewohnbar, weil erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner drohen.

Aufgrund des massiven nicht beherrschbaren Befalls mit Ratten ist die gesamte Liegenschaft mit den Ausscheidungen der Tiere verunreinigt. Es drohen erhebliche gesundheitliche Schäden für Bewohner, da Ratten Krankheiten übertragen können.

Ihr finanzielles Interesse an einer Vermietung wurde in die erforderliche Abwägung zwischen den Rechtsgütern einbezogen. Der Schutz der Gesundheit für die Bewohner und eventuelle Besucher des Hauses sind höher zu bewerten als Ihre monetären Interessen. Daher ist die Erklärung der Unbewohnbarkeit das einzige geeignete Mittel, den erforderlichen Erfolg, den Schutz der Bewohner, herbeizuführen.

Gründe, die es objektiv rechtfertigen würden, von der Erklärung der Unbewohnbarkeit abzusehen, wurden nicht vorgebracht und sind nicht erkennbar.

Zu Ziffer 2.

Die Nutzung zu Wohnzwecken ist bis auf Weiteres untersagt, weil das Gebäude aufgrund der in allen Räumen und stets gegenwärtigen Ratten unbewohnbar ist.

Das Verbot der Nutzung zu Wohnzwecken hat Bestand, bis die Nutzung von mir wieder freigegeben wird.

Zu Ziffer 3.

Die Androhung des Zwangsgeldes beruht auf §§ 55 Absatz 1, 60 und 63 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVG NRW). Sie ist erforderlich, um die Durchführung der zu Ziffer 1. angeordneten Maßnahmen sicher zu stellen und zu verhindern, dass Wohnraum erneut genutzt bzw. überlassen wird. Das Zwangsgeld ist das vorliegend mildeste Mittel, die Anordnung durchzusetzen.

Bei der Bemessung des Zwangsgeldes habe ich Schätzwerte zu Grunde gelegt, die geeignet erscheinen, die Nutzbarkeit der Wohnungen zu demselben Preis wieder herstellen zu lassen.

Ich weise darauf hin, dass Zwangsmittel auch neben einer Geldbuße angewandt werden können und solange wiederholt und gewechselt werden können, bis die Anordnung befolgt worden ist oder sich auf andere Weise erledigt hat (§ 57 Absatz 3 Satz 1 VwVG NRW).

Rechtsbehelfsbelehrung

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Unterschrift

Bearbeitungshinweis:

1. Bei Anordnung der sofortigen Vollziehung hat die Behörde das Vollziehungsinteresse (die Eilbedürftigkeit) besonders zu begründen.
Auch wenn die Gründe für den Erlass des VA und für die Anordnung der sofortigen Vollziehung identisch sind, darf auf eine Begründung nicht verzichtet werden. Die Behörde hat deutlich zu machen, warum sie die Begründung des VA auch zur Begründung der Anordnung der sofortigen Vollziehung heranzieht.
2. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung bedarf einer zusätzlichen Rechtsbehelfsbelehrung.

²⁰ Angaben zum Grundbuch sind nur erforderlich, wenn Unklarheiten zum Eigentümer bestehen.

2.2.3 Anhörung der Bewohner vor Unbewohnbarkeitserklärung

Kopf Verwaltung

Zustellung

Kontaktdaten Sachbearbeiter/-in

Frau oder Herrn

Vorname/Name

Anschrift

Wohnungsaufsicht nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz

Zustand der Liegenschaft in der Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt, Wohnung im 1. Obergeschoss links

Anhörung gemäß § 28 Absatz 1 Verwaltungsverfahrensgesetz Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW)

Sehr geehrte Frau [Name](#), oder

Sehr geehrter Herr [Name](#),

bei einer Ortsbesichtigung am [Datum](#) wurde festgestellt, dass Ihre Wohnung massiv von Ratten befallen ist. Die vorangegangene Bekämpfung der Ratten durch ein vom Bürger- und Ordnungsamt beauftragtes Fachunternehmen war nicht erfolgreich.

Ich beabsichtige, Ihre Wohnung für unbewohnbar zu erklären (§ 8 Absatz 1 Nr. 3 Wohnungsaufsichtsgesetz – WAG NRW), da erhebliche gesundheitliche Schäden für Sie drohen.

Sofern die von Ihnen gemietete Wohnung für unbewohnbar erklärt wird, sind Sie verpflichtet, die für unbewohnbar erklärte Wohnung bis zu einem von mir zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen (§ 8 Absatz 3 WAG NRW). Für unbewohnbar erklärter Wohnraum darf nach der Räumung nicht mehr für Wohnzwecke in Benutzung genommen werden (§ 8 Absatz 5 WAG NRW).

Ich gebe Ihnen hiermit Gelegenheit, sich zu meiner Absicht, eine Unbewohnbarkeitserklärung für Ihre Wohnung auszusprechen, bis zum [Datum](#) zu äußern (§ 28 Absatz 1 VwVfG NRW).

Sofern Sie sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht äußern, entscheide ich nach Aktenlage.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Unterschrift

Bearbeitungshinweis:

Von der Anhörung kann abgesehen werden, wenn ein Tatbestand des § 28 Absatz 2 Nr. 1 VwVfG NRW vorliegt.

2.2.4 Räumungsverfügung an Bewohner

Kopf Verwaltung

Zustellung

Kontaktdaten Sachbearbeiter/-in

Frau oder Herrn

Vorname/Name

Anschrift

Wohnungsaufsicht nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz

Unbewohnbarkeit und Räumung des Hauses Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt-Stadtteil, Wohnung im

1. Obergeschoss links

Anlage: Unbewohnbarkeitserklärung vom Datum

Sehr geehrte Frau Name, oder

Sehr geehrter Herr Name,

1. hiermit gebe ich Ihnen auf, Ihre vorgenannte Wohnung bis zum Datum²¹ zu räumen.
2. Für den Fall der Nichtbeachtung der Räumungsverfügung drohe ich Ihnen die kostenpflichtige Zwangsräumung und Vollstreckung für den Datum, Uhrzeit²² an.

Begründung:

I.

Mit Schreiben vom Datum habe ich Sie darüber informiert, dass aufgrund des Rattenbefalls in Ihrer Wohnung eine Unbewohnbarkeitserklärung in Erwägung gezogen wird. Sie hatten Gelegenheit, sich bis zum Datum zu der von mir beabsichtigten Maßnahme zu äußern. Von dieser Möglichkeit haben Sie keinen Gebrauch gemacht.

II.

zu Ziffer 1.

Aufgrund des massiven nicht beherrschbaren Befalls mit Ratten sind Ihre Wohnung sowie die gesamte übrige Liegenschaft mit den Ausscheidungen der Tiere stark verunreinigt. Ihnen drohen erhebliche gesundheitliche Schäden, da Ratten Krankheiten übertragen können.

Gründe, die es objektiv rechtfertigen, von der Erklärung der Unbewohnbarkeit abzusehen, wurden nicht vorgetragen und sind nicht erkennbar.

Aus diesen Gründen habe ich mit Bescheid vom Datum an Ihren Vermieter, Herrn Max Mustermann, die Wohnung für unbewohnbar erklärt (§ 8 Absatz 1 Nr. 3 Wohnungsaufsichtsgesetz – WAG NRW).

Als Zeitpunkt für die Räumung der Wohnung bestimme ich den Datum (§ 8 Absatz 3 WAG NRW).

Die Räumung ist erforderlich, weil die von den Ratten ausgehende erhebliche Gesundheitsgefährdung nicht länger hingenommen werden kann.

21 Zeitlicher Zusammenhang zwischen Räumung und Androhung der Zwangsräumung (II.), z.B.: Räumung bis zum 20.05.2015 mit Androhung der Zwangsräumung am 21.05.2015, 10.00 Uhr

22 vgl. Beispiel zum zeitlichen Zusammenhang in vorangegangener Fn. dieses Musterbescheides

Wie Ihnen bereits schriftlich mitgeteilt wurde, darf eine für unbewohnbar erklärte Wohnung nach der Räumung nicht mehr für Wohnzwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden (§ 8 Absatz 5 WAG NRW).

I.

zu Ziffer 2.

Die Androhung der Zwangsräumung beruht auf § 62a VwVG NRW. Ein Verbleib in der Wohnung kann wegen der Gesundheitsgefahren nicht geduldet werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Unterschrift

Bearbeitungshinweis:

1. Bei Anordnung der sofortigen Vollziehung hat die Behörde das Vollziehungsinteresse (die Eilbedürftigkeit) besonders zu begründen.
Auch wenn die Gründe für den Erlass des VA und für die Anordnung der sofortigen Vollziehung identisch sind, darf auf eine Begründung nicht verzichtet werden. Die Behörde hat deutlich zu machen, warum sie die Begründung des VA auch zur Begründung der Anordnung der sofortigen Vollziehung heranzieht.
2. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung bedarf einer zusätzlichen Rechtsbehelfsbelehrung.

2.3 Verfahren nach § 9

2.3.1 Anhörung an Bewohner vor Räumung wegen Überbelegung

Kopf Verwaltung

Kontaktdaten Sachbearbeiter/-in

Frau oder Herrn
Vorname/Name
Anschrift

Wohnungsaufsicht nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz Anhörung gemäß § 28 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW)

Liegenschaft XY, Musterstraße 1

Gebäude:

Etage:

Wohnung:

Sehr geehrte Frau Name, oder
Sehr geehrter Herr Name,

bei einer am Datum durchgeführten Überprüfung der Liegenschaft XY wurde festgestellt, dass die Wohnung XY mit einer Wohnfläche von XY m² von insgesamt Anzahl Personen (davon Anzahl Kinder bis sechs Jahren und Anzahl weiterer Personen) bewohnt wird.

Wohnraum darf nur dann benutzt werden, wenn für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens 9 m², für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² vorhanden ist (§ 9 Absatz 1 Satz 1 Wohnungsaufsichtsgesetz – WAG NRW).

Entsprechend der Anzahl der aufgeführten Personen wäre eine Wohnungsgröße von mindestens Anzahl m² erforderlich. Die festgestellte Belegung überschreitet die Mindestwohnfläche in dem verfahrensgegenständlichen Wohnraum und ist daher unzulässig (§ 9 Absatz 1 Satz 1 WAG NRW).

Ich beabsichtige eine Teilräumung zu verlangen, bis eine ordnungsgemäße Belegung erreicht.

Ausführungen zur ordnungsgemäßen Belegung mit Anzahl von Kindern bis 6 Jahren und weiteren Personen.

Ausweislich der amtlichen Anmeldung bzw.²³ laut Ihren Aussagen und/oder den Aussagen Ihrer Mitbewohner bewohnen Sie die o.g. Wohnung seit dem Datum.

Ausführungen zum ausgeübten Ermessen

Ausführungen zur Auswahl der Bewohner (unter Berücksichtigung, ob ein Familienverbund zu Mitbewohnern besteht)

²³ alternativ

Ich beabsichtige, von Ihnen die Räumung der Wohnung zu verlangen (§ 9 Absatz 3 WAG NRW).

Ich gebe Ihnen hiermit Gelegenheit, sich zu meiner Absicht, von Ihnen die Räumung der Wohnung zu verlangen, bis zum **Datum** zu äußern (§ 28 Absatz 1 VwVfG NRW).

Sofern Sie sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht äußern, entscheide ich nach Aktenlage.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Unterschrift

Bearbeitungshinweis:

Von der Anhörung kann abgesehen werden, wenn ein Tatbestand des § 28 Absatz 2 Nr. 1 VwVfG NRW vorliegt.

2.3.2 Räumung wegen Überbelegung

Kopf Verwaltung

Kontaktdaten Sachbearbeiter/-in

Frau oder Herrn

Vorname/Name

Anschrift

Räumung wegen Überbelegung nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW)

Liegenschaft XY, Musterstraße 1

Gebäude:

Etage:

Wohnung:

Räumungsverfügung nach § 9 Absatz 3 WAG NRW

gegen

Frau oder Herrn Vorname/Name

geboren am:

Anschrift

Sehr geehrte Frau Name, oder

Sehr geehrter Herr Name,

1. Sie werden hiermit aufgefordert, die von Ihnen bewohnte Wohnung der Liegenschaft XY-Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt, bis zum Datum²⁴ zu räumen.
2. Für den Fall der Nichtbeachtung der Räumungsverfügung drohe ich Ihnen die kostenpflichtige Zwangsräumung und Vollstreckung für den Datum, Uhrzeit²⁵ an.
3. Die sofortige Vollziehung wird angeordnet.

Begründung

Zu Ziffer 1.

Bei der am Datum durchgeführten Überprüfung der Liegenschaft XY wurde festgestellt, dass die von Ihnen genutzte Wohnung überbelegt ist.

Die Wohnung XY mit einer Wohnfläche von XY m² wird von Anzahl Personen (hiervon Anzahl von Kindern bis sechs Jahren und Anzahl weiterer Personen) bewohnt.

Nach § 9 Absatz 1 Satz 1 des WAG NRW darf Wohnraum nur dann überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens 9 m², für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² vorhanden ist.

24 Zeitlicher Zusammenhang zwischen Räumung und Androhung der Zwangsräumung (II.), z.B.: Räumung bis zum 20.05.2015 mit Androhung der Zwangsräumung am 21.05.2015, 10.00 Uhr

25 vgl. Beispiel zum zeitlichen Zusammenhang in vorangegangener Fn. dieses Musterbescheides

Für die o.g. Personenzahl wäre eine Mindestwohnfläche von **Anzahl** m² erforderlich. Von daher ist die festgestellte Belegung in dem verfahrensgegenständlichen Wohnraum nach § 9 Absatz 1 Satz 1 WAG NRW unzulässig.

Gemäß § 9 Absatz 3 WAG NRW kann die Gemeinde 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. Die Räumung soll erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

Ausweislich der amtlichen Anmeldung bzw.²⁶ laut Ihren Aussagen und/oder den Aussagen Ihrer Mitbewohner bewohnen Sie das Zimmer seit dem **Datum**.

Ausführungen zur ordnungsgemäßen Belegung durch Anzahl von Personen (unter Berücksichtigung der Mindestwohnflächen für Kinder bis 6 Jahren)

Ausführungen zum ausgeübten Ermessen

Ausführungen zur Auswahl der Bewohner (unter Berücksichtigung, ob ein Familienverbund zu Mitbewohnern besteht)

Insofern werden Sie hiermit aufgefordert, den von Ihnen bewohnten Raum bis zum **Datum** zu räumen.

Zu Ziffer 2.

Die Androhung der kostenpflichtigen Zwangsräumung beruht auf § 62a Verwaltungsvollstreckungsgesetz Nordrhein-Westfalen (VwVG NRW). Ein Verbleib in einer überbelegten Wohnung kann wegen der untragbaren Wohnverhältnisse nicht geduldet werden.

Zu Ziffer 3.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung beruht auf § 80 Absatz 2 Ziffer 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

Einer eventuellen Klage wird somit die aufschiebende Wirkung entzogen.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung ist wegen der Dringlichkeit der Durchführung der Räumung im öffentlichen Interesse und im Interesse der weiteren Bewohner geboten.

Bei der festgestellten Überbelegung handelt es sich um gravierende, untragbare Wohnverhältnisse, die insbesondere unter gesundheitlichen und hygienischen Gesichtspunkten nicht geduldet werden können. In diesem Zusammenhang sind die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Mindestgrößen gerade noch als erträglich anzusehen. Im Sinne einer für den Bewohner ausreichenden Wohnraumversorgung ist eine Unterschreitung der Mindestgröße daher nicht hinnehmbar.

Zur Sicherung, dass die Mindestwohnfläche eingehalten wird bzw. erreicht wird und somit einigermassen erträgliche Wohnverhältnisse wieder hergestellt werden, ist die Anordnung der sofortigen Vollziehung dieser Verfügung dringend erforderlich.

Das öffentliche Interesse und das Interesse der weiteren Bewohner an ausreichenden und gesunden Wohnverhältnissen sind regelmäßig höher zu bewerten als das private Interesse an der Aufrechterhaltung eines rechtswidrigen Zustandes.

Rechtsbehelfsbelehrung

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Unterschrift

²⁶ alternativ

2.3.3 Anhörung des Verfügungsberechtigten vor Räumung

Kopf Verwaltung

Kontaktdaten Sachbearbeiter/-in

bei natürlichen Personen:

Herrn/Frau

Vorname/Name

Anschrift

Wohnungsgesellschaft mbH

vertreten durch den Geschäftsführer

Herrn Vorname/Name bzw.

die Geschäftsführerin

Frau Vorname/Name o.V.i.A.

Anschrift

Wohnungsaufsicht nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz

Anhörung gemäß § 28 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW)

Liegenschaft XY, Musterstraße 1

Gebäude:

Etage:

Wohnung:

Sehr geehrte Frau Name, oder

Sehr geehrter Herr Name,

bei einer am Datum durchgeführten Überprüfung der Liegenschaft XY wurde festgestellt, dass die Wohnung XY mit einer Wohnfläche von XY m², von insgesamt Anzahl Personen (Anzahl Kinder bis sechs Jahren und Anzahl weiterer Personen) bewohnt ist. Die Wohnung ist von Ihnen vermietet worden.

Wohnraum darf nur überlassen werden, wenn für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens 9 m², für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² vorhanden ist (§ 9 Absatz 1 Satz 1 Wohnungsaufsichtsgesetz – WAG NRW).

Entsprechend der Anzahl der aufgeführten Personen wäre eine Wohnungsgröße von mindestens Anzahl m² erforderlich. Die festgestellte Belegung überschreitet die Mindestwohnfläche in dem verfahrensgegenständlichen Wohnraum und ist daher unzulässig (§ 9 Absatz 1 Satz 1 WAG NRW).

Ich beabsichtige, von einem Teil der Bewohnerschaft die Räumung der Wohnung zu verlangen, bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung erreicht ist (§ 9 Absatz 3 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Satz 1 WAG NRW). Ausführungen zur ordnungsgemäßen Belegung mit Anzahl von Kindern bis 6 Jahren und weiteren Personen.

Ich gebe Ihnen hiermit Gelegenheit, sich zu meiner Absicht der Teilräumung bis zum **Datum** zu äußern (§ 28 Absatz 1 VwVfG NRW). Sie haben auch die Möglichkeit, einen Teil der Mietverhältnisse zu kündigen, bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung erreicht ist.

Sofern Sie sich bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt nicht äußern, entscheide ich nach Aktenlage. Ich weise schon jetzt darauf hin, dass die von mir beabsichtigte Teilräumung von Ihnen gemäß § 11 Absatz 3 WAG NRW zu dulden ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Unterschrift

Bearbeitungshinweis:

Von der Anhörung kann abgesehen werden, wenn ein Tatbestand des § 28 Absatz 2 Nr. 1 VwVfG NRW vorliegt.

2.3.4 Duldungsanordnung an Verfügungsberechtigten

Kopf Verwaltung

Kontaktdaten Sachbearbeiter/-in

bei natürlichen Personen:

Herrn/Frau

Vorname/Name

Anschrift

Wohnungsgesellschaft mbH

vertreten durch den Geschäftsführer

Herrn Vorname/Name bzw.

die Geschäftsführerin

Frau Vorname/Name o.V.i.A.

Anschrift

Räumung wegen Überbelegung nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW)

Liegenschaft XY, Musterstraße 1

Gebäude:

Etage:

Wohnung:

Duldungsverfügung

Sehr geehrte Frau Name, oder

Sehr geehrter Herr Name,

hiermit gebe ich Ihnen auf, die mit Bescheid vom Datum gegen

Frau Vorname/Name, geboren am: Datum, wohnhaft: Straße Hausnummer, PLZ Ort oder

Herrn Vorname/Name, geboren am: Datum, wohnhaft: Straße Hausnummer, PLZ Ort

für den Datum

angeordnete Räumung zu dulden.

Begründung:

Bei der am Datum durchgeführten Überprüfung der Liegenschaft XY wurde festgestellt, dass die Wohnung XY mit einer Wohnfläche von XY m² von insgesamt Anzahl Personen (davon Anzahl Kinder bis sechs Jahren und Anzahl weiterer Bewohner) bewohnt und von Ihnen vermietet worden ist.

Nach § 9 Absatz 1 Satz 1 des WAG NRW darf Wohnraum nur dann überlassen werden, wenn für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens 9 m², für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² vorhanden ist.

Entsprechend der Anzahl der aufgeführten Personen wäre eine Wohnungsgröße von mindestens Anzahl m² erforderlich. Die festgestellte Belegung entspricht nicht den Mindestvorgaben des § 9 WAG NRW und ist somit unzulässig.

Mit Schreiben vom **Datum** habe ich Ihnen mitgeteilt, dass Sie Gelegenheit haben, einen Teil der Mietverhältnisse zu kündigen. Gleichzeitig habe ich darauf hingewiesen, dass ich andernfalls beabsichtige, einen Teil der Wohnung räumen zu lassen.

Bis zum **Datum** hat sich die Belegung in der Wohnung nicht geändert. Aus diesem Grund habe ich mit Bescheid vom **Datum** die Teilräumung angeordnet.

Nach den Bestimmungen des WAG NRW ist in der Wohnung eine maximale Belegung von **Anzahl** Personen (davon **Anzahl** Kinder bis 6 Jahren und **Anzahl** weiterer Personen²⁷) zulässig.

Gemäß § 9 Absatz 3 WAG NRW kann die Gemeinde von dem Verfügungsberechtigten oder der Bewohnerschaft die Räumung überbelegter Wohnräume verlangen, bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung erreicht ist. Ausweislich der mir vorliegenden Mietverträge sind Sie Vermieter und somit Verfügungsberechtigter (§ 3 Nr. 4 WAG NRW) und haben die Räumung gemäß § 11 Absatz 3 WAG NRW zu dulden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Unterschrift

²⁷ entsprechend der vorgesehenen ordnungsgemäßen Belegung

3. Sonstige Schreiben

3.1 Zeugenbefragung

Amt für Wohnungswesen

Ort, Datum

Az.:

Liegenschaft:

Vorderhaus Hinterhaus

Geschoss, Raum: _____

Verdacht der Überbelegung gem. § 9 Absatz 1 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW)

Ermittlungsverfahren gegen:

Name, wohnhaft in

Name des/der vernehmenden Sachbearbeiters/-in: _____

Name des/der vereidigten Dolmetschers/-in: _____

Zeugenaussage

Ich wurde darüber belehrt, dass ich im Rahmen eines Ermittlungsverfahrens nach § 13 Abs. 1 Nr. 4 WAG NRW wegen Verdacht der Überbelegung nach § 9 Absatz 1 WAG NRW vernommen werde.

Ich wurde darüber unterrichtet, dass ich gem. § 57 StPO in Verbindung mit § 46 Abs. 1 OWiG wahrheitsgemäße und vollständige Angaben machen muss, die unter Umständen vor Gericht beeidigt werden müssen.

Gemäß § 111 OWiG bin ich jedoch in jedem Fall verpflichtet, Angaben zur Person zu machen.

Name: _____

Vorname: _____

Geburtsname: _____

Geburtsstag: _____ Geburtsort: _____

Beruf: _____

Familienstand: _____

Nr. und Ausstellungsdatum /-ort des Ausweisdokumentes:

Reisepass Nr. _____ ausgestellt am _____

von _____

Derzeitige Wohnung: _____

Mit den Betroffenen bin ich nicht verwandt oder verschwägert.

Aufgenommen:

Dolmetscher

vorgelesen, genehmigt
und unterschrieben

Mögliche Fragen

Frage 1:

Seit wann wohnen Sie in der XY-Straße Nr. XY in diesem Zimmer?

Frage 2:

Wo haben Sie vorher gewohnt?

Frage 3:

Wie haben Sie dieses Zimmer bekommen? Erzählen Sie bitte!

(Woher wussten Sie, dass hier Zimmer vermietet werden? Wer bietet die Zimmer an bzw. wer vermittelt die Zimmer?)

Wie haben Sie Kontakt aufgenommen? Wie und wo fand die Anmietung bzw. die Verhandlung statt?)

Frage 4:

Wie viele Schlüssel haben Sie erhalten? Von wem?

Frage 5:

Wer ist Ihr Vermieter? Name/Adresse oder Personenbeschreibung, Alter, Größe, Haarfarbe, Nationalität etc.)

Haben Sie einen Mietvertrag und/oder Mietquittungen (Sicherstellen)?

Frage 6:

Wie viele Personen wohnen hier in diesem Zimmer?

Wer wohnt noch hier?

Frage 7:

War das Zimmer leer, als Sie hier eingezogen sind?

Frage 8:

Sind Sie alleine hier eingezogen?

Falls Nein:

Wer ist mit Ihnen zusammen eingezogen?

Haben Sie Familienangehörige nachgeholt, die ebenfalls hier eingezogen sind?

Falls ja, wann sind diese eingezogen?

Weiß/Wusste Ihr Vermieter, dass Sie noch Ihre Familie/Angehörigen nachholen bzw. nachgeholt haben?

Frage 9:

Wo sind Duschen/WC – von wie vielen Personen werden diese genutzt?

Wo ist die Küche/ wo kochen Sie – mit wie vielen Personen wird diese genutzt?

Wo waschen Sie ihre Wäsche und trocknen diese?

Frage 10:

An wen zahlen Sie die Miete? (Name/ Adresse oder Personenbeschreibung)

Frage 11:

Wie viel Miete zahlen Sie? (bar/wöchentlich/monatlich ...)

Wann und wo wird die Miete gezahlt? (Kommt der Vermieter her? Wie kommt der Kontakt zustande? Kommt die Person ins Zimmer? etc.)

Frage 12:

Haben Sie neben der Miete noch Nebenkosten, z.B. für Wasser, Strom oder Heizung zu zahlen? Wenn ja, wie viel?

Frage 13:

Weiß Ihr Vermieter, wie viele Personen hier wohnen? Woher weiß er das?

Frage 14:

Wem gehören die Möbel?

Frage 15:

Wer ist Ihr Arbeitgeber?

Aufgenommen:

Dolmetscher

vorgelesen, genehmigt
und unterschrieben

3.2 Antrag auf Anordnung der Durchsuchung

Kopf Verwaltung

Amtsgericht

Anschrift

Kontaktdaten Sachbearbeiter/-in

Im Ordnungswidrigkeitsverfahren wegen des Verdachts der Überbelegung von Wohnraum gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 4 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW)

gegen

Frau/Herrn **Name**

geb. am

wohnhaft

– Betroffene/r –

beantragen wir

gemäß §§ 102, 103 ff. der Strafprozessordnung (StPO) in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) die

Anordnung der Durchsuchung

aller Wohnräume einschließlich der dazu gehörenden Nebenräume im

(Wohnräume konkret benennen! Evtl. auch Geschäftsräume und Privatwohnung des Betroffenen)

Vorderhaus,

Dachgeschoss rechts und

Dachgeschoss links,

der Liegenschaft XY-Straße in YX.

Für den vorgenannten beantragten Durchsuchungsbeschluss beantragen wir zugleich gemäß §§ 94 Abs. 2, 98 StPO in Verbindung mit § 46 OWiG die

Anordnung der Beschlagnahme

der aufgefundenen Beweismittel in Form von Mietverträgen/Mietquittungen/weiteren vertraglichen Vereinbarungen, die im Zusammenhang mit der Vermietung und Belegung der Wohneinheiten im Vorderhaus, Dachgeschoss rechts und Dachgeschoss links, der Liegenschaft XY-Straße Nr. X in YX, Auskunft darüber geben, in welchem Umfang und zu welchen Konditionen eine Belegung bzw. Vermietung erfolgt sowie eine eindeutige Zuordnung der Verantwortlichkeit sowie Dauer und Umfang des vermuteten Verstoßes ermöglichen.

Begründung:

I.

Gegen den Betroffenen besteht der konkrete Verdacht, ordnungswidrig i.S.v. § 13 Abs. 1 Nr. 4 des Wohnungsaufsichtsgesetzes NRW (WAG NRW) zu handeln, indem er Wohnräume im Vorderhaus, Dachgeschoss rechts und Dachgeschoss links, der Liegenschaft XY-Straße Nr. X in YX, entgegen der Vorschrift des § 9 Abs. 1 S. 1 WAG NRW an andere überlässt.

Aufgrund eines anonymen Hinweises waren Mitarbeiter des Wohnungsamtes am **Datum** erstmalig im Dachgeschoss des Vorderhauses der Liegenschaft XY-Straße Nr. X in YX. Dabei stellten sie fest, dass die Räume einzelzimmerweise vermietet werden.

Die Abfrage der Einwohnermeldedaten ergab, dass aktuell **Anzahl** Bewohner mit Hauptsitz in der Liegenschaft **XY**-Straße Nr. X gemeldet sind. **Anzahl** Personen sind im Dachgeschoss des Vorderhauses gemeldet. Nach § 9 Abs. 1 S. 1 WAG NRW darf Wohnraum nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens 9 m², für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² vorhanden ist.

Am **Datum** fand ein Ortstermin in der Liegenschaft statt, bei dem in der Dachgeschosswohnung rechts **Anzahl** Personen und in der Dachgeschosswohnung links **Anzahl** Personen angetroffen wurden. Die Wohnungen bestehen jeweils aus **Anzahl** Wohnräumen sowie Bad/WC, wobei alle Wohnräume als Schlafstellen genutzt werden. Nach Angaben einzelner Nachbarn sollen jeweils bis zu **Anzahl** Personen in den beiden Wohnungen wohnen.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist ersichtlich, dass die Wohnungen im Dachgeschoss rechts und links jeweils **Angabe** qm groß sind. Aufgrund der Vorschriften des § 9 Abs. 1 S. 1 WAG NRW kann die Wohnung je nach **Anzahl** von Kindern unter sechs Jahren mit bis zu **Anzahl** Personen belegt werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Zugrundelegung der Mindestwohnfläche der Verdacht der Überbelegung im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 WAG NRW gegeben ist.

II.

Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 4 WAG NRW handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 9 Abs. 1 Wohnraum überlässt.

Bislang lässt sich folgendes Ermittlungsergebnis festhalten:

Die Liegenschaft steht seit **Datum** im Eigentum des Betroffenen. Die bei den bisher erfolgten Begehungen gefertigten Fotoaufnahmen und Unterlagen zeigen Zustände in den Wohnräumen auf, die für eine Überbelegung sprechen (vgl. I.). Einige der angetroffenen Bewohner haben Mietverträge, die mit dem Betroffenen geschlossen worden sind. Da der Betroffene seit mehreren Jahren Eigentümer der Liegenschaft ist und die Einzelmietverträge durch ihn abgeschlossen wurden, müssen ihm die Zustände in den Wohnräumen bekannt sein.

Im Ergebnis besteht daher der konkrete Verdacht, dass der Betroffene ordnungswidrig im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 4 WAG NRW handelt, in dem er zu kleine Wohnräume entgegen § 9 Abs. 1 S. 1 WAG NRW überlässt.

III.

Ziel der Durchsuchungen in den beiden Dachgeschosswohnungen in der Liegenschaft **XY**-Straße Nr. X in **YX** ist es, objektive Feststellungen hinsichtlich Art, Umfang und Dauer des vermuteten Verstoßes zu treffen, Fotos anzufertigen, die exakte Wohnfläche der vermieteten Räume zu ermitteln, Mietverträge/Mietquittungen für aktuelle als auch ehemalige Mietverhältnisse sicherzustellen und die dort wohnenden Mieter als Zeugen zu befragen.

Die beantragte Maßnahme stellt die einzige Möglichkeit dar, die weiteren erforderlichen Ermittlungen durchzuführen und die entsprechenden Beweismittel zu sichern.

Hinsichtlich der Einzelheiten zu den durchgeführten Ermittlungen wird auch auf die Vermerke Bl. **X**, **XX** und **XY** verwiesen.

Im Auftrag

Unterschrift

Kapitel 4:

Unterstützung bei der Wohnraumbeschaffung und Satzungsregelung

1. Unterstützung bei der Wohnraumbeschaffung

Neben der Wohnungsaufsicht zählt die Unterstützung bei der Wohnraumbeschaffung zu den gemeindlichen Aufgaben (vgl. § 1 Absatz 2).

Bei der Unterstützung der Wohnungssuche handelt es sich um eine typische Aufgabe der Daseinsvorsorge. Gemeint ist keine Maklertätigkeit der Wohnungsämter, sondern eine Beratung, die als Anleitung und Unterstützung zur Eigeninitiative bei der Beschaffung geeigneten Wohnraums zu verstehen ist. Wohnungssuchenden werden Auskünfte über die Träger der örtlichen Wohnungswirtschaft erteilt, ferner werden sie über den Zugang zu öffentlich geförderten Wohnungen und zum Wohnberechtigungsschein informiert.

2. Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Bedarf

§ 10 beinhaltet das bisher in § 40 WFNG NRW enthaltene Satzungsrecht der Gemeinden für ein Zweckentfremdungsverbot. Wohnraum kann danach einer Zweckentfremdungsgenehmigung unterfallen, wenn er anderen als

Wohnzwecken zugeführt wird oder abgerissen wird oder leer steht.

Dieses Verbot kann die Gemeinde bei erhöhtem Wohnbedarf für das gesamte Gemeindegebiet oder Teilgebiete aussprechen. Gemeinden, die dies für erforderlich halten, können entsprechend den Vorgaben der Ermächtigung nach eigenem Ermessen durch Satzung festlegen, ob, in welchen Bereichen und unter welchen Auflagen eine Zweckentfremdung von Wohnraum mit Genehmigung zulässig sein soll. Davon ausgehend, dass die Gemeinden beurteilen können, ob und wo im Gemeindegebiet ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht und somit eine Notwendigkeit für Regelungen vorliegt, können Gemeinden so verhindern, dass Wohnraum einer anderen Verwendung unterzogen wird oder leer steht.

Satz 2 enthält die Klarstellung, dass Satzungen, die bereits auf Grund der bisherigen Ermächtigungsgrundlage (§ 40 Absatz 4 WFNG NRW) erlassen wurden, ihre Gültigkeit behalten.

Da der Wohnungsmarkt ständigen Veränderungen unterliegt, ist die Satzung auf fünf Jahre zu befristen.

In Absatz 3 wird klargestellt, dass kein Rechtsanspruch auf Erlass einer Satzung besteht.

Kapitel 5:

Mitglieder der projektbezogenen Arbeitsgruppe

Helmut Baumgart, Stadt Duisburg

Michael Becker, Städte- und Gemeindebund NRW

Ralf Bragard, Stadt Münster

Reiner Dankelmann, Stadt Neuss

Susanne Fritzsche, Stadt Nettetal

Anja Klug, Stadt Bonn

Gesine Kort-Weiher, Städtetag NRW

Anja Lemmen, Stadt Duisburg

Claudia Nentwich, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW

Tim Offermanns, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW

Gabriele Regenitter, Stadt Münster

Alfred Richau, Stadt Gelsenkirchen

Reinhild Schlenther, Stadt Duisburg

Jürgen Schmidt, Stadt Dortmund

Andrea Weber, Stadt Düren

Anna Zavelberg, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW

Kapitel 6:

Abkürzungsverzeichnis

ArbStättV	Arbeitsstättenverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauO NRW	Landesbauordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
MG NRW	Meldegesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
OWiG	Gesetz über Ordnungswidrigkeiten
RDG	Rechtsdienstleistungsgesetz
SGB II	Sozialgesetzbuch Zweites Buch
SGB XII	Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch
StPO	Strafprozessordnung
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwVfG NRW	Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
VwVG NRW	Verwaltungsvollstreckungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
WAG NRW	Wohnungsaufsichtsgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WFNG NRW	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen
WTG	Wohn- und Teilhabegesetz
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Anhang

Das Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen hat eine Arbeitshilfe zum Thema Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 erstellt. Aus der Arbeitshilfe wird das Kapitel, das sich mit Unterstützungsleistungen bei Problemimmobilien befasst, informationshalber abgedruckt.

Auszug aus der Arbeitshilfe: Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales, 6. Auflage

XV. Unterstützungsleistungen bei sog. „Problemimmobilien“

XV.1 Allgemeines

Mit Auftrag des Landtages Nordrhein-Westfalen vom 04. Juli 2012 wurde die Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ (Enquetekommission I) gegründet.

Anlass für den Auftrag des Landtages war u.a. der Umgang mit sog. „Problemimmobilien“. Die Enquetekommission I führt dazu in Ihrem Abschlussbericht folgendes aus:

„... Diese sind ein Gesamtproblem in Nordrhein-Westfalen. Es gibt eine große Bandbreite unterschiedlicher kommunaler Situationen im Hinblick auf räumliche Lage, Größe, Marktsituation und -perspektive und Problemlagen. Vorrangig handelt es sich um Wohngebäude, in Teilen um ehemalige Firmengebäude und Handelsimmobilien. (...)“

Die zunehmende Globalisierung von Wirtschaftsprozessen und die damit verbundene Internationalisierung des Immobilienbesitzes hat bundes- wie landesweit zu tiefgreifenden Änderungen auf den Wohnungsmärkten geführt. Seit dem Ende der 1990er Jahre haben international agierende Finanzinvestoren bzw. Fondsgesellschaften den Markt der deutschen Wohnungsimmobiliën vermehrt als lohnendes Investment entdeckt und bewerten sie als attraktive Anlageobjekte. Deregulierende gesetzliche Änderungen im Finanz- und Kapitalmarktgeschäft förderten das Interesse ebenso wie der im internationalen Vergleich aus Sicht vieler Investoren anscheinend unterbewertete deutsche Immobilienmarkt. Auch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit und eine danach

einsetzende stärkere Ertragsorientierung beim Wirtschafts- und Sozialgut Wohnen haben diese Entwicklung unterstützt. (...)

Konstituierendes Element dieses Geschäftsmodells ist es, dass in diesen Wohnungen lebende SGB II- und SGB XII-Empfängern als vergleichsweise sichere Mieteneinnahmequelle eingeplant werden. Attraktiv ist aus der Sicht dieser Bewirtschaftungsstrategie, dass die Träger der Grundsicherung kontinuierliche Mietzahlungen garantieren. Gleichzeitig ist die Gefahr von Mietkonflikten gering (z.B. Mietkürzungen wegen mangelnder Qualitäten des Wohnraums), da die Mietzahlung nicht vom Transferleistungsempfänger selbst erbracht wird. So wird ein Teil der von den Kommunen aufzubringenden Finanzleistungen für die Kosten der Unterkunft von Transferleistungsempfängern zum Ertragskalkül der Private Equity gesteuerten Wohnungsunternehmen.“

Unter dieser Prämisse ist es Aufgabe der Jobcenter leistungsberechtigte Personen, die in einer solchen „Problemimmobilie“ leben beratend zur Seite zu stehen und sie erforderlichenfalls bei der Durchsetzung ihrer Rechte gegenüber dem Vermieter zu unterstützen.

Im Falle einer mangelnden qualitativen Ausstattung von Wohnungen haben leistungsberechtigte Personen häufig Schwierigkeiten gegen diesen Missstand vorzugehen. Die Einschaltung eines Rechtsanwaltes oder auch die Mitgliedschaft in einem Mieterverein ist für diesen Personenkreis häufig finanziell nicht möglich. Um festgestellte Missstände bei den Unterkünften von Leistungsempfängern nach dem SGB II vor Ort wirksam zu begegnen, stehen dem kommunalen Grundsicherungsträger verschiedene Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung. Damit der kommunale Grundsicherungsträger von seinen Handlungsmöglichkeiten Gebrauch machen kann, müssen zunächst die drei folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Ein Tätigwerden kann nur im Rahmen der Aufgaben des kommunalen Grundsicherungsträgers (Gewährung von Unterkunftsleistungen, Angemessenheitsprüfung) erfolgen. Insbesondere kann kein Wohnraum geschaffen werden.
- Die Betroffenen müssen von sich aus Mängel offen legen und bereit sein mit dem Jobcenter zu kooperieren (Freiwilligkeit).
- Es bedarf einer Ermessensentscheidung bezogen auf den konkreten Einzelfall.

XV.2. Unterstützungsleistungen bei der rechtlichen Vertretung gegenüber dem Vermieter

Zeigt eine leistungsberechtigte Person Probleme mit dem Mietobjekt gegenüber dem Jobcenter an, so besteht die Verpflichtung des Jobcenters, diese Person bei der Durchsetzung ihrer Rechte gegenüber dem Vermieter zu beraten und im Einzelfall zu unterstützen. Hierzu stehen dem Grundsicherungsträger unter Beachtung der o.g. Voraussetzungen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung.

XV.2.1 Beratung zur Selbsthilfe

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 SGB II müssen erwerbsfähige leistungsberechtigte Personen alle Möglichkeiten zur Beendigung und Verringerung ihrer Hilfebedürftigkeit ausschöpfen. Danach haben sie in eigener Verantwortung alle Möglichkeiten zu nutzen, ihren Lebensunterhalt aus eigenen Mitteln und Kräften zu bestreiten. Hierzu kann auch die Pflicht gehören, sich bei Vorliegen offensichtlicher Mietmängel für eine Mietminderung einzusetzen.

XV.2.1.1 Beratungshilfe

Zunächst besteht die Möglichkeit bei dem für die leistungsberechtigte Person zuständigen Amtsgericht Beratungshilfe zu erlangen.

Durch die Beratungshilfe soll es Bürgerinnen und Bürgern mit geringem Einkommen ermöglicht werden, sich beraten und vertreten zu lassen. Die Beratungshilfe ist Hilfe für die Wahrnehmung von Rechten außerhalb eines gerichtlichen Verfahrens. Nach dem SGB II leistungsberechtigte Personen erfüllen regelmäßig die wirtschaftlichen Voraussetzungen zur Gewährung von Beratungshilfe.

Erforderlich ist lediglich ein Antrag, der mündlich oder schriftlich gestellt werden kann. Der Antrag kann direkt bei dem Amtsgericht gestellt werden. Es ist aber auch möglich unmittelbar eine Rechtsanwältin / einen Rechtsanwalt mit der Bitte um Beratungshilfe aufzusuchen. Von dort wird der Antrag auf Bewilligung der Beratungshilfe an das Amtsgericht weitergeleitet.

Weitere Informationen sowie ein Antragsformular sind auf der Internetseite www.justiz.de unter dem Menüpunkt „Formulare“ zu finden.

XV.2.1.2. Prozesskostenhilfe

Kommt es trotz der Beratung durch einen Anwalt zu einem gerichtlichen Verfahren, kann ein Antrag auf Gewährung von Prozesskostenhilfe gestellt werden.

Die Prozesskostenhilfe bewirkt, dass die Betroffenen auf die Gerichtskosten und auf die Kosten der anwaltlichen

Vertretung je nach den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen keine Zahlungen oder Teilzahlungen zu leisten haben. Nach dem SGB II leistungsberechtigte Personen erfüllen regelmäßig die wirtschaftlichen Voraussetzungen zur Gewährung von Prozesskostenhilfe.

Auf die Kosten einer anwaltlichen Vertretung erstreckt sich die Prozesskostenhilfe, wenn das Gericht den Betroffenen einen Rechtsanwalt oder eine Rechtsanwältin beibringt. Dies muss jedoch besonders beantragt werden.

Weitere Informationen, sowie ein Antragsformular sind auf der Internetseite www.justiz.de unter dem Menüpunkt „Formulare“ zu finden.

XV.2.2 Unterstützung durch Mietervereine und Kostenübernahme

Bereits mit Erlass vom 18. April 2012 hat das MAIS den kommunalen Grundsicherungsträgern im SGB II die Berücksichtigung des Papiers „Der Mieterverein als Partner der ARGE“ empfohlen.

Die wohl praktikabelste Lösung ist die Zusammenarbeit des kommunalen Grundsicherungsträgers mit den örtlichen Mietervereinen. Insbesondere bei sog. „Problemimmobilien“ können die Beiträge für einen Mieterverein im Rahmen der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung gem. § 22 Abs. 1 SGB II vom kommunalen Grundsicherungsträger übernommen werden.²⁸

Von Seiten der Mietervereine kann dann eine umfassende Beratung und ggf. Vertretung (auch in gerichtlichen Verfahren) der Betroffenen vorgenommen werden.

XV.2.3 Erteilung einer Vollmacht

Kann eine leistungsberechtigte Person z.B. aus persönlichen Gründen nicht auf die Wahrnehmung von Beratungshilfe oder Prozesskostenhilfe verwiesen werden, besteht auch die Möglichkeit einer Vollmachtserteilung an das zuständige Jobcenter zur Vertretung der Betroffenen.

Dabei ist zu beachten, dass zivilrechtliche (Miet-)Rechtsbeziehungen nur zwischen den Leistungsberechtigten und deren Vermieter bestehen. Der Grundsicherungsträger hat keine unmittelbare Einwirkungsmöglichkeit auf den Vermieter.

Sofern also z.B. Mängel an der Mietwohnung beanstandet werden, könnte dem Grundsicherungsträger eine rechtsgeschäftliche Vollmacht gemäß §§ 164 ff. BGB erteilt werden. Hierdurch bekommt das Jobcenter die Möglichkeit im Namen des Leistungsberechtigten (auch gegenüber dem Vermieter) tätig zu werden. Das Tätigwerden muss aber auf außergerichtliche Handlungen beschränkt bleiben. Denn nur im außergerichtlichen Verfahren ist

²⁸ BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 15/11 R.

die Erbringung von Rechtsdienstleistungen durch das Jobcenter im Rahmen des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) zulässig.

Die Grundsicherungsträger können die Leistungsberechtigten insbesondere bei der Stellung von Anträgen auf Gewährung von Beratungs- oder Prozesskostenhilfe unterstützen oder an den Mieterverein oder an Rechtsanwälte verweisen.

Entstehende Kosten zur Durchsetzung berechtigter Ansprüche sind von den kommunalen Grundsicherungsträgern als sog. „Annexkosten“ zu den Unterkunftskosten gem. § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen²⁹.

Zu beachten ist jedoch, dass eine generelle Bevollmächtigung des Grundsicherungsträgers für mietrechtliche Auseinandersetzungen vom Aufgabenkatalog des SGB II nicht gedeckt ist. Gibt es Gründe, eine dauerhafte Betreuung der leistungsberechtigten Person in mietrechtlichen Fragen zu gewährleisten, ist auf XV.1.4. zu verweisen.

XV.2.4 Überweisung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf ein „Anderkonto“

Eine weitere Möglichkeit zur Unterstützung der Mieter bei der Durchsetzung z.B. von Mietminderungen ist, dass die Unterkunftsleistungen vom Grundsicherungsträger nicht an die leistungsberechtigte Person oder deren Vermieter ausbezahlt werden, sondern künftig auf ein sog. Anderkonto einer Rechtsanwaltskanzlei überwiesen werden, die z.B. im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung vom Grundsicherungsträger mit der Durchsetzung der mietrechtlichen Ansprüche beauftragt wurde. Von dieser Anwaltskanzlei werden die nach dem SGB II leistungsberechtigten Mieter in mietrechtlichen Angelegenheiten beraten bzw. vertreten.

Kommt es im Einzelfall zu einem Gerichtsverfahren, wird die Kanzlei die Vertretung vornehmen.

XV.3 Abtretung von mietrechtlichen Ansprüchen

Als letzte Möglichkeit kommt eine Abtretung bestehender oder zukünftiger mietrechtlicher Ansprüche der Leistungsberechtigten (z.B. Anspruch auf Renovierung, Beseitigung von Schäden, Herstellung eines bewohnbaren Zustandes der Wohnung etc.) in Betracht. Lässt sich das Jobcenter die entsprechenden Ansprüche abtreten, verfolgt es die Durchsetzung anstelle der Leistungsberechtigten selbst. Der Grundsicherungsträger wird dann selbst Anspruchsinhaber und trägt das Prozess- und Kostenrisiko.

Voraussetzung ist allerdings, dass die abgetretene Forderung ausreichend bestimmt ist. Auch darf kein Abtretungsverbot bestehen. Nicht abtretbar ist im Übrigen der so genannte Primäranspruch, d.h. der Anspruch auf Überlassung des Gebrauchs der Mietsache. Dies ist jeweils im Einzelfall gesondert zu prüfen.

XV.4 Umgang mit Mietminderungen gem. § 536 BGB

Wird die Miete gemindert, schließt sich meist eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter über die Rechtmäßigkeit der Mietminderung, bis hin zu einem gerichtlichen Verfahren an. Wird die Minderung zu einem späteren Zeitpunkt für rechtswidrig erachtet, muss der Mieter die einbehaltene Miete an den Vermieter nachzahlen. Um zu vermeiden, dass es zu einer Ansammlung von Schulden und einer nicht zu bewältigenden Nachzahlungsbetrag kommt, gibt es verschiedene Möglichkeiten der praktischen Umsetzung:

- Die Miete wird weiterhin an die leistungsberechtigte Person überwiesen,
- die Miete wird auf ein „Anderkonto“ überwiesen oder
- die Miete wird vom Jobcenter einbehalten.

Wird die Miete weiterhin und in voller Höhe an die leistungsberechtigte Person ausbezahlt, so liegt es in deren eigener Verantwortung den Minderungsbetrag gesondert zu verwahren und für eine evtl. zu leistende Nachzahlung aufzubewahren. Wird der Minderungsbetrag hingegen zweckentfremdet verbraucht, ist der Grundsicherungsträger ggf. verpflichtet den Nachzahlungsbetrag als Schulden zu übernehmen.

In den beiden anderen Fallgestaltungen wird der Minderungsbetrag nicht an den Leistungsberechtigten oder den Vermieter ausbezahlt, sondern verbleibt entweder auf einem „Anderkonto“ oder beim Leistungsträger. Der Anspruch des Leistungsberechtigten ist dann zwar entstanden, wird aber nicht ausbezahlt.

Erst mit einer rechtskräftigen Entscheidung im zivilrechtlichen Verfahren über die Mietminderung, muss der Betrag entweder an den Vermieter ausbezahlt werden oder fließt zurück an den Grundsicherungsträger.

Wichtig ist zu beachten, dass der Leistungsträger auch dann zur Nachzahlung an den Vermieter verpflichtet ist, wenn die betroffene Person zwischenzeitlich aus dem Leistungsbezug ausgeschieden ist. Diese Verpflichtung besteht selbstverständlich nur für die Zeiträume, in denen auch tatsächlich Bedarfe für Unterkunft und Heizung gewährt wurden.

Auch ist stets darauf zu achten, dass der Leistungsanspruch durch eine Mietminderung nicht entfallen darf.

²⁹ BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az.: B 14 AS 15/11 R.

Impressum

Herausgeber

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf

broschueren@mbwsv.nrw.de
www.mbwsv.nrw.de

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbenden oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Diese Broschüre kann bei den Gemeinnützigen Werkstätten Neuss GmbH bestellt werden. Bitte senden Sie Ihre Bestellung unter Angabe der Veröffentlichungsnummer W-470 (per Fax, E-Mail oder Postkarte) an:

Gemeinnützige Werkstätten Neuss GmbH
Am Henselsgraben 3
41470 Neuss
Telefax: 02131/9234-699
E-Mail: mbwsv@gwn-neuss.de

Ansprechpartnerin

Anna Zavelberg
Referatsleiterin IV.5 – Wohnungsaufsicht, Mietrecht,
Wohngeld, Allgemeines Wohnungsrecht
MBWSV NRW

Layout

Fortmann.Rohleder Grafik.Design, Dortmund

Fotos

Titelbild: ©kwanchaichaiudom/istockphoto.com
Seite 7: © MBWSV/Ralph Sondermann
Rückseite: ©Csaba Mester/MBWSV

Druck

JVA Druck + Medien, Geldern

© MBWSV, 2015

**Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen**

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
broschueren@mbwsv.nrw.de
www.mbwsv.nrw.de

