

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Stellungnahme

im Rahmen der Öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bauen und Verkehr

zum Thema

„Äußerungen des stellvertretenden SPD-Landesvorsitzenden Jochen Ott zu möglichen Zwangsenteignungen von Immobilien“

Die einzelnen Fragen lassen sich nach Sicht des Verbandes folgenden Überschriften zuordnen und dementsprechend beantworten:

1. Quantitative Aussagen zum Thema mangelhafte Instandhaltung, Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit
2. Problemlagen für Kommunen und sozial verantwortliche Vermieter/Eigentümer
3. Instrumente der Kommunen
4. Möglichkeiten der Mieter
5. Mittel der Enteignung

Zu 1.

Quantitative Aussagen zum Thema mangelhafte Instandhaltung, Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit

Dem VdW Rheinland Westfalen sind keine empirischen, wissenschaftlichen Studien oder Erhebungen über Ausmaß und Umfang mangelhafter oder unbewohnbarer Wohnungen im Wohnungsbestand bekannt.

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten der Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen kann der Verband aufgrund eigener Erhebungen mit 21,20 Euro (2007) angeben. Sie liegen seit Jahren auf einem gleichbleibend hohen Niveau.

Das Thema der sogenannten Mietnomaden ist für die unternehmerische Wohnungswirtschaft wenig relevant, da solche Mietnomaden nach vorliegenden Angaben von Auskunftsteilen nur einen vergleichsweise geringen Prozentsatz ausmachen und das professionelle Management der Wohnungsunternehmen die Gefahren, an Betrüger zu vermieten, erheblich reduziert. In Bezug auf eine gesetzliche Regelung hat das Thema daher eine geringere Priorität. Für private Vermieter können Mietnomaden in Einzelfällen allerdings existenzgefährdend werden. Grundsätzlich erscheint es nicht sinnvoll, die Problematik sogenannter Mietnomaden gegenüber der aufgeworfenen Fragestellung von mangelhaft instand gehaltenen Wohnungen zu setzen, da es sich insgesamt um eine unterschiedliche Betroffenheitslage handelt.

Zu 2.

Problemlagen für Kommunen und sozial verantwortliche Vermieter/Eigentümer

Im Zusammenhang mit der Thematisierung von Immobilien- und Standortgemeinschaften des Wohnens (ISSG Wohnen) hat der Verband bereits in der Vergangenheit Problemlagen in Stadtquartieren erörtert, die sich unter anderem aus Gemengelagen von Immobilieneigentümern mit unterschiedlichen Bewirtschaftungsstrategien ergeben. Ein hinsichtlich der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung vernachlässigter Wohnungsbestand korreliert in der Regel mit einer schwierigen Mieterklientel und je nach Marktlage mit Leerständen. Solche Bestände verschlechtern massiv das Image eines Wohnquartiers und setzen eine soziale wie wirtschaftliche Abwärtsspirale des Quartiers in Gang beziehungsweise verstärken diese.

Um das Engagement nachhaltig wirkender Immobilieneigentümer nicht ins Leere laufen zu lassen, hat sich der Verband in diesem Zusammenhang nachdrücklich für eine gesetzliche Regelung von ISSG Wohnen ausgesprochen. Diese ist ihrem Charakter nach eine konsensuale Regelung mit Angebotscharakter, die auf die Initiative und das mehrheitliche Engagement von Eigentümern setzt.

Zu 3.

Instrumente der Kommunen

Im Zusammenhang mit der Fragestellung nach Instrumenten der Kommunen verweist der Verband auf den gemeinsam vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwick-

lung sowie dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung veröffentlichten *Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien* („Schrottimmobilien“), Heft 65, Bonn 2009, im Rahmen des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“. Auch wenn zentraler Untersuchungsgegenstand dieser Studie die Relevanz „verwahrloster Immobilien“ für stadtpolitische Prozesse und städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen ist, so beschäftigt sich die Studie auch mit Eingriffsbefugnissen aufgrund mangelnder Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung.

Es werden unter anderem die verschiedenen Eingriffsmöglichkeiten nach Bauplanungsrecht, bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse, denkmalrechtliche Eingriffsbefugnisse sowie wohnungsaufsichtliche Eingriffsbefugnisse, Eingriffsbefugnisse nach allgemeinen Ordnungsrecht und Polizeirecht dargelegt und hinsichtlich kommunaler Handlungsmöglichkeiten und -grenzen gewürdigt. In diesem Zusammenhang kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass „nicht nur die den Gemeinden vertrauten und gleichwohl selten angewendeten Instrumente des Städtebaurechts behandelt, sondern vielmehr zu wenig beachtete oder „vergessene“ Regelungen ins Licht gerückt“ werden müssen.

Zur Frage der Wirksamkeit solcher Instrumente beziehungsweise zur Frage nach verbesserten Eingriffsmöglichkeiten vertritt der Verband die Einschätzung, dass die vorhandenen Instrumente aus rechtlicher Sicht weitgehend ausreichend und hinsichtlich des Schutzes wie der Pflichten des Privateigentums angemessen ausgestaltet sind. Dies schließt verfahrensbezogene Verbesserungen im Detail aber nicht aus.

Die betreffenden hoheitlichen Instrumente sehen in der Regel eine Ersatzvornahme vor, wenn die erforderlichen Maßnahmen dem Eigentümer nicht wirtschaftlich zuzumuten sind. Dies setzt auf Seiten der Kommunen eine entsprechende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit voraus, an deren Mangel allerdings der Einsatz solcher hoheitlicher Instrumente häufig scheitern dürfte. Diese Schwäche kann allerdings nach Sicht des Verbandes nicht durch Verschärfung materieller Inhalte der Eingriffsregelungen kompensiert werden. Möglichkeiten der Verknüpfung des hoheitlichen Instrumentariums mit Förderinstrumenten bieten hierzu einen Ausweg.

Nordrhein-Westfalen zählt zu den insgesamt vier Bundesländern, die gegenwärtig eine landesrechtliche Regelung der Wohnungsaufsicht haben. Hinsichtlich der Wirksamkeit wohnungsaufsichtrechtlicher Eingriffsbefugnisse macht die vorgenannte BBSR - Studie sehr wohl deutlich, dass zum Beispiel die aktuelle Praxis der Stadt Frankfurt am Main aufzeige, „dass das Wohnungsaufsichtsrecht bei konsequenter Handhabung durchaus zur Problembewältigung beitragen kann.“ Und weiter kommt die Studie zu der Einschätzung: „Die vorliegenden empirischen Analysen und Erfahrungsberichte zeigen, dass für die Wirkung dieser Regelungen die Fähigkeit und Bereitschaft der zuständigen Verwaltungen zur konsequenten Nutzung des Vollstreckungsrechts entscheidend sind.“

Zu 4.

Möglichkeiten der Mieter

Grundsätzlich ist der Vermieter nicht verpflichtet, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Treten wegen fehlender beziehungsweise unzureichender Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen jedoch Mängel an dem Mietobjekt auf, räumt das Bürgerliche Gesetzbuch dem Mieter das Recht ein, die Miete angemessen zu mindern (§ 536 Abs. 1 BGB). Nach nahezu einhelliger Ansicht in Literatur und Rechtsprechung liegt ein Mangel dann vor, wenn die „Istbeschaffenheit“ des Mietobjekts von den vertraglich vereinbarten Erfordernissen, der sogenannten „Sollbeschaffenheit“, abweicht, wobei für die Bestimmung des Umfangs der vertraglich vereinbarten Erfordernisse die Verkehrsanschauung heranzuziehen ist.

Während der Laufzeit eines Mietvertrages können sich die Anforderungen an das Wohnen jedoch ändern, insbesondere dann, wenn sich die Laufzeit des Mietvertrages über mehrere Jahre oder gar Jahrzehnte erstreckt. Ob die Änderung der Anforderungen an das Wohnen in diesem Fall zu einem Mangel der Mietsache und einem Minderungsrecht des Mieters führt ist jeweils einzelfallbezogen zu beurteilen. In der Regel ist der Standard zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgeblich. Ein Mangel kann im Einzelfall jedoch dann angenommen werden, wenn der vorhandene Standard nicht unerheblich hinter dem neuesten Standard zurück bleibt, sich die Umstände seit Vertragsbeginn also erheblich geändert haben, sie für breite Schichten der Bevölkerung eine Selbstverständlichkeit geworden sind und damit zum allgemeinen Lebensstandard gehören, (vgl. BGH, Urteil vom 10. Mai 2006, Az.: XII ZR 23/04).

Für Bezieher von Transferleistungen ergeben sich grundsätzlich keine rechtlichen Besonderheiten. Die Leistungsbezieher haben in jedem Fall den Leistungsgeber über das Minderungsrecht zu informieren, so dass dieser die Direktleistung an den Vermieter beziehungsweise die Leistung an den Leistungsbezieher zur Weiterleitung an den Vermieter entsprechend kürzen kann. Allerdings muss unabhängig von dieser rein rechtlichen Betrachtung gleichwohl berücksichtigt werden, dass Transferleistungsbezieher aufgrund ihrer jeweils individuell eingeschränkten Situation im jeweiligen Einzelfall schon im Hinblick auf mögliche Konsequenzen sich vor größeren tatsächlichen oder zumindest befürchteten Hemmnisse gestellt sehen, entsprechende rechtliche Ansprüche durchzusetzen.

Zu 5.

Grundsätzliche Ausführungen zum Thema Enteignung

Die Frage nach einer möglichen Ausweitung des Instruments der Enteignung sollte im Sinne der Verhältnismäßigkeit der Mittel wie angesichts des vorhandenen Instrumentariums auf Seiten der Kommunen wie der vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten der Mieter bei der Erörterung des Sachverhalts von mangelnder Instandhaltung nicht gestellt werden. Zudem sieht § 85 BauGB das Mittel der Enteignung vor und knüpft es zu Recht an strenge tatbestandliche Voraussetzungen. In diesem Kontext müsste in jedem Fall die Frage möglicher finanzieller Auswirkungen auf Kommunalhaushalte im Hinblick auf die faktischen Immobilienwerte sowie negativer Anreizeffekte erörtert werden.

Düsseldorf, 22. Februar 2010