

Stand: 13.12.2025 04:56:48

## Vorgangsmappe für die Drucksache 17/5312

"Gesetzentwurf eines Bayerischen Wohnraumaufsichtsgesetzes (BayWohnAufsG)"

---

### Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 17/5312 vom 12.02.2015
2. Plenarprotokoll Nr. 38 vom 26.02.2015
3. Beschlussempfehlung mit Bericht 17/8165 des SO vom 01.10.2015
4. Beschluss des Plenums 17/8517 vom 20.10.2015
5. Plenarprotokoll Nr. 55 vom 20.10.2015



## Gesetzentwurf

der Abgeordneten **Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Angelika Weikert, Doris Rauscher, Arif Tasdelen, Ruth Waldmann, Dr. Paul Wengert, Klaus Adelt, Prof. Dr. Peter Paul Gantzer, Harry Scheuenstuhl, Franz Schindler, Horst Arnold, Alexandra Hiersemann, Florian Ritter, Florian von Brunn, Hans-Ulrich Pfaffmann, Diana Stachowitz, Isabell Zacharias, Inge Aures, Volkmar Halbleib, Natascha Kohnen, Helga Schmitt-Büssinger, Dr. Simone Strohmayer, Margit Wild und Fraktion (SPD)**

eines Bayerischen Wohnraumaufsichtsgesetzes

### A) Problem

Das Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmisständen (Wohnraumaufsichtsgesetz – WoAufG) vom 24. Juli 1974 (GVBI S. 348, BayRS 2330-1-I), geändert durch Gesetz vom 24. April 2001 (GVBI S. 140), trat am 1. Januar 2005 außer Kraft und die in Art. 12 und 14 des Wohnraumaufsichtsgesetzes enthaltenen Regelungen zur Zweckentfremdung wurden bis zur Neuregelung des Zweckentfremdungsrechts im Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZWEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBI S. 864, BayRS 2330-11-I), das am 1. Juli 2008 in Kraft trat, (vorübergehend) in das Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG) eingegliedert (Art. 30 LStVG, der mit Ablauf des 30. Juni 2008 außer Kraft trat).

Begründet wurde die Aufhebung des Wohnraumaufsichtsgesetzes damit, dass die Gemeinden mit dem Vollzug des im Wohnraumaufsichtsgesetz enthaltenen Wohnungsaufsichtsrechts belastet seien, obwohl seit Erlass des Wohnraumaufsichtsgesetzes Gesetzgebung und Rechtsprechung zum Mieterschutz kontinuierlich zu Gunsten der Mieter verbessert worden seien, zuletzt zum damaligen Zeitpunkt der Einbringung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl I S. 1149). Betroffene Mieter könnten daher verstärkt auf den Zivilrechtsweg verwiesen werden, die speziellen wohnraumaufsichtsrechtlichen Eingriffsbefugnisse seien nicht mehr erforderlich (vgl. im Vorblatt bei „A Problem“ im Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Aufhebung des Wohnraumaufsichtsgesetzes (Drs. 15/1635 vom 7. September 2004)).

Der Fall in Kirchtrudering, wo ein Vermieter Wohnraum bzw. Betten an Armutszuwanderer zu horrenden Preisen vermietete und das Haus in einem menschenunwürdigen Zustand ließ, macht ein Einschreiten gegen Wohnungsmisstände jedoch erforderlich, die durch Unterlassen von Instandsetzungen und durch Überbelegung von Wohnräumen entstehen können. Kirchtrudering ist dabei kein Einzelfall. Die Landeshauptstadt München gibt derzeit 20 Häuser/Wohnungen in der Landeshauptstadt an, in denen prekäre Wohnverhältnisse im Sinn von Wohnraummisständen herrschen.

**B) Lösung**

Es wird ein Wohnraumaufsichtsgesetz in Bayern mit wohnraumaufsichtsrechtlichen Regelungen erlassen. Gemäß Art. 83 Abs. 1 der Verfassung beruht das Gesetz auf der Grundentscheidung, dass Träger der Wohnungsaufsicht auch künftig die Gemeinden sind.

**C) Alternativen**

Keine

**D) Kosten****1. Kosten für den Staat**

Für den Staat entstehen keine Kosten.

**2. Kosten für die Kommunen**

Aus den im Gesetz vorgesehenen Regelungen ergeben sich finanzielle Belastungen für die Gemeinden. Allerdings greift das Konnexitätsprinzip des Art. 83 Abs. 3 Satz 1 der Verfassung nicht ein, da es sich weder um die Übertragung einer neuen Aufgabe durch den Staat (Art. 83 Abs. 3 Satz 1 Alt. 1 der Verfassung), noch um eine staatlicherseits angeordnete Verpflichtung zur Erfüllung einer Aufgabe im eigenen Wirkungskreis im Sinn von Art. 83 Abs. 3 Satz 1 Alt. 2 der Verfassung handelt. Das neue Gesetz verpflichtet die Gemeinden nicht zu der nach Art. 83 Abs. 1 der Verfassung in den eigenen Wirkungskreis fallenden Aufgabe der Wohnungsaufsicht. Damit greift der Staat nicht in das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden ein. Die Gemeinden können weiterhin eigenverantwortlich darüber entscheiden, ob sie diese in den eigenen Wirkungskreis fallende Aufgabe erfüllen. Die finanziellen Belastungen der Gemeinden für die Wohnungsaufsicht in Erfüllung dieser Aufgabe des eigenen Wirkungskreises lassen sich nicht beziffern, da sie von der Wahrnehmung der aufsichtsrechtlichen Möglichkeiten, die den Gemeinden das Gesetz bietet, abhängen.

**3. Kosten für die Wirtschaft und die Bürger**

Durch die Wahrnehmung der aufsichtsrechtlichen Befugnisse des Gesetzes durch die Gemeinden (Art. 6, 7 und 8 des Gesetzentwurfs) entstehen der Wirtschaft und den Bürgern, die über Wohnräume verfügberechtigt sind, Kosten.

## Gesetzentwurf

### eines Bayerischen Wohnraumaufsichtsgesetzes (BayWohnAufsG)

#### Inhaltsübersicht

#### Teil 1 Allgemeine Vorschriften

- Art. 1 Wohnraumaufsicht
- Art. 2 Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung
- Art. 3 Begriffsbestimmungen; Anwendungsbereich des Gesetzes
- Art. 4 Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum
- Art. 5 Pflichten des Verfügungsberechtigten

#### Teil 2 Wohnraumaufsichtliche Anordnungen

- Art. 6 Anordnungsbefugnis der Gemeinden
- Art. 7 Unbewohnbarkeitserklärung
- Art. 8 Überbelegung

#### Teil 3 Verfahren

- Art. 9 Allgemeine Verfahrensgrundsätze
- Art. 10 Mitwirkungs- und Duldungspflicht
- Art. 11 Informationsrecht

#### Teil 4 Bußgeldvorschriften, Schlussbestimmungen

- Art. 12 Bußgeldvorschriften
- Art. 13 Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung
- Art. 14 Andere Vorschriften
- Art. 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

#### Teil 1

#### Allgemeine Vorschriften

##### Art. 1

##### Wohnraumaufsicht

<sup>1</sup>Die Gemeinden haben im eigenen Wirkungskreis die Aufgabe der Wohnraumaufsicht. <sup>2</sup>Sie haben nach den Bestimmungen dieses Gesetzes auf die Beseitigung von Mängeln, Verwahrlosung und Missständen an Wohnraum hinzuwirken. <sup>3</sup>Satz 2 gilt für zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen entsprechend.

#### Art. 2 Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung

<sup>1</sup>Die Gemeinden haben Wohnungssuchende, soweit sie der Hilfe bedürfen, bei der Beschaffung von Wohnraum zu unterstützen. <sup>2</sup>Ein Rechtsanspruch auf Beschaffung von Wohnraum besteht nicht.

#### Art. 3 Begriffsbestimmungen; Anwendungsbereich des Gesetzes

(1) Bei der Anwendung dieses Gesetzes gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1. Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Es kann sich hierbei um Wohngebäude, abgeschlossenen oder nichtabgeschlossene Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln.
2. Mängel liegen vor, wenn die Beschaffenheit von Wohnraum nicht den Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 entspricht.
3. Verwahrlosung liegt vor, wenn ein Missstand droht. Dies kann sich insbesondere daraus ergeben, dass von dem Verfügungsberechtigten seine Pflichten nach Art. 5 vernachlässigt wurden.
4. Ein Missstand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Pflichten nach Art. 5 nicht nachgekommen ist.
5. Verfügungsberechtigter ist, wer Eigentümer ist oder auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich.
6. Zur Bewohnerschaft zählt, wer auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.

(2) <sup>1</sup>Dieses Gesetz findet keine Anwendung für den vom Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohnraum. <sup>2</sup>Satz 1 gilt entsprechend, wenn das Benutzungsverhältnis für den Wohnraum öffentlich-rechtlich ist und wenn es sich um Wohnraum handelt, über den die Gemeinde eine Belegungsvereinbarung mit dem Verfügungsberechtigten mit dem Ziel der Vermeidung von Obdachlosigkeit geschlossen hat.

**Art. 4****Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum**

(1) <sup>1</sup>Wohnraum muss insbesondere folgenden Mindestanforderungen genügen:

1. ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung,
2. Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit,
3. Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung,
4. Feuerstätte oder Heizungsanlage,
5. Anschluss für eine Küche oder Kochnische,
6. sanitäre Einrichtung,
7. von Fußböden, Decken oder Wänden keine dauerhafte Durchfeuchtung, kein Schwammbefall oder Befall mit tierischen Schädlingen.

<sup>2</sup>Die Ausstattung nach Satz 1 Nrn. 1 bis 6 muss funktionsfähig und nutzbar sein. <sup>3</sup>Die Anforderungen der Abschnitte VI und VII des Dritten Teils der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I) in der jeweils geltenden Fassung finden Anwendung.

(2) <sup>1</sup>Eine darüber hinaus vorhandene Ausstattung des Wohnraums muss funktionsfähig und nutzbar sein.

<sup>2</sup>Dies gilt insbesondere für

1. Balkone und Loggien und
2. Treppen, Aufzugs-, Haustür-/Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen.

(3) Bei zentralen Heizungsanlagen muss die Versorgung mit Heizenergie sichergestellt sein; dies gilt entsprechend für die zentrale Strom- und Wasserversorgung.

(4) In den Außenanlagen müssen insbesondere die Zugänge zu Wohngebäuden sowie, soweit vorhanden, Innenhöfe und Kinderspielflächen funktionsfähig und nutzbar sein.

**Art. 5****Pflichten des Verfügungsberechtigten**

(1) Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass die Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 gewährleistet werden.

(2) Abs. 1 gilt für zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen entsprechend.

**Teil 2****Wohnraumaufsichtliche Anordnungen****Art. 6****Anordnungsbefugnis der Gemeinden**

(1) Die Gemeinden haben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Anordnungen zu treffen, wenn Mängel oder Verwahrlosung vorliegen oder ein Missstand besteht.

(2) Entspricht einem anderen überlassener Wohnraum nicht den Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4, so kann die Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte diese Mängel beseitigt.

(3) Sind an einem anderen überlassenen Wohnraum Instandsetzungen unterblieben, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 notwendig gewesen wären, so kann die Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte diese Instandsetzungen nachholt.

**Art. 7****Unbewohnbarkeitserklärung**

(1) Die Gemeinde kann Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn

1. Mindestanforderungen nach Art. 4 Abs. 1 nicht erfüllt sind und nicht hergestellt werden können,
2. die Beseitigung von Missständen nicht angeordnet werden kann oder
3. erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohnerschaft drohen.

(2) Die Unbewohnbarkeitserklärung des Wohnraums ist dem Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft bekannt zu geben.

(3) Die Bewohnerschaft eines für unbewohnbar erklärteten Wohnraums ist verpflichtet, diesen bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen; die Gemeinde darf keinen früheren als den Zeitpunkt bestimmen, in dem für die Bewohnerschaft angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(4) Lässt der Verfügungsberechtigte Wohnraum unbewohnbar werden und hat er dies zu vertreten, so hat er auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohnerschaft anderweitig zu zumutbaren Bedingungen untergebracht wird.

(5) <sup>1</sup>Der Verfügungsberechtigte darf Wohnraum, der für unbewohnbar erklärt ist, nicht mehr anderen zu Wohnzwecken überlassen; er darf durch andere nicht mehr zu Wohnzwecken in Benutzung genommen werden. <sup>2</sup>Die Gemeinde hat dieses Verbot dem Verfügungsberechtigten bekannt zu geben.

**Art. 8****Überbelegung**

(1) Wohnraum darf nur überlassen und benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 qm vorhanden ist.

(2) Überbelegung liegt vor, wenn die Wohnfläche im Zeitpunkt des Räumungsverlangens den nach Abs. 1 geltenden Maßstab nicht erreicht.

(3) <sup>1</sup>Sind Wohnräume nach Abs. 1 überbelegt, so kann die Gemeinde von dem Verfügungsberechtigten oder der Bewohnerschaft verlangen, dass bis zu einem von ihr zu bestimmenden Zeitpunkt so viele Bewohner die Wohnräume räumen, bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung nach Abs. 1 erreicht ist. <sup>2</sup>Dabei sind der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen. <sup>3</sup>Art. 7 Abs. 3 Halbsatz 2 gilt entsprechend.

(4) Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.

### Teil 3

#### **Verfahren**

##### **Art. 9**

###### **Allgemeine Verfahrensgrundsätze**

(1) <sup>1</sup>Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte dafür vor, dass ein Mangel, eine Verwahrlosung oder ein Missstand vorliegt, so soll sie die zur Ermittlung des Sachverhalts geeigneten Maßnahmen ergreifen. <sup>2</sup>Sie kann insbesondere bei Anzeichen von Verwahrlosung in den Wohnräumen und an den Außenanlagen regelmäßige Überprüfungen durchführen.

(2) <sup>1</sup>Besteht auf Grund der nach Abs. 1 durchgeföhrten Sachverhaltsermittlung der hinreichende Verdacht, dass ein Missstand bauseitig begründet ist, kann die Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt. <sup>2</sup>Die Art und Weise der Sachverhaltsaufklärung wird durch die Gemeinde festgelegt.

(3) <sup>1</sup>Die Kosten der nach Abs. 2 angeordneten Maßnahme trägt der Verfügungsberechtigte. <sup>2</sup>Bestätigt die Untersuchung den Verdacht nicht, sind dem Verfügungsberechtigten die Kosten zu erstatten.

(4) <sup>1</sup>Bevor die Gemeinde eine Anordnung nach Art. 6 erlässt, soll sie versuchen, den Verfügungsberechtigten oder die sonstigen Beteiligten zur freiwilligen Abhilfe zu veranlassen. <sup>2</sup>Sie soll auf eine Verpflichtungserklärung hinwirken, in der die Mängel, Verwahrlosung oder Missstände, die zu ihrer Abhilfe von dem Verfügungsberechtigten oder den sonstigen Beteiligten zugesagten Maßnahmen und die zugesagte Frist bestimmt sind. <sup>3</sup>Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn Art und Umfang der Mängel, Verwahrlosung oder Missstände es erfordern, dass die Gemeinde sofort eine Anordnung erlässt.

(5) Die Gemeinde sieht von einer Anordnung nach Art. 6 ab oder hebt eine erlassene Anordnung wieder auf, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass die Beseitigung der Mängel, Verwahrlosung oder Missstände unter Ausschöpfung aller Finanzierungs-

möglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden kann.

(6) Von einer Anordnung nach Art. 6 kann abgesehen werden, wenn der Wohnraum anderen als Wohnzwecken zugeführt werden wird und dem Verfügungsberechtigten eine Genehmigung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2013 (GVBl. S. 77), erteilt worden ist.

(7) Die Gemeinde kann einzelne Anordnungen mildern oder Ausnahmen zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften dieses Gesetzes zu Härten führt, die zum erstrebten Ziel in offenbarem Missverhältnis stehen.

(8) Die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Art. 6 ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück beziehungsweise auf dem Erbbaurecht am Grundstück.

##### **Art. 10**

###### **Mitwirkungs- und Duldungspflicht**

(1) <sup>1</sup>Die Verfügungsberechtigten und die Bewohnerschaft haben der Gemeinde die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu geben und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen. <sup>2</sup>Die Beauftragten der Gemeinden sind berechtigt, mit Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft Grundstücke, Gebäude und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. <sup>3</sup>Die Besichtigung ist nur zu angemessenen Tageszeiten nach vorheriger Ankündigung zulässig.

(2) Wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Wohnraum entgegen Art. 7 unzulässig benutzt wird oder nach Art. 8 überbelegt ist, dürfen Grundstücke, Gebäude und Wohnräume ohne Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft jederzeit ohne Ankündigung betreten werden.

(3) Die Verfügungsberechtigten und die Bewohnerschaft sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, wenn notwendig, den Wohnraum vorübergehend oder dauerhaft zu räumen.

##### **Art. 11**

###### **Informationsrecht**

(1) Die Gemeinde informiert die Bewohnerschaft des Wohnraums über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über Anordnungen gegenüber dem Verfügungsberechtigten.

(2) Die von einer Anordnung betroffenen Verfügungsberechtigten sind über die beabsichtigte Übermittlung

von Informationen an die Bewohnerschaft zu unterrichten.

(3) Die Datenschutzbestimmungen bleiben im Übrigen unberührt.

#### Teil 4

### **Bußgeldvorschriften, Schlussbestimmungen**

#### **Art. 12 Bußgeldvorschriften**

(1) Mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer

1. den Pflichten nach Art. 5 nicht nachkommt,
2. der Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung nach Art. 9 Abs. 2 nicht nachkommt,
3. entgegen Art. 7 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 1 Wohnraum überlässt oder
4. entgegen Art. 8 Abs. 1 Wohnraum überlässt.

(2) Mit einer Geldbuße bis zu dreitausend Euro kann belegt werden, wer

1. entgegen Art. 7 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 2 Wohnraum in Benutzung nimmt oder
2. entgegen Art. 10 Abs. 1 Satz 1 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt.

#### **Art. 13**

### **Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung**

Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 106 Abs. 3 der Verfassung) eingeschränkt.

#### **Art. 14**

### **Andere Vorschriften**

Durch dieses Gesetz bleiben andere Rechtsvorschriften, die eine Verbesserung von Wohnraum oder die Beseitigung von Wohnraummängeln oder -missständen vorsehen, insbesondere bauordnungsrechtliche Vorschriften und Vorschriften des Ordnungsrechts und des Polizeirechts unberührt.

#### **Art. 15**

### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

<sup>1</sup>Dieses Gesetz tritt am ..... in Kraft. <sup>2</sup>Es tritt mit Ablauf des ersten Tages des zehnten auf das Inkrafttreten folgenden Jahres außer Kraft.

#### **Begründung:**

##### **Allgemeines**

Das Gesetz sieht ein Einschreiten gegen Wohnraummisstände, die durch Unterlassen von Instandsetzungen entstehen können, und gegen die Überbelegung von Wohnraum vor. Es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer in der Regel keine Misstände in ihren Häusern entstehen lassen, so dass die Hauseigentümer im Allgemeinen mit dem Wohnraumaufsichtsgesetz nicht in Berührung kommen. Werden aber Misstände festgestellt – sei es durch Mitteilung von Mietern, durch Hinweise anderer Behörden oder durch eigene Wahrnehmung der Wohnraumaufsichtsbehörde – so sollen Hauseigentümer von Amts wegen zur Instandsetzung und Instandhaltung ihrer Häuser angehalten werden können.

Regelungen der Wohnungs- bzw. Wohnraumaufsicht, die ein Einschreiten gegen Wohnraummängel und Wohnraummisstände zulassen, verstößen nicht gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 des Grundgesetzes. Sie stecken vielmehr den Rahmen der sozialen Bindung des Eigentums ab. Unzweifelhaft halten sich Regelungen, die der unmittelbaren Gefahrenabwehr dienen, im Rahmen des Grundgesetzes. Aber auch Vorschriften, die nicht der unmittelbaren Gefahrenabwehr dienen, vielmehr Mindestanforderungen an die Wohnungsausstattung oder an die Belegung stellen, liegen innerhalb dieses Rahmens, denn es ist unbestreitbar, dass das Grundeigentum, insbesondere, wenn es Mietwohnungen enthält, einer höheren Sozialverpflichtung unterliegt als das Eigentum an beweglichen Sachen. Bei der Bedeutung, die die Wohnung als Mittelpunkt der menschlichen Existenz auch dann hat, wenn sie nicht im Eigentum der Bewohner steht, sondern nur gemietet ist, können sich für den Gesetzgeber besondere verfassungsrechtliche Pflichten zum Schutze der Mieter ergeben (so Bundesverfassungsgericht Beschluss vom 1. Juli 1964 – 1 BvR 375/62).

Durch das Bayerische Wohnraumaufsichtsgesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt. Nach Art. 13 Abs. 7 des Grundgesetzes dürfen Eingriffe und Beschränkungen aufgrund eines Gesetzes auch zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung vorgenommen werden. Es braucht also eine dringende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht bereits eingetreten zu sein, es genügt, wenn die Einschränkung des Grundrechts dem Zweck dient, einen Zustand nicht eintreten zu lassen, der seinerseits eine dringende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen würde. Das ist hier der Fall. Die Vorschriften des Gesetzes erlauben ein Einschreiten gegen Wohnraummisstände, aber auch gegen Wohnraummängel und Wohnraumverwahrlosung, weil aus solchen Zuständen, wenn nicht rechtzeitig eingeschritten wird, Wohnraummisstände entstehen können. Wohnraummisstände stellen unzweifelhaft eine Gefahr für die Si-

cherheit und Ordnung dar, weil dadurch der Gebrauch der Wohnung oder des einzeln überlassenen Wohnraums zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist. Dass dadurch dringende Gefahren nicht nur bestimmter Einzelner, sondern für die öffentliche Sicherheit und Ordnung entstehen können, ergibt sich für Mietwohnraum daraus, dass die Bewohner wechseln können, dass also der zu schützende Personenkreis unbestimmt groß ist.

### Im Einzelnen

#### **Zu Art. 1 – Wohnraumaufsicht:**

Art. 1 bestimmt die Gemeinden zu Trägern der Wohnraumaufsicht (vgl. Satz 1) und drückt das Ziel des Gesetzes aus, Wohnraummissstände zu beseitigen (vgl. Satz 2). Satz 1 entspricht Art. 83 Abs. 1 der Verfassung, so dass den Gemeinden keine neue Aufgabe übertragen wird. Die Gemeinden unterliegen bei der Erfüllung der Aufgabe der staatlichen Rechtsaufsicht.

#### **Zu Art. 2 – Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung:**

Die Verpflichtung der Gemeinde, hilfsbedürftige Wohnungssuchende bei der Wohnraumbeschaffung zu unterstützen, ist eine traditionelle Aufgabe der Wohnungsaufsicht. Die Vorschrift gewährt jedoch keinen Rechtsanspruch auf Beschaffung von Wohnraum. Der Gemeinde kann die Beschaffung von Wohnraum vor allem im Bestand des öffentlich geförderten Wohnungsbaus möglich sein, außerdem können die Gemeinden die Wohnraumbeschaffung unterstützen, indem sie ihre eigenen Wohnungen und die Wohnungen, der ihnen nahestehenden Wohnungsunternehmen für hilfsbedürftige Wohnungssuchende zu Verfügung stellen.

#### **Zu Art. 3 – Begriffsbestimmungen; Anwendungsbereich des Gesetzes:**

Die Bestimmung enthält die Begriffsbestimmungen des Gesetzes und bestimmt den Anwendungsbereich des Gesetzes.

##### **Zu Abs. 1:**

Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Es kann sich hierbei um Wohngebäude, abgeschlossene oder nichtabgeschlossene Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln.

Mängel liegen vor, wenn die Beschaffenheit von Wohnraum nicht den Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 entspricht.

Verwahrlosung liegt vor, wenn ein Missstand droht, was sich insbesondere daraus ergeben kann, dass der Verfügungsberechtigte seine Pflichten nach Art. 5 vernachlässigt.

Ein Missstand besteht im Unterschied zu einem Mangel oder zur Verwahrlosung erst dann, wenn durch einen Mangel oder durch Verwahrlosung eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Ausstattungs-, Erhaltungs- und Wiederherstellungspflichten nach Art. 5 nicht nachgekommen ist.

Verfügungsberechtigter über den Wohnraum ist der Eigentümer oder wer auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich.

Zur Bewohnerschaft zählt, wer auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.

##### **Zu Abs. 2:**

Das Gesetz findet keine Anwendung für den vom Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohnraum und wenn das Benutzungsverhältnis für den Wohnraum öffentlich-rechtlich ist. Damit scheidet die Anwendung des Gesetzes auf Einrichtungen nach Art. 2 bis 4 und Art. 5 Abs. 1 Satz 3 des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung der Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (Aufnahmegesetz – AufnG) vom 24. Mai 2002 (GVBI S. 192, BayRS 26-5-A), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 308 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBI S. 286), aus. Das Gesetz findet auch keine Anwendung, wenn zuvor von der Gemeinde eine Belegungsvereinbarung mit dem Verfügungsberechtigten über Wohnraum geschlossen worden ist, wie dies beispielsweise Städte mit Beherbergungsbetrieben, Betreibern von Pensionen, Wohnheimen u.ä. tun, um im Wege der Sofortunterbringung als Obdachlosenbehörde Wohnungslose mit Schlafplätzen zu versorgen.

#### **Zu Art. 4 – Anforderungen an die Mindestausstattung von Wohnraum:**

##### **Zu Abs. 1:**

Satz 1 regelt die Mindestanforderungen an die Ausstattung von Wohnraum. Zu einigen dieser Mindestanforderungen ist im Einzelnen anzumerken:

Zu den Mindestanforderungen gehört die Möglichkeit der Beheizung (Nr. 4). Wie viele Räume einer mehrräumigen Wohnung beheizbar sein müssen, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Im Allgemeinen braucht nicht jeder Raum beheizbar sein, andererseits reicht die Beheizbarkeit nur eines Raumes nicht aus.

Zu den Mindestanforderungen rechnen auch Wasserversorgung und Abfluss (Nr. 3), Bad mit Badewanne oder Dusche und Toilette (Nr. 6). Die sanitären Ein-

richtungen können auch außerhalb einer abgeschlossenen Wohnung gelegen sein und können nach der Größe der Wohnung und der Zahl ihrer Bewohner auch für zwei oder drei Wohnparteien ausreichend sein, nicht jedoch für eine größere Zahl.

Zu den Mindestanforderungen gehört auch, dass Fußböden, Decken und Wände nicht dauernd durchfeuchtet oder mit Schwamm oder tierischen Schädlingen befallen sind (Nr. 7), weil sonst eine erhebliche Gesundheitsgefahr besteht.

Es handelt sich bei den Mindestanforderungen nach Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 7 nicht um eine abschließende Aufzählung. Anforderungen an Wohnraum, die nicht aufgeführt sind, jedoch genau die gleiche Bedeutung für den Wohnraum wie diese Anforderungen haben, können Mindestanforderungen sein.

Satz 2 bestimmt die Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit der Mindestanforderungen.

Satz 3 normiert, dass die Anforderungen der Abschnitte VI und VII des Dritten Teils der Bayerischen Bauordnung Anwendung finden.

*Zu Abs. 2 bis 4:*

Die Abs. 2 bis 4 des Art. 4 bezeichnen die Anforderungen an die weitere Ausstattung des Wohnraums wie Balkone und Loggien sowie für zentrale Versorgungsanlagen und Außenanlagen des Wohngebäudes.

#### ***Zu Art. 5 – Pflichten des Verfügungsberechtigten:***

Wohnraum hat der Verfügungsberechtigte so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass den Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 Genüge geleistet wird (vgl. Abs. 1). Diese Pflicht gilt nach Abs. 2 auch für Nebengebäude und Außenanlagen, denn auch an dem Gebäude außerhalb des Wohnraums und auf dem unbebauten Teil des Grundstücks können Missstände entstehen, die die Bewohner beeinträchtigen und belästigen. Art. 6 i.V.m. Art. 5 Abs. 2 berechtigt die Gemeinde daher zu Anordnungen, die sich auf die Instandsetzung, Verbesserung und Benutzung des Gebäudes, der Nebengebäude und Außenanlagen beziehen.

#### ***Zu Art. 6 – Anordnungsbefugnis der Gemeinden:***

Die Vorschrift regelt die Anordnungsbefugnis der Gemeinden.

*Abs. 1:*

Die Gemeinden haben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Anordnungen zu treffen, wenn Mängel oder Verwahrlosung vorliegen oder ein Missstand besteht.

*Abs. 2:*

Die Gemeinde kann anordnen, dass der Verfügungsberechtigte bei einem überlassenen Wohnraum, der

nicht den Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 entspricht, diese Mängel beseitigt.

*Abs. 3:*

Die Regelung ermächtigt die Gemeinde, die Nachholung solcher Instandsetzungen anzuordnen, die zu Erhaltung oder Wiederherstellung der Anforderungen an die Ausstattung anderen überlassenen Wohnraums nach Art. 4 notwendig, bisher jedoch unterblieben sind. Hierbei ist es unerheblich, wodurch die Instandsetzungsarbeiten erforderlich geworden sind. Die Vorschrift ist nicht auf die mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit auftretenden Mängel beschränkt, die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse hervorgerufen werden, erfasst ist vielmehr auch die Beseitigung von Schäden, die aus anderen Ursachen, z.B. auch durch unerlaubte Handlung eines Dritten oder eines Bewohners des Hauses, entstanden sind. Die Anordnung richtet sich stets gegen den dinglich Verfügungsberechtigten, d.h., denjenigen, der nach dem bürgerlichen Recht zur Verfügung über den Wohnraum – einschließlich Instandsetzung, Verbesserungen und Abbruch – berechtigt ist, also den Eigentümer, Erbbauberechtigten oder Inhaber eines sonstigen grundstücksgleichen Rechts. Die Anordnung ist auch dann an den dinglich Verfügungsberechtigten zu richten, wenn die Schäden durch unerlaubte Handlung entstanden sind. Es ist nicht Aufgabe der Wohnraumaufsicht, den Urheber von Schäden festzustellen. Anderseits bleiben zivilrechtliche Ansprüche des dinglich Verfügungsberechtigten gegen den Schädiger unberührt. Sollte ein Schaden von dem Besitzer des Wohnraums, z.B. dem Mieter, oder einem sonstigen Bewohner verursacht sein, so kann dieser allerdings die Beseitigung des Schadens in einer Verpflichtungserklärung nach Art. 9 Abs. 3 Satz 2 übernehmen.

#### ***Zu Art. 7 – Unbewohnbarkeitserklärung:***

Die Unbewohnbarkeitserklärung ist ein notwendiges wohnraumaufsichtsrechtliches Instrument, auf das als letztes Mittel zur Beseitigung von Wohnraummissständen nicht verzichtet werden kann.

*Zu Abs. 1:*

Nach Abs. 1 kommt die Unbewohnbarkeitserklärung erst in Betracht, wenn die Mindestanforderungen nach Art. 4 Abs. 1 nicht erfüllt sind und nicht hergestellt werden können oder die Beseitigung von Missständen nicht angeordnet werden kann oder erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohnerschaft drohen. Die Mindestanforderungen nach Art. 4 Abs. 1 können z.B. nicht hergestellt werden, wenn dies technisch nicht möglich ist oder wegen fehlender Wirtschaftlichkeit (etwa eines bevorstehenden Abbruchs) nicht verlangt werden kann oder die Durchsetzung einer Anordnung nach Art. 6 gescheitert oder aussichtslos ist.

**Zu Abs. 2:**

Nach Abs. 2 ist die Unbewohnbarkeitserklärung des Wohnraums dem Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft bekannt zu geben.

**Zu Abs. 3:**

Die Bewohnerschaft eines für unbewohnbar erklärten Wohnraums ist verpflichtet, diesen bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen. Den Zeitpunkt darf die Gemeinde nicht früher bestimmen als angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen für die Bewohnerschaft zur Verfügung steht.

**Zu Abs. 4:**

Abs. 4 normiert die Pflicht des Verfügungsberechtigten auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohner wo anders zu zumutbaren Bedingungen untergebracht werden, wenn der Verfügungsberechtigte Wohnraum unbewohnbar werden lässt und dies zu vertreten hat.

**Zu Abs. 5:**

Abs. 5 regelt, dass für unbewohnbar erklärter Wohnraum nicht mehr zu Wohnzwecken überlassen und in Benutzung genommen werden darf. Sowohl für den Verfügungsberechtigten als auch für den Benutzer des für unbewohnbar erklärten Wohnraums handelt es sich um eine bußgeldbewehrte Pflicht, allerdings mit unterschiedlich hohen Bußgeldandrohungen (vgl. Art. 12 Abs. 1 Nr. 3 und Art. 12 Abs. 2 Nr. 1).

**Zu Art. 8 – Überbelegung:****Zu Abs. 1:**

Die Vorschrift schreibt für anderen überlassenen Wohnraum eine Mindestwohnfläche von 10 qm für jeden Bewohner vor. Eine solche Regelung ist erforderlich, weil eine übermäßige Belegung den jedem Menschen zustehenden Entfaltungsfreiraum unverhältnismäßig einschränkt und zu Erkrankungen führen kann. Eine Differenzierung zwischen Wohnungen und überlassenen einzelnen Wohnräumen, wenn die Mitbenutzung von Nebenräumen, die nicht zur Wohnfläche gehören, zur Verfügung steht, findet nicht statt.

Abs. 1 ist eine Verbotsvorschrift im Sinn des § 134 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

**Zu Abs. 2:**

Von einer Überbelegung spricht man, wenn die Wohnfläche pro Bewohner weniger als 10 qm beträgt.

**Zu Abs. 3:**

Um den Missstand von Überbelegungen in anderen überlassenen Wohnräumen zu beseitigen, ermächtigt Abs. 3 die Gemeinde, von den Bewohnern die Räumung zu verlangen. Ob eine Überbelegung vorliegt, richtet sich danach, ob im Zeitpunkt des Räumungsverlangens die Wohnfläche pro Bewohner weniger als 10 qm beträgt (vgl. Abs. 2). Die Räumung kann z.B.

verlangt werden, wenn die Wohnung zwar zur Zeit des Einzugs ausreichend war, jedoch später durch die Geburt von Kindern oder die Aufnahme weiterer Personen überbelegt worden ist. Dagegen ist die Überlassung einer überbelegten Wohnung nach Art. 12 Abs. 1 Nr. 4 nur dann eine Ordnungswidrigkeit, wenn die Wohnung bereits im Zeitpunkt des Einzugs oder der Verlängerung des Mietverhältnisses überbelegt ist, jedoch nicht, wenn die Überbelegung erst zu einem späteren Zeitpunkt eingetreten ist.

**Zu Art. 9 – Allgemeine Verfahrensgrundsätze:**

Wohnraumaufsichtliche Anordnungen setzen voraus, dass zunächst der Sachverhalt aufgeklärt wird. Art. 9 Abs. 1 bis 3 regeln die Sachverhaltaufklärung bei Mängeln, Verwahrlosung oder Missstand.

**Zu Abs. 1:**

Nach Abs. 1 soll die Gemeinde die zur Sachverhaltsermittlung geeigneten Maßnahmen treffen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Mangel, eine Verwahrlosung oder ein Missstand vorliegt. Die Gemeinde kann insbesondere bei Anzeichen von Verwahrlosung in den Wohnräumen und an den Außenanlagen regelmäßige Überprüfungen durchführen.

**Zu Abs. 2:**

Besteht auf Grund der durchgeföhrten Sachverhaltsermittlung der hinreichende Verdacht, dass ein Missstand bauseitig begründet ist, kann die Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltaufklärung durchführt, deren Art und Weise durch die Gemeinde festgelegt werden.

**Zu Abs. 3:**

Abs. 3 bestimmt, dass die Kosten einer von der Gemeinde angeordneten Sachverhaltaufklärung der Verfügungsberechtigte trägt. Dieser hat einen Kostenerstattungsanspruch gegenüber der Gemeinde, wenn die Untersuchung den Verdacht nicht bestätigt, dass der Missstand bauseitig begründet ist.

**Zu Abs. 4:**

Abs. 4 gibt der Gemeinde auf, vor dem Erlass einer Anordnung zunächst zu versuchen, den Verfügungsberechtigten zu Abhilfe zu veranlassen und auf eine Verpflichtungserklärung hinzuwirken. Eine Anordnung ist erst zu erlassen, wenn dieser Versuch gescheitert ist oder die zugesagten Maßnahmen innerhalb der zugesagten Frist nicht ausgeführt wurden. Von dem Versuch ist Abstand zu nehmen, wenn es Art und Umfang der Mängel, Verwahrlosung oder Missstände erfordern, dass die Gemeinde sofort eine Anordnung erlässt.

**Zu Abs. 5:**

Abs. 5 verpflichtet die Gemeinde, von einer Anordnung Abstand zu nehmen oder eine bereits erlassene Anordnung wieder aufzuheben, wenn vom Verfügungsberechtigten nachgewiesen wird, dass die Be-

seitigung der Mängel, Verwahrlosung oder Missstände unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden kann.

**Zu Abs. 6:**

Nach Abs. 6 kann die Gemeinde von Anordnungen absehen, wenn der Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken zugeführt werden soll und dem Verfügungsberechtigten eine Zweckentfremdungsgenehmigung nach dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 in der derzeitigen aktuellen Fassung erteilt worden ist.

**Zu Abs. 7:**

Die Vorschrift sieht eine Abmilderung oder Ausnahmen bei den Anordnungen in Härtefällen vor und gibt den Gemeinden damit einen Ermessensspielraum.

**Zu Abs. 8:**

Die Vorschrift bestimmt, dass die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Art. 6 als öffentliche Last auf dem Grundstück beziehungsweise auf dem Erbbaurecht am Grundstück ruhen.

**Zu Art. 10 – Mitwirkungs- und Duldungspflicht:**

**Zu Abs. 1:**

Dinglich Verfügungsberechtigte, Besitzer und Bewohner sind verpflichtet, der Gemeinde die erforderlichen Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen sowie den Beauftragten der Gemeinde zu angemessener Tageszeit das Betreten von Grundstück, Gebäude, Wohnungen und Wohnräumen zu ermöglichen.

**Zu Abs. 2:**

Liegen konkrete Anhaltspunkte vor, dass für unbewohnbar erklärte Wohnungen oder Wohnräume benutzt werden oder der Wohnraum überbelegt ist, dürfen Grundstücke, Gebäude und Wohnräume auch ohne Einwilligung der betroffenen Bewohner jederzeit und ohne Ankündigung betreten werden.

**Zu Abs. 3:**

Die Anordnungen zur Mängelbeseitigung und Instandsetzung nach Art. 6 Abs. 2 und 3 richten sich stets gegen den dinglich Verfügungsberechtigten, haben aber auch Auswirkungen auf die Besitzer und Bewohner, vor allem, wenn die Arbeiten in ihren Wohnungen oder von ihnen bewohnten einzelnen Räumen ausgeführt werden müssen. Abs. 3 verpflichtet sie daher, die angeordneten Maßnahmen zu dulden und die Wohnung oder einzelne Wohnräume auch vorübergehend zu räumen. Abs. 3 ist nicht etwa wegen § 555a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entbehrlich. § 555a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs regelt eine Duldungspflicht, die der Mieter im Verhältnis zum Vermieter hat. Hier muss dagegen eine Duldungspflicht gegenüber der Gemeinde und

auch für den Bewohner, der nicht Vertragspartner des Vermieters ist, begründet werden. Von den öffentlich-rechtlichen Regelungen dieses Gesetzes bleibt unberührt, ob und in welchem Umfang die Mieter vom Vermieter Ersatz der ihnen entstandenen Kosten verlangen können. Das bestimmt sich nach den vertraglichen Vereinbarungen und den gesetzlichen Vorschriften (vgl. § 555a Abs. 3 BGB).

**Zu Art. 11 – Informationsrecht:**

**Zu Abs. 1:**

Abs. 1 normiert ein Informationsrecht der Bewohner. Die Gemeinde muss die Bewohnerschaft des Wohnraums über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über Anordnungen gegenüber dem Verfügungsberechtigten informieren. Eine Antragstellung seitens der Bewohner des Wohnraums ist nicht erforderlich (anders § 12 des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW) vom 10. April 2014).

**Zu Abs. 2:**

Nach Abs. 2 sind die von einer Anordnung betroffenen Verfügungsberechtigten über die beabsichtigte Übermittlung von Informationen an die Bewohnerschaft zu unterrichten.

**Zu Abs. 3:**

Abs. 3 normiert, dass die Datenschutzbestimmungen im Übrigen unberührt bleiben.

**Zu Art. 12 – Bußgeldvorschriften:**

Ein Verstoß gegen wichtige Verpflichtungen des Gesetzes muss als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden können. Bei einer Überlassung einer für unbewohnbar erklärten oder überbelegten Wohnung oder eines für unbewohnbar erklärten oder überbelegten Wohnraums (vgl. Art. 12 Abs. 1 Nrn. 3 und 4) liegt der Vorwurf nicht nur in dem einmaligen Akt der Überlassung, sondern auch in der fortwährenden Belassung. Die mit Geldbuße bedrohten Handlungen sind deshalb erst mit der Beendigung des ordnungswidrigen Zustands abgeschlossen, so dass erst zu diesem Zeitpunkt die Verjährung beginnt (§ 31 Abs. 3 des Ordnungswidrigkeitengesetzes).

Die in dem Gesetz mit Geldbuße bedrohten Verstöße gegen Verpflichtungen des Gesetzes werden, was § 17 Abs. 1 des Ordnungswidrigkeitengesetzes zulässt, mit einer höheren Geldbuße als die allgemeine Bußgeldgrenze dies zulässt, belegt, weil eine Obergrenze von 1.000 Euro nicht ausreichend ist.

Zuständig zur Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach dem Gesetz ist nach § 1 Satz 1 der Verordnung über Zuständigkeiten im Ordnungswidrigkeitenrecht (ZuVOWiG) vom 21. Oktober 1997 (GVBl S. 727, BayRS 454-1-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Januar 2014 (GVBl S. 6), die Gemeinde, da sie die Behörde ist, der der Vollzug

der Rechtsvorschrift obliegt, gegen die sich die Zuwidderhandlung richtet. Eine Bestimmung nach § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das zuletzt durch Art. 18 des Gesetzes vom 10. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist, ist daher entbehrlich.

**Art. 13 – Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung:**

Das Gesetz enthält eine Beschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung, wenn es Besitzer und Bewohner z.B. verpflichtet, das Betreten oder die Besichtigung der Wohnung oder des Wohnraums zu dulden oder vorübergehend zu räumen. Art. 13 des Grundgesetzes lässt die gesetzliche Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung zu. Die Vorschrift entspricht den formellen Anforderungen des Art. 19 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes, nach denen das eingeschränkte Grundrecht ausdrücklich auszuführen ist.

**Art. 14 – Andere Vorschriften:**

Das Gesetz lässt andere Rechtsvorschriften, die eine Verbesserung von Wohnraum oder die Beseitigung von Wohnraummängeln oder -missständen vorsehen, insbesondere bauordnungsrechtliche Vorschriften und Vorschriften des Ordnungsrechts und des Polizeirechts unberührt.

**Art. 15 – Inkrafttreten, Außerkrafttreten:**

Es handelt sich um die Inkrafttretens- und Außerkrafttretensvorschrift.

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Präsidentin Barbara Stamm

Abg. Andreas Lotte

Abg. Joachim Unterländer

Dritter Vizepräsident Peter Meyer

Abg. Dr. Hans Jürgen Fahn

Abg. Jürgen Mistol

Staatsminister Joachim Herrmann

**Präsidentin Barbara Stamm:** Ich rufe **Tagesordnungspunkt 2 d** auf:

**Gesetzentwurf der Abgeordneten Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Angelika Weikert u. a. und Fraktion (SPD)**  
**eines Bayerischen Wohnraumaufsichtsgesetzes (BayWohnAufsG) (Drs. 17/5312)**  
**- Erste Lesung -**

Der Gesetzentwurf wird vonseiten der Antragsteller begründet. Als Erstem darf ich Herrn Kollegen Lotte das Wort erteilen. - Herr Kollege, ich gehe davon aus, dass Sie Begründung und Aussprache in einem Redebeitrag abhandeln möchten.

(Andreas Lotte (SPD): Ja, in einem!)

- Dann stehen Ihnen elf Minuten Redezeit zur Verfügung. Bitte sehr!

**Andreas Lotte (SPD):** Sehr geehrte Frau Präsidentin, Hohes Haus, meine Damen und Herren, Kolleginnen und Kollegen! Ich wende mich bewusst an alle Mitglieder des Parlaments, um für den Gesetzentwurf der SPD zu werben; denn es geht um nicht weniger als Artikel 100 der Bayerischen Verfassung, um die Menschenwürde und deren Unantastbarkeit; es geht um das Menschenrecht auf angemessenes Wohnen.

Wir alle haben mit Bestürzung von den Vorkommnissen im sogenannten Skandalhaus in Kirchtrudering Kenntnis genommen. Bis zu 70 Menschen, darunter auch Kinder, hausten unter menschenunwürdigen Umständen: keine Heizung, kein warmes Wasser und Strom nur über provisorisch verlegte Verlängerungskabel. Weil die Sanitäranlagen im wahrsten Sinne des Wortes zum Himmel stanken, waren die Bewohner gezwungen, ihre Notdurft im Garten zu verrichten. – Ein klassischer Fall für die Wohnungsaufsicht, könnte man sagen.

Bayern hatte bekanntermaßen ein Wohnungsaufsichtsgesetz. Dieses wurde im Jahr 2004, von den GRÜNEN beklatscht, als überholt bezeichnet und abgeschafft. Der damalige Innenminister Beckstein begründete dies damit, dass das Wohnungsaufsichtsgesetz in der Praxis so gut wie keine Bedeutung gehabt habe. Als Beleg

wurde damals angeführt, dass allein in der Landeshauptstadt München im Zeitraum von 1998 bis 2003 nur vier Anordnungen zur Beseitigung baulicher Missstände in Wohnungen ergangen seien. Ignoriert wurde dabei, dass viele Fälle über freiwillige Verpflichtungserklärungen der Wohnungseigentümer erledigt werden konnten - eine Befugnis, die das damalige Wohnungsaufsichtsgesetz den Gemeinden noch geboten hat.

Hierzu, liebe Kolleginnen und Kollegen, eine konkrete Zahl: In Nürnberg wurden im Jahr 2003, als das Gesetz noch galt, allein 1.254 Hinweise auf Wohnraummissstände bekannt. Dadurch fanden die tatsächlichen Fallzahlen in der Statistik keine Beachtung, und die wenigen darüber hinaus noch notwendigen behördlichen Eingriffe konnten zum Anlass für die Abschaffung des Gesetzes herhalten. So hat der Freistaat das Wohnungsaufsichtsgesetz am 16. Dezember 2004 abgeschafft. Schließlich konnten ja – so die damalige Einschätzung – die Kommunen aufgrund von Befugnissen aus dem Zweckentfremdungs-, Bauordnungs-, Gesundheits- oder allgemeinen Sicherheitsrecht nach eigenem Ermessen auch ohne ein Wohnungsaufsichtsgesetz weiterhin eingreifen.

Wie wirkte sich nun die Abschaffung des Wohnungsaufsichtsgesetzes auf den Fall in Kirchtrudering aus? - Monatelang hatten die städtischen Behörden Kenntnis von den erbärmlichen Umständen und konnten nicht eingreifen, weil es sich lediglich um einen Fall prekären Wohnens gehandelt hat und das Kindeswohl zunächst nicht gefährdet schien. Gott sei Dank – das muss man heute so sagen – hat den Besitzer dieser Baulichkeit dann doch noch die Gier gepackt, und er kam auf die geschäftstüchtige Idee, für ein verschimmeltes Kellerloch 1.200 Euro zu verlangen. Dadurch fiel das Ganze unter die Brandschutzbestimmungen. Plötzlich bestand Gefahr für Leib und Leben, und die Stadt konnte zumindest Keller und Dachgeschoß zwangsräumen lassen und Betroffene in besseren Verhältnissen unterbringen.

Jetzt kann man sich beruhigt zurücklehnen und fragen: Was wollen die von der SPD eigentlich? Mit dem Vollzug bestehender Gesetze lässt sich doch alles regeln. – Na-

türlich. Und es kommt noch besser; denn es handelt sich in Kirchtrudering mutmaßlich auch noch um einen Verstoß gegen das Zweckentfremdungsgesetz. Ministerialrat Stefan Kraus vom Innenministerium hat sich dahin gehend eingelassen – ich zitiere -: "Wenn ich etwa in einem Einfamilienhaus ein mehr oder minder schlechtes Matratzenlager eingerichtet habe, ist das kein Wohngebäude mehr." Schließlich, so Ministerialrat Kraus weiter, lege das Vorhandensein mehrerer einzelner vermieteter Matratzen eine Zweckentfremdung der Wohnung als gewerblicher Beherbergungsbetrieb nahe; es könnte sich bei dem Fall in Kirchtrudering um ein Wohnheim handeln.

Dieser Natur sind die rechtlichen Hilfskonstruktionen, die sich die Kommunalverwaltung einfallen lassen muss, um selbst den offensichtlichsten, menschenunwürdigsten Zuständen ein Ende zu setzen. Man könnte gratulieren, wenn das Ganze nicht so empörend wäre. Gottverlassen ignorant könnte man sagen: Willkommen in der Realisatire! Da müssen erst die Matratzen gezählt werden! Was noch? Die Wanzenpopulation im Verhältnis zur Quadratmeterzahl des Flurstücks? Liebe Kolleginnen und Kollegen, wir, der Gesetzgeber, haben es in unserem Deregulierungswahn versäumt, verbindliche Mindeststandards für menschenwürdiges Wohnen zu setzen, wie sie in einem Wohnraumaufsichtsgesetz geregelt sein sollen.

Erst seit der Abschaffung des bayerischen Wohnungsaufsichtsgesetzes sind die Kommunen gezwungen, solche – man kann es nicht anders bezeichnen - waghalsigen Ersatzkonstruktionen aus anderen gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zu basteln, weil eine klare einzelgesetzliche Grundlage fehlt. Daher glaubt die SPD, es ist hohe Zeit, wieder ein Wohnraumaufsichtsgesetz zu erlassen.

Nun könnte man sich hinstellen und sagen - ich bin sicher, dass wir dieses Argument gleich wieder im Saal hören werden -: Das war doch nur ein spektakulärer Einzelfall, wie er nur in München mit seiner Wohnungsnot vorkommen kann. - Wer aber so argumentiert, der greift zu kurz. Das Fachgespräch im Sozialausschuss hat nämlich bewiesen: Solche Fälle gibt es in ganz Bayern. Der Städetag berichtete von Vorkommnissen in Nürnberg und Erlangen, die Oberste Baubehörde bestätigte Fälle in Erding,

Vaterstetten und Regensburg. Das sind Einzelfälle, gewiss. Ich behaupte, nein, ich sage Ihnen voraus: Wir werden nicht lange darauf warten müssen, bis es mehr werden. Warum? - Weil Bayern boomt. Wenn Sie die Liste der, wohlgemerkt, bekannt gewordenen Fälle von Erding bis Erlangen betrachten, dann sehen Sie, dass die bayerischen Metropolregionen betroffen sind. Zwar ist Regensburg noch keine Metropolregion, hat aber als Universitätsstandort schon in den letzten Jahren Mietzuwächse von über 60 % aufzuweisen. Bayern boomt, und wenn die Bayerische Staatsregierung die Energiewende nicht völlig versemmt, dann wird das auch so bleiben, und das ist gut so. Das ist übrigens ein Erfolg, den sich nicht allein die CSU aufs Panier schreiben kann, sondern das ist auch die erfolgreiche Kommunalpolitik der SPD.

(Beifall bei der SPD)

Bayern boomt, daher sagen alle Prognosen bis 2023 einen erheblichen Bevölkerungszuzug voraus, und zwar nicht nur nach München, sondern in alle wirtschaftlich prosperierenden Regionen des Freistaats. Ich sage Ihnen hier und heute auch voraus: Dann wird sich das geschilderte Problem nicht nur auf Nürnberg oder München beschränken. Es wird Elendsunterkünfte in Ingolstadt geben, in Würzburg, in Deggendorf, in Augsburg, eben überall dort, wo sich die Menschen Arbeit erhoffen. Die in den genannten Städten bereits heute zum Teil drastischen Mietpreissteigerungen sind das erste Anzeichen für eine solche Entwicklung.

Die finanzielle Situation der Kommunen ist uns natürlich bekannt. Daher fordert die SPD schon seit Jahren eine bessere Finanzausstattung der Gemeinden. Das werden wir auch in Zukunft tun. Darauf können sich die Kommunen verlassen. Bei allem Verständnis für die beklagenswerte Situation der Kommunen ist sie aber kein Argument gegen die Wiedereinführung des Wohnraumaufsichtsgesetzes. Die Wohnungsaufsicht ist schon jetzt, auch ohne dieses Gesetz, Aufgabe der Gemeinden. Einen entsprechenden Auftrag zur Ausübung der Wohnungsaufsicht enthält die Bayerische Verfassung in Artikel 83. Da kommen die Gemeinden auch nicht aus.

Wir sind daher der Meinung, dass der vorliegende Entwurf, sollte er Gesetz werden, nicht konnexitätsrelevant ist. Sie, meine Damen und Herren, können sich jetzt entscheiden, ob Sie den Kommunen für den ohnehin verfassungsrechtlich gebotenen Vollzug der Wohnungsaufsicht eine belastbare Richtschnur vorgeben, also ob Sie ihnen standardisierte und klare Regelungen für eine effektive Verwaltungstätigkeit an die Hand geben, oder ob Sie die kommunalen Verwaltungen weiter im Trüben stochern lassen, in rechtlichen Grauzonen, wo Matratzen gezählt werden, bis Leib und Leben in Gefahr sind.

Wenn jetzt noch jemand mit dem Argument kommt, die Kommunen haben zu wenig Personal, um dieses Gesetz auch vollziehen zu können, dann sei dem die Frage gestellt, ob es nicht schneller geht, in einem Gesetzwerk nachzuschlagen, als mit viel Hirnschmalz aus einer Vielzahl von Vorschriften in diversen Gesetzestexten und Verordnungen eine komplizierte argumentative Hilfskonstruktion auszutüfteln.

Meine Damen und Herren, wir haben in der Expertenanhörung auch gehört, dass diejenigen, um die es hier geht, die in prekären Wohnverhältnissen mit einer lebensgefährdenden Stromversorgung leben, mit selbstverlegten Kabeln und feuchten Wänden, aufgrund der Erfahrung in ihren Heimatländern so wenig Vertrauen in Behörden und öffentliche Institutionen haben, dass sie noch nicht einmal die kostenlose Mieterberatung der Landeshauptstadt München in Anspruch nehmen. Damit, liebe Kolleginnen und Kollegen, ist auch das letzte Argument gegen das Wohnraumaufsichtsgesetz entkräftet, nämlich jenes, dass die Betroffenen das Recht der Zivilklage hätten. Wer so zu wohnen in Kauf nimmt, der gibt das sauer verdiente, wenige Geld nicht für einen Anwalt aus.

Insgesamt hat mich die Expertenanhörung am 5. Februar von einem überzeugt: Ein Wohnungsaufsichtsgesetz ist heute mehr denn je notwendig.

(Beifall bei der SPD)

Abschließend möchte ich Sie, meine Damen und Herren, noch an eines erinnern: Es geht hier nicht um Staatspartei oder Opposition, es geht hier nicht um das übliche politische Platzhirschgehave, für das unsere Bürgerinnen und Bürger schon lange kein Verständnis mehr haben. Es geht um ein Menschenrecht. Lassen Sie mich deshalb zum Abschluss die Bayerische Verfassung, Artikel 106 Absatz 1 zitieren: "Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung." Meine Damen und Herren von der Regierungspartei, seien Sie nicht nur sozial, sondern handeln Sie christlich!

**Präsidentin Barbara Stamm:** Vielen Dank. – Jetzt hat Herr Kollege Unterländer das Wort. Bitte schön, Herr Kollege.

**Joachim Unterländer (CSU):** Liebe Frau Präsidentin, meine sehr geehrten Damen und Herren! Die Situation in notdürftigen Unterkünften mit baulichen Mängeln, mit hohen Mietzinsen oder wie immer man das bezeichnen will, was da verlangt wird, ist eine Verletzung nicht nur der Wohnungskultur in diesem Land, sondern sie ist menschenverachtend und gehört nicht in unsere soziale Ordnung. Deswegen muss man diese Aktivitäten von Geldschneidern auf das Entschiedenste zurückweisen. Man muss Handlungen in diese Richtung entschieden bekämpfen. Wir haben deshalb nach einem Antrag der SPD-Fraktion im sozialpolitischen Ausschuss ein Fachgespräch durchgeführt. Daran haben Vertreter der Kommunen wie auch der kommunalen Spitzenverbände teilgenommen. Anwesend war auch die Sozialreferentin der Landeshauptstadt München, sozusagen als Vertreterin der Wohnungsaufsicht. Auch Vertreter der Haus- und Grundbesitzervereinigung waren anwesend, ebenso Vertreter der Bayerischen Staatsregierung und der Mieterverbände.

Ohne den Beratungen in den Ausschüssen vorgreifen zu wollen, denn dort sollte im Detail und inhaltlich über den Gesetzentwurf gesprochen werden, muss ich sagen: Mir scheint, Sie sind auf einer ganz anderen Veranstaltung gewesen als ich. Ich habe nämlich den Eindruck gewonnen, dass eine überwiegende Mehrheit der Teilnehmer des Fachgesprächs ein solches Gesetz nicht will. Das heißt nicht, dass wir nicht alle

Bemühungen und Bestrebungen aufgreifen sollten, um solche Zustände zu vermeiden. Im Gegenteil, das ist unsere Verpflichtung, unsere ordnungs-, unsere wohnungs-, unsere gesellschaftspolitische und unsere sozialpolitische Verpflichtung. Wenn jemand auf Kosten von Menschen in Notsituationen ausbeuterisch tätig ist, dann muss das unsere gemeinsame Verachtung finden, meine Damen und Herren.

Herr Kollege Rotter hat im Jahr 2004 als wohnungspolitischer Sprecher der CSU-Landtagsfraktion die Aufhebung des Wohnungsaufsichtsgesetzes begründet. Sie haben gesagt, es gebe andere Instrumente. Wenn es aber nur vier oder fünf konkrete Fälle gibt, die als Fallgrundlagen bayernweit vorhanden sind, und zwar in einem langen Zeitraum, dann muss man sich doch fragen, ob ein Gesetz der richtige Weg ist, um eine Entwicklung tatsächlich wirksam zu bekämpfen.

(Zuruf von der SPD: Wie sonst?)

Das beste Mittel ist – darüber sollten wir uns einig sein –, Wohnungsbaumaßnahmen in den Kommunen mit absoluter Priorität zu versehen, das heißt, den Wohnungsbau an die erste Stelle zu setzen. Trotz aller sonstigen Maßnahmen, die zum Mieterschutz erforderlich sind, bleibt es dabei, dass Wohnungsbau der beste Mieterschutz ist. Dieser muss in der Kommunalpolitik wie in der Landespolitik Priorität haben.

(Beifall bei der CSU – Hans-Ulrich Pfaffmann (SPD): Deswegen hat die CSU die Staatswohnungen verkauft? Super!)

Aus den genannten Gründen müssen wir über den Gesetzentwurf sehr kritisch in den Ausschüssen beraten. Die Anhörung hat gezeigt, dass bereits die heutige Rechtslage Möglichkeiten bietet, gegen Missstände ordnungsrechtlich vorzugehen. Insoweit verweise ich auf die Bayerische Bauordnung, das Landesstraf- und Verordnungsgesetz und die Zweckentfremdungsverordnung. Wir verfügen also über ein Bündel von Maßnahmen, die greifen können. Das ist in dem Fachgespräch überzeugend verdeutlicht worden.

Meine Damen und Herren, ich halte es für notwendig, dass wir offen und ehrlich analysieren, woran es liegt, dass die vorhandenen Instrumente nicht ausreichend genutzt werden. Diese Frage stellt sich umso mehr, als diese Instrumente den Haus- und Grundbesitzern, den Mietervereinen und vor allen Dingen der Wohnungsaufsicht, bis hin zur Obersten Baubehörde, bekannt sind. Es ist sicherlich auch im Rahmen des bestehenden Rechts möglich, intensiver durchzugreifen. Darauf sollten auch wir unser Augenmerk legen.

Kolleginnen und Kollegen, die Verantwortung dafür, wie die Wohnungsaufsicht gehandhabt wird, liegt bei den Kommunen. Wenn eine Kommune nicht in der Lage ist, die Wohnungsaufsicht umfassend und rasch auszuüben, dann hilft auch ein solches Gesetz nicht. Die Kommunen müssen die Prioritäten richtig setzen, damit sie eine entsprechende Personalausstattung haben. Das ist auch in der Kommunalpolitik notwendig.

(Beifall bei der CSU)

Die Expertenrunde im Sozialausschuss hat verdeutlicht, dass insbesondere die kommunalen Spitzenverbände ein solches Gesetz nicht als zielführend bzw. nicht als tauglich ansehen, um prekären, zum Teil dramatischen Wohnverhältnissen entgegenzuwirken. Wenn die Vertreter des Bayerischen Städetages, des Bayerischen Landkreistages und des Bayerischen Gemeindetages übereinstimmend feststellen, dass dieser Weg nicht beschritten werden sollte, dann muss uns das zu denken geben.

Kolleginnen und Kollegen, ich frage mich in diesem Zusammenhang auch, welche Erwartungshaltung wir mit der Verabschiedung eines solchen Gesetzes wecken würden. Wir wissen doch, dass die Kommunen nicht entsprechend ausgestattet sind. Auch deshalb ist ein solches Gesetz möglicherweise der falsche Weg. Über die inhaltlichen Details sollten wir in den Ausschüssen beraten. Ziel muss es sein, einen Weg zu finden, prekären Mietverhältnissen erfolgreich entgegenwirken zu können.

Ich freue mich auf die Beratungen in den Ausschüssen.

(Beifall bei der CSU)

**Dritter Vizepräsident Peter Meyer:** Danke schön, Kollege Unterländer. Für die Fraktion der FREIEN WÄHLER: Kollege Dr. Fahn. Bitte sehr.

**Dr. Hans Jürgen Fahn (FREIE WÄHLER):** (Vom Redner nicht autorisiert) Herr Präsident, meine Damen und Herren! Wenn es prekäre Wohnverhältnisse gibt, müssen wir etwas dagegen tun. Das ist auch uns völlig klar. Die Frage ist, welches Instrument dafür genutzt werden sollte. Darum dreht sich letztlich die gesamte Diskussion.

Brauchen wir tatsächlich ein neues Gesetz? Wir müssen konstatieren, dass vor zehn Jahren die Abschaffung des damaligen Wohnungsaufsichtsgesetzes als Meilenstein des Bürokratieabbaus gefeiert wurde. Heute aber wird ein neuer Anlauf unternommen. Wir müssen schon fragen, warum.

Auch wir kennen die Zustände, die schon zutreffend geschildert worden sind. Das Haus in Kirchtrudering wurde als "Elendshaus" bezeichnet. Es gab aber auch Fälle in Regensburg und Nürnberg. Dort wurden Notsituationen von Menschen gezielt ausgenutzt. Opfer waren oft Arbeitsmigranten aus Mittel- und Osteuropa.

Wie lösen wir die Probleme? Haben die Kommunen genügend Möglichkeiten, dagegen vorzugehen?

Auf der Grundlage von Artikel 83 der Bayerischen Verfassung - die Vorredner haben schon darauf verwiesen - kann man durchaus vorgehen. Die Behörden sind allerdings darauf angewiesen, dass ihnen entsprechende Fälle gemeldet werden. In München stellt sich zusätzlich die Frage, wo die Menschen dann untergebracht werden sollen.

Auch ich war bei dem Fachgespräch am 5. Februar 2015 anwesend. Wenn sich sowohl der Bayerische Städtetag als auch der Bayerische Gemeindetag gegen eine solche gesetzliche Regelung aussprechen - Herr Unterländer hat es gesagt -, dann müs-

sen wir das zumindest aufnehmen und uns Gedanken machen. Der Vertreter des Gemeindetages sagte ganz klar, dass kleine bayerische Gemeinden mit dem Vollzug eines solchen Gesetzes überfordert wären. Übereinstimmend wurde zum Ausdruck gebracht, dass eine neue gesetzliche Regelung ein stumpfes Schwert wäre.

Die Vertreter der kommunalen Spitzenverbände und der Baubehörden – auch sie waren anwesend – waren sich einig, dass es keines neuen Gesetzes bedürfe. Es verursache zu viel Bürokratie; zudem fehle es an Personal. Letzteres ist ein entscheidender Punkt: Wenn man schon Instrumente hat, aber zu wenig Personal, dann muss man das Personal verstärken. Es reicht jedenfalls nicht aus, ein neues Gesetz von oben aufzupropfen.

Die Gemeinden haben bereits im Rahmen der Wohnungsaufsicht Möglichkeiten, den Zustand von Wohnungen zu überwachen und einzuschreiten, sofern konkrete Gefahren für Leben und Gesundheit vorhanden sind. Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum eröffnet den Gemeinden eine weitere Möglichkeit, gegen Missstände vorzugehen. Die Stadt München hat eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erlassen. Nach § 13 Absatz 3 der Satzung kann die Stadt, wenn Wohnraum unbewohnbar geworden ist, eine Instandsetzung anordnen. Da das mit dem bestehenden Instrumentarium möglich ist, fragen wir: Warum brauchen wir dann ein neues Gesetz?

Das Landesstraf- und Verordnungsgesetz enthält einen Artikel, der die Gemeinden in ihrer Eigenschaft als Sicherheitsbehörden ermächtigt, Anordnungen zu treffen, um konkrete Gefahren abzuwenden oder Störungen zu beseitigen, wenn Leben oder Gesundheit bedroht sind. Es gibt also schon entsprechende Instrumente. Wir können aber durchaus überlegen, wie wir sie noch verbessern können, und sollten auf ihre intensivere Nutzung hinwirken. Das ist der Punkt.

Sehr geehrte Damen und Herren von der SPD, es ist sicherlich auch für Sie interessant, nach Baden-Württemberg zu schauen. Auch dort wird zurzeit die Notwendigkeit

eines solchen Gesetzes überprüft. Von der SPD in Baden-Württemberg ist zu hören, man prüfe derzeit, ob ein neues Gesetz tatsächlich wirksam wäre, um gegen Ausbeutung von Mietern vorzugehen.

(Hans-Ulrich Pfaffmann (SPD): Wir in Bayern sind halt schneller als die baden-württembergischen Kollegen!)

Die GRÜNEN in Baden-Württemberg sagen, ein solches Gesetz komme nur in Betracht, falls sich zeigt, dass die Kommunen ihre Möglichkeiten tatsächlich ausgeschöpft haben.

Die FDP – in Bayern gibt es sie nicht mehr; in Baden-Württemberg scheint es sie noch zu geben – spricht von einer neuen Wohnungsbaupolizei.

Selbst der Mieterbund, der dem Gesetz grundsätzlich aufgeschlossen gegenüberstehen müsste, gibt sich in Baden-Württemberg skeptisch. Er sagt, zur Umsetzung des Gesetzes brauche man viel Personal. Aber gerade da hakt es hier.

Ich verweise auch auf das Beispiel Nordrhein-Westfalen, wo es ein solches Gesetz schon gibt.

Wir sollten zunächst einmal prüfen, welche Gesetze und Verordnungen bereits vorhanden sind, und darüber beraten, wo mehr Personal gebraucht wird, anstatt ein neues Wohnraumaufsichtsgesetz für Bayern zu verabschieden.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

Wir beziehen uns auf Erfahrungen und auf das Fachgespräch. - Ich bin jetzt fertig; ich habe noch fünf Sekunden. – Die Experten haben die Notwendigkeit eines solchen Gesetzes fast einhellig angezweifelt. Das muss ich akzeptieren.

Zum Schluss möchte ich wie mein Kollege Günther Felbinger Montesquieu zitieren – manchmal sind Wiederholungen ganz gut -, der sagt: Wenn es nicht notwendig ist, ein Gesetz zu machen, dann ist es notwendig, kein Gesetz zu machen.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

**Dritter Vizepräsident Peter Meyer:** Danke schön, Herr Kollege Dr. Fahn. – Für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Herr Kollege Mistol, bitte schön.

**Jürgen Mistol (GRÜNE):** Herr Präsident, Kolleginnen und Kollegen! Herr Kollege Lotte, Sie haben schon darauf hingewiesen: Nach der Verfassung hat jeder Bewohner Bayerns – ich würde als GRÜNER hinzufügen: und jede Bewohnerin – Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Diese Worte und der damit verbundene Auftrag an den Landtag sind aktueller denn je, und zwar nicht nur deshalb, weil in den letzten Jahren gerade in den bayerischen Ballungsräumen die Mieten aufgrund der ungebremsten Nachfrage im wahrsten Sinne des Wortes durch die Decke gehen, sondern auch, weil einzelne Vermieter und Vermieterinnen – die Betonung liegt auf "einzelne" – die Wohnraumknappheit und so die Wohnungssituation von Menschen auf das Schamloseste ausnutzen. Die erwähnten Fälle von Mietwucher – das betrifft nicht nur Kirchtrüdering, sondern es gibt auch andere Fälle –, die Fälle von Überbelegung, von Verwahrlosung und Vernachlässigung von Wohnraum sind tatsächlich nicht nur ein Münchner Problem, sondern sind symptomatisch für alle bayerischen Städte mit angespannter Wohnraumsituation.

Herr Kollege Unterländer, nur vier bis fünf Fälle sind es sicher nicht; diese würden mir allein schon in meiner Heimatstadt Regensburg einfallen.

(Joachim Unterländer (CSU): Im Bereich des damaligen Gesetzes!)

Kolleginnen und Kollegen der CSU, wir sollten uns nicht nur mit den Symptomen beschäftigen, sondern das Problem an der Wurzel packen. Wenn wir von Wohnungsaufsicht, von Zweckentfremdung und vom Umgang mit verwahrlosten Immobilien sprechen, ist festzustellen, dass sich solche Eingriffe erübrigen oder zumindest beschränken würden, wenn ein in Ansätzen ausgeglichener Wohnungsmarkt bestünde. Das ist leider nicht der Fall. Das ist nicht mit Kürzungen beim öffentlich geförderten Wohnungsbau machbar.

Herr Kollege Unterländer, Sie haben zwar gesagt, dass Sie das auch haben wollten. Aber dann gilt es, nicht nur zu reden, sondern auch zu handeln, und zwar richtig. Das wäre das Gebot der Stunde.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Die Verschärfung auf dem bayerischen Wohnungsmarkt hat in den vergangenen Jahren massiv dazu beigetragen, dass man – salopp gesagt – aus nahezu dem letzten Loch den letzten Cent herauspressen kann. Davon sind vor allem Zuwanderer aus den osteuropäischen Staaten betroffen, die bei ohnehin geringem Lohn froh sind, ein Dach über dem Kopf zu finden.

Herr Kollege Lotte hat zu Recht darauf hingewiesen, dass die Landtagsfraktion der GRÜNEN 2004 der Abschaffung des bayerischen Wohnungsaufsichtsgesetzes zugestimmt hat, aber nicht aus einem Deregulierungswahn heraus, sondern weil es in der Praxis kaum Wirkung entfaltet hat und letztendlich zu einem Papiertiger verkommen war. Im Rahmen der weiteren Beratungen im Ausschuss bleibt abzuwarten, inwieweit die Ausgestaltung des Gesetzentwurfs der SPD die Vollzugsmöglichkeiten tatsächlich verbessern kann. Heute ist schon oft gesagt worden, dass beim Fachgespräch im Sozialausschuss Anfang Februar die kommunalen Spitzenverbände hinsichtlich der praktischen Umsetzung erhebliche Bedenken angemeldet haben. Aber das werden wir im Ausschuss sicher noch intensiv diskutieren. Dann wird sich auch zeigen, ob in der aktuellen Situation ein neues Wohnraumaufsichtsgesetz eher ein stumpfes Schwert bleibt, ob es ein nützliches Korrektiv sein könnte oder ob es vielleicht bessere Möglichkeiten gibt, prekären Wohnverhältnissen Einhalt zu gebieten. Die Betroffenen haben es auf jeden Fall verdient, dass wir uns mit diesem Problem wirklich intensiv auseinandersetzen.

(Beifall bei den GRÜNEN)

**Dritter Vizepräsident Peter Meyer:** Danke schön, Herr Kollege Mistol. – Für die Staatsregierung: Herr Staatsminister Herrmann, bitte sehr.

**Staatsminister Joachim Herrmann (Innenministerium):** Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich halte ein Bayerisches Wohnraumaufsichtsgesetz nicht für erforderlich. Bereits jetzt stehen ausreichend öffentlich-rechtliche Befugnisse zur Verfügung, um Wohnungsmisständen zu begegnen. Insbesondere können die Gemeinden und Kreisverwaltungsbehörden nach der Bayerischen Bauordnung, nach dem Landesstraf- und Verordnungsgesetz, nach dem Seuchen- und Infektionsschutzrecht sowie mit entsprechender Satzung, wie die Landeshauptstadt München, auch nach dem Zweckentfremdungsrecht gegen Wohnungsmisstände vorgehen. Das Wohnungsaufsichtsgesetz von 1974 ist zum 1. Januar 2005 zu Recht außer Kraft getreten. Auch nach Außerkrafttreten des Gesetzes haben Gemeinden und Landratsämter dafür gesorgt, dass Wohnungsmisstände beseitigt und Überbelegungen beendet wurden. Häufig reichten hierzu formlose Aufforderungen oder freiwillige Verpflichtungserklärungen des Vermieters. In anderen Fällen wurde gegen die Misstände mit dem Erlass von Bescheiden vorgegangen.

Zur Vermeidung von Gefahren sowie von unzumutbaren Belästigungen sind in der Bayerischen Bauordnung Mindestanforderungen für Aufenthaltsräume und Wohnungen geregelt. Danach sind beispielsweise die ausreichende Belichtung und Belüftung, der Schutz gegen Feuchtigkeit und Schädlinge sowie die Ausstattung von Wohnräumen mit einer Küche bzw. mit einer Kochnische und sanitären Anlagen klar vorgesehen.

(Unruhe – Glocke des Präsidenten)

Es ist aber zum Beispiel gesetzlich nicht festgelegt, wie viele Quadratmeter Raum jeder Person zur Verfügung stehen muss. Ich will Ihnen ein Beispiel sagen, das deutlich macht, wie problematisch dieser Gesetzentwurf ist: Was würde beispielsweise die Landeshauptstadt München machen, wenn ein junges Paar in einer 39 Quadratmeter großen Wohnung lebt und Eltern von Zwillingen wird? Das ist auf die Dauer kein optimaler Wohnungsbestand. Aber bedeutet diese Vorschrift jetzt, dass damit automatisch die Überbelegungsregelung in Kraft tritt und die Landeshauptstadt dafür zu sorgen

hat, dass eines von vier Familienmitgliedern die Wohnung verlässt, damit die durchschnittliche Belegungsquote wieder stimmt?

(Zuruf von der SPD: Haben Sie den Gesetzentwurf gelesen?)

– Entschuldigung, was soll denn die Landeshauptstadt München mit einer solchen Vorschrift anfangen? Die Familie müsste aus der Wohnung ausziehen oder die Anzahl ihrer Mitglieder reduzieren. Was soll die Landeshauptstadt damit machen? Soll sie dem Vermieter verbieten, diese Wohnung weiter an diese Familie zu vermieten? Das ist doch alles absurd. So lösen Sie die Probleme, die wir am Wohnungsmarkt zweifellos haben, nicht.

(Beifall bei der CSU – Hans-Ulrich Pfaffmann (SPD): Mit der Lautstärke wird die Aussage nicht richtiger! – Weitere Zurufe von der SPD)

Wenn Sie in den Gesetzentwurf hineinschauen, werden Sie feststellen: Im Gesetzentwurf steht, die Gemeinden haben Wohnungssuchende bei der Beschaffung von Wohnraum zu unterstützen, soweit sie der Hilfe bedürfen. Die Gemeinden sollen jetzt also Maklerfunktionen übernehmen. Ist es jetzt Aufgabe der Gemeinden, bei der Wohnungsvermittlung zu helfen? Die Gemeinden sollen dem Hauseigentümer aufgeben, Heizöl zu bestellen, falls dies unterlassen wurde und deshalb die Heizung kalt bleibt? Die Gemeinden sollen gegenüber dem Eigentümer durchsetzen, dass die kaputte Kinderschaukel hinterm Haus repariert wird? Das alles sind typische Dinge, die sich zwischen Vermieter und Mieter abspielen. Ist es tatsächlich sinnvoll, das alles zur kommunalen Aufgabe zu erklären?

(Zuruf von den GRÜNEN: Ja!)

Das ist einerseits eine Überforderung der Kommunen. Andererseits können Sie auch sagen, das ist – Entschuldigung! – der erste Schritt zu einem Sozialismus in Reinkultur; denn in alles, was im Moment privatrechtlich geregelt wird, soll sich die Kommune einschalten.

(Beifall bei der CSU)

Deshalb überrascht es nicht, dass der Bayerische Gemeindetag den Entwurf eines Wohnraumaufsichtsgesetzes klar ablehnt. Der Städtetag steht dem Gesetzentwurf einerseits offen gegenüber, weist aber andererseits darauf hin, dass der Vollzug mit den vorhandenen Kräften kaum geleistet werden könne, sondern bei einer Inkraftsetzung wesentlich mehr Personal benötigt werde. Damit steht wieder im Raum, dass das erforderliche kommunale Personal nach dem Konnexitätsprinzip vom Freistaat bezahlt werden müsste.

Ich fasse zusammen: Dieses Wohnraumaufsichtsgesetz ist nicht erforderlich. Es widerspricht unserem Ziel nach Deregulierung. Es verursacht unnötige Bürokratie und bringt mehr Nachteile, als es den Mietern nützt. Ich glaube, wir brauchen kein Wohnraumaufsichtsgesetz, sondern wir brauchen mehr Wohnungsbau. Bauen, bauen, bauen ist angesagt. Nur damit lösen wir die Probleme.

(Beifall bei der CSU)

**Dritter Vizepräsident Peter Meyer:** Vielen Dank, Herr Staatsminister. Damit ist die Aussprache geschlossen. Ich schlage vor, den Gesetzentwurf an den Ausschuss für Arbeit und Soziales, Jugend, Familie und Integration als federführendem Ausschuss zu überweisen. Besteht damit Einverständnis? – Dann ist das so beschlossen.



## **Beschlussempfehlung und Bericht**

**des Ausschusses für Arbeit und Soziales, Jugend, Familie und  
Integration**

**Gesetzentwurf der Abgeordneten Markus Rinderspacher,  
Andreas Lotte, Angelika Weikert u.a. und Fraktion (SPD)  
Drs. 17/5312**

**eines Bayerischen Wohnraumaufsichtsgesetzes  
(BayWohnAufsG)**

### **I. Beschlussempfehlung:**

Ablehnung

Berichterstatter: **Andreas Lotte**  
Mitberichterstatter: **Joachim Unterländer**

### **II. Bericht:**

1. Der Gesetzentwurf wurde dem Ausschuss für Arbeit und Soziales, Jugend, Familie und Integration federführend zugewiesen. Der Ausschuss für Verfassung, Recht und Parlamentsfragen hat den Gesetzentwurf endberaten.
2. Der federführende Ausschuss hat den Gesetzentwurf in seiner 32. Sitzung am 21. Mai 2015 beraten und mit folgendem Stimmergebnis:  
CSU: Ablehnung  
SPD: Zustimmung  
FREIE WÄHLER: Ablehnung  
B90/GRÜ: Zustimmung  
Ablehnung empfohlen.
3. Der Ausschuss für Verfassung, Recht und Parlamentsfragen hat den Gesetzentwurf in seiner 39. Sitzung am 1. Oktober 2015 endberaten und mit folgendem Stimmergebnis:  
CSU: Ablehnung  
SPD: Zustimmung  
FREIE WÄHLER: Ablehnung  
B90/GRÜ: Zustimmung  
Ablehnung empfohlen.

**Joachim Unterländer**  
Vorsitzender



## **Beschluss des Bayerischen Landtags**

Der Landtag hat in seiner heutigen öffentlichen Sitzung beraten und beschlossen:

**Gesetzentwurf der Abgeordneten Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Angelika Weikert, Doris Rauscher, Arif Tasdelen, Ruth Waldmann, Dr. Paul Wengert, Klaus Adelt, Prof. Dr. Peter Paul Gantzer, Harry Scheuenstuhl, Franz Schindler, Horst Arnold, Alexandra Hiersemann, Florian Ritter, Florian von Brunn, Hans-Ulrich Pfaffmann, Diana Stachowitz, Isabell Zacharias, Inge Aures, Volkmar Halbleib, Natascha Kohnen, Helga Schmitt-Büssinger, Dr. Simone Strohmayer, Margit Wild und Fraktion (SPD)**

Drs. 17/5312, 17/8165

**eines Bayerischen Wohnraumaufsichtsgesetzes  
(BayWohnAufsG)**

Ablehnung

Die Präsidentin

I.V.

**Inge Aures**

II. Vizepräsidentin

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Zweite Vizepräsidentin Inge Aures

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Ich rufe nun **Tagesordnungspunkt 7** auf:

**Gesetzentwurf der Abgeordneten Markus Rinderspacher, Andreas Lotte,  
Angelika Weikert u. a. und Fraktion (SPD)  
eines Bayerischen Wohnraumaufsichtsgesetzes (BayWohnAufsG) (Drs. 17/5312)**  
**- Zweite Lesung -**

Die Fraktionen haben sich verständigt, ohne Aussprache in die Abstimmung einzutreten. So kommen wir gleich zur Abstimmung.

Der Abstimmung liegt der Initiativgesetzentwurf auf Drucksache 17/5312 zugrunde. Der federführende Ausschuss für Arbeit und Soziales, Jugend, Familie und Integration empfiehlt die Ablehnung des Gesetzentwurfs. Wer entgegen dem Ausschussvotum dem Gesetzentwurf zustimmen möchte, den bitte ich um sein Handzeichen. – Das sind die Fraktionen von SPD und GRÜNEN. Gegenstimmen? – Das sind die Fraktionen der CSU und der FREIEN WÄHLER. Stimmenthaltungen? – Keine Stimmenthaltungen. Damit ist der Gesetzentwurf abgelehnt.

Ich gebe nun das Ergebnis der namentlichen Abstimmung zum Dringlichkeitsantrag der Abgeordneten Thomas Kreuzer, Karl Freller, Erwin Huber und andere und Fraktion (CSU) betreffend "Keine Infrastrukturgesellschaft – bewährte Auftragsverwaltung für die Bundesfernstraßen beibehalten!", Drucksache 17/8416, bekannt. Mit Ja haben 99 gestimmt, mit Nein haben 0 gestimmt. Stimmenthaltungen gab es 49. Damit ist der Dringlichkeitsantrag angenommen.

(Abstimmungsliste siehe Anlage 4 – Unruhe)

Ich bitte doch noch um etwas Ruhe. Wir sind ja schon bald in der Endphase.