



**Deutscher Mieterbund**  
Nordrhein-Westfalen e.V.

**MIETERFORUM RUHR**



Beantwortung des Fragenkatalogs für die Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Bauen und Verkehr des Landtags NRW am 25. Februar 2010

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

u.a. finden Sie die gemeinsame Stellungnahme des DMB NRW e.V. und des Mieterforum Ruhr e.V. In unserem mündlichen Vortrag werden wir hierbei auf verschiedene Schwerpunkte näher eingehen:

- Lassen sich auf der Grundlage von Datenerhebungen Aussagen zu Ausmaß und Umfang mangelhafter und unbewohnbarer Wohnungen im Wohnungsbestand Nordrhein-Westfalens treffen, die auf mangelnde Sanierungstätigkeit oder fehlende Investitionen von Wohnungseigentümern zurückzuführen sind?

Wo Wohnungsmarktbeobachtungssysteme und kleinräumige Quartiersanalysen zur Anwendung kommen, sind quantitative und qualitative Aussagen zum Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet möglich. Wo Sozialdatenerhebungen im Themenbereich Soziale Stadt erfolgen, korrelieren erfahrungsgemäß Defizite in der Sozialstruktur mit unzureichenden Investitionen in den Mietwohnungsbestand.

- Nach einem Bericht der Welt am Sonntag (17.01.2010) schätzt der Verband Haus & Grund die Zahl der Fälle von Mietnomaden auf rund 15.000 Fälle in ganz Deutschland. In welchem Verhältnis dazu stehen bekannt gewordene oder angenommene Fälle von mangelhaft instand gehaltenen Wohnungen durch Versagen der Eigentümer?

„Mietnomaden“ und „nomadisierende“ Eigentümergesellschaften sind verschiedene Problemlagen, die für sich gesehen und nicht gegeneinander aufgerechnet werden sollten. Die Problemlagen verhalten sich grob gesehen von der Kleinkriminalität zur Wirtschaftskriminalität.

- Wird diesbezüglich ein konkreter gesetzlicher Handlungsbedarf gesehen?

Es soll nicht verkannt werden, dass insbesondere Kleinvermieter durch „Mietnomaden“ in wirtschaftliche Bedrängnis geraten können und Anspruch auf gesetzlichen Schutz haben. Hinsichtlich der Größenordnung der Problematik „Mietnomaden“ hat der Deutsche Mieterbund in einer Stellungnahme vom 07.11.2008 zu einer Kleinen Anfrage der FDP-Fraktion im Deutschen Bundestag darauf hingewiesen, dass die von der polizeilichen Kriminalstatistik erfassten Fälle des sog. „Einmietbetruges“ deutlich rückläufig sind: Minus 1,1 % im Jahre 2006, minus 16,9 % im Jahre 2007. Auch andere Erkenntnisse, z. B. die statistisch erfassten Mietschulden, sprechen dafür, dass das „Mietnomadentum“ keine nennenswerte Rolle im wohnungswirtschaftlichen Geschehen spielt. Die von der

Rechtsordnung vorgesehenen Möglichkeiten, gegen säumige Mietzahler vorzugehen, sind ausreichend und wirksam.

- Welche Möglichkeiten haben Mieterinnen und Mieter nach BGB und sind diese ausreichend, sich gegen Vermieter zu wehren, die beispielsweise ihren Instandhaltungspflichten durch mangelnde Modernisierungs- bzw. Sanierungsinvestitionen nicht nachkommen?

Mieter haben grundsätzlich einen Anspruch auf vertragsgemäßen Zustand ihrer Wohnung. Bei Verstößen bestehen nach BGB abgestufte Möglichkeiten, diesen Anspruch durchzusetzen: Mietminderung, Instandsetzungsklage, Selbstbeseitigungsrecht, Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Miete, Schadensersatzanspruch und ein außerordentliches Kündigungsrecht. Ein Recht auf Modernisierung (Wertverbesserung) besteht nicht. Diese Rechte gehen bei der Gruppe „hartnäckige Instandsetzungsverweigerer“ oft ins Leere. Wechselnde Hausverwaltungen und Eigentümergesellschaften, die im Ausland bzw. auf Steuersparinseln ansässig sind und weder telefonisch noch für (gerichtliche) Zustellungen erreichbar sind, reagieren erst gar nicht auf Mieterbeschwerden. Der Mieterverein Dortmund bemüht sich um den Aufbau eines Registers mit Daten, Erfahrungsberichten und Handlungsmöglichkeiten. Dieses wird in einem ersten Schritt ca. 50 Unternehmen mit einem NRW-weiten Wohnungsbestand umfassen.

- Welche speziellen Problemlagen ergeben sich in diesem Zusammenhang für Transferleistungsbezieher?

Es gibt in der Bundesregierung konkrete Überlegungen, Mietkosten für ALG-Bezieher von der ARGE immer direkt an den Vermieter überweisen zu lassen. Der Deutsche Mieterbund wehrt sich gegen diese Entmündigung. Transferleistungsbezieher können ihre bereits beschriebenen Mieterrechte gegenüber Instandsetzungsverweigerern nur sehr eingeschränkt wahrnehmen, wenn sie nicht unmittelbar über ihre Mieten verfügen können. In einem von der Problemlage besonders betroffenen Stadtbezirk in Dortmund hat die Bezirksvertretung auch mit den CDU-FDP/Bürgerliste-Stimmen der Sozialverwaltung empfohlen, den genau umgekehrten Weg zu gehen.

Wegen der eingeschränkten Umzugsmöglichkeiten können Transferleistungsbezieher vernachlässigte Wohnanlagen schlechter verlassen als Haushalte mit eigenem Einkommen, so dass sich dort schnell die Sozialstruktur verschlechtert.

- Welche Problemlagen ergeben sich für die Kommunen mit Beständen, in denen Immobilieneigentümer ihren Pflichten nicht nachkommen?

Die Stadt Dortmund hat im Handlungskonzept Soziale Stadt Dortmund 13 Aktionsräume ausgewiesen. Die Verbindung der statistischen Räume mit Wohnstandorten aufgegebenen Großindustrien ist bekannt. Zur Umsetzung der Handlungskonzepte wären auch Kooperationen mit Wohnungsgesellschaften erforderlich. Finanzanleger und „dilettantische“ Vermietungsgesellschaften entziehen sich jeder Zusammenarbeit mit örtlichen Trägern und lassen sich in Arbeitszusammenhänge im Themenbereich „Soziale Stadt“ nicht einbinden.

In Stadtteilen mit Häufungen von unzureichenden oder gar nicht mehr bewirtschafteten Wohnanlagen fällt es der Stadt Dortmund schwer, die Bedarfe für die soziale, schulische und verkehrliche Infrastruktur zu planen.

- Welche Probleme bereiten solche Eigentümer anderen, sozial verantwortlich agierenden Vermietern?

Soziale Verantwortung, Investitionen und wirtschaftlicher Erfolg sind in der Wohnungswirtschaft keine Gegensätze. Die Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (Dogewo21) hat durch ein weit überdurchschnittliches Investitionsvolumen die Leerstandsquote von 0,77 Prozent. Der Deutschen Annington wird ausgehend von einer

Leerstandsquote von 3,7 Prozent ein sprunghafter Anstieg der Leerstandsquote als Folge der Einführung des Customer Care Centers (CCC) nachgesagt.

Sozial verantwortliche Vermieter profitieren aber nicht automatisch von einem nicht marktkonformen Verhalten anderer Vermieter, wenn der Wohnstandort insgesamt ein schlechtes Image bekommen hat und die wirtschaftliche und soziale Infrastruktur beeinträchtigt ist.

- Wie häufig treten Probleme mit solchen Vermietern auf?

Wenn wir einbeziehen, dass auch die an Finanzinvestoren verkauften Großvermieter Deutsche Annington, Gagfah und LEG keine für eine Bestandsentwicklung ausreichenden Investitionen tätigen, geht es in Dortmund um 45.000 Wohnung bzw. 18 Prozent des Mietwohnungsbestandes. Darunter sind 8.000 zurzeit höchst gefährdete Wohnungen, weil niederländische und dänische Fonds erst sehr spät und überteuert gekauft haben und weder ein ausreichendes Eigenkapital für die Bestandsentwicklung noch über Personal mit den nötigen Knowhow verfügen. Bei vorherrschender Kumulierung in Stadtteilen mit einem historisch gewachsenen Wohnungsbestand aus (ehemaligen) Werks- und Sozialwohnungen können auch bis zu 100 Prozent der Mietwohnungen betroffen sein. Beispiele für die besonderen Risiken der Monostruktur sind Dortmund-Lanstrop, -Westerfild oder -Scharnhorst-Ost.

- Wie viele Instrumente haben Kommunen, um gegen Vermieterinnen und Vermieter vorzugehen, die ihren Instandhaltungspflichten nicht nachkommen?

Von einem schon immer unzureichenden „Instrumentenkasten“ ist nur noch die vormals im Wohnungsgesetz geregelte Wohnungsaufsicht im „Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen“ (WFNG NRW) übrig geblieben. Für andere Instrumente, z.B. das Zweckentfremdungsverbot oder auch Belegungsrechte bei öffentlich geförderten Wohnungen, hat die CDU/FDP-Landregierung zu Unrecht keinen Bedarf mehr gesehen. Die eingeschränkten Handlungsmöglichkeiten haben die Stadt Dortmund veranlasst, vorhandene rechtliche Instrumente für den Handlungsbedarf bei abstürzenden Wohnstandorten weiter zu entwickeln, konkret das Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch. Entsprechende Satzungsgebiete sind bereits ausgewiesen worden.

- Wie wirksam sind diese Instrumente?

Es ist sicherlich an dieser Stelle sinnvoller, wenn Kommunalvertreter die Anwendungsmöglichkeiten sowie die damit verbundenen Probleme schildern.

Aus Mietersicht ist insbesondere die Verschlechterung der Kündigungssperrfristverordnung zu beklagen. In Ballungsgebieten wird dadurch die Wohnungsspekulation wieder angeheizt werden.

- Benötigen die Kommunen zusätzliche bzw. verbesserte Eingriffsmöglichkeiten? Falls ja: wie könnten diese aussehen?

**Es könnte ein gemeinsames Projekt von Landesregierung, Städtetag NRW und Deutscher Mieterbund NRW sein, die Wohnungsaufsicht im WFNG NRW so auszugestalten, dass diese eine vom Land finanziell geförderte Pflichtaufgabe mit wirksamen Sanktionsrechten (Bußgeldern) bei ausreichender Rechtssicherheit sowie einem Recht auf Ersatzvornahme und damit zu einem universellem Handlungsinstrument wird. Weiterhin soll gemeinsam geprüft werden, welche der Handlungsinstrumente, die im „Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“)" dokumentiert sind, für einen Einsatz in NRW-Kommunen in Frage kommen. Schaffung von Aufgangsgesellschaften, Ankaufsförderung durch das Land, Definierung von Mindest-**

**anforderungen an die Immobilienbewirtschaftung hinsichtlich des Eigenkapitals, der Investitionen und der Erreichbarkeit für Mieter und Kommunen.** Der „Leitfaden“ ist ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) – Werkstatt: Praxis Heft 65.

- Das Mittel der Enteignung kollidiert mit dem grundgesetzlich normierten hohen Gut des Schutzes des Privateigentums. Welchen grundsätzlichen Problemen würde die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Enteignung bei der Instandhaltung ihrer Wohnungen säumiger Eigentümer beugen?

Es gibt bereits Enteignungsmöglichkeiten im Baugesetzbuch bei Planungsvorhaben im öffentlichen Interesse. Auch die Ersatzvornahme oder ein Bau-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot oder selbst ein Vorkaufsrecht sind Eingriffe in das Privateigentum. Auf Bundesebene sollte ein wirksames Recht auf Zwangsenteignung als letztes, aber notwendiges Mittel geschaffen werden, wenn alle anderen hier genannten Instrumente versagen.

Nach unserer Einschätzung sollten aber zunächst alle vorhandenen Handlungsmöglichkeiten weiter entwickelt werden. Der Problemdruck u.a. in Dortmund ist so groß, dass eine Debatte mit ungewissem Ausgang und möglicherweise polarisierendem Verlauf in der Sache kaum weiterhilft.

- Welche Erfahrungen gibt es etwa in anderen europäischen Staaten mit der gesetzlichen Möglichkeit zur Enteignung von Wohnungseigentümern, wenn diese ihren aus dem Privateigentum erwachsenden Verpflichtungen nicht nachkommen?

(nicht bekannt)

Welche bestehenden Gesetze müssten geändert werden, um grundsätzlich die Möglichkeit zur Enteignung von Wohnungseigentümern zu ermöglichen?

(nicht bekannt)

- Wo läge hierzu die Gesetzgebungskompetenz?

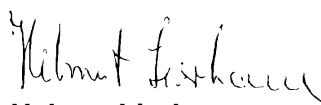
(nicht bekannt)

Mit freundlichen Grüßen

  
**Bernhard von Grünberg**  
 1. Vorsitzender

**Deutscher Mieterbund NRW e.V.**

Oststraße 55 • 40211 Düsseldorf  
 Tel.: 0211/ 586 00 9-0, Fax: 0211/ 586 00 9-29  
[mieter@dmb-nrw.de](mailto:mieter@dmb-nrw.de) • [www.dmb-nrw.de](http://www.dmb-nrw.de)

  
**Helmut Lierhaus**  
 Vorstandssprecher

**Mieterforum Ruhr e. V.**

Brückstraße 58 • 44787 Bochum  
 Tel.: 0234/ 961 14-44, Fax: 0234/ 961 14-74  
[info@mieterforum-ruhr.de](mailto:info@mieterforum-ruhr.de) • [www.mieterforum-ruhr.de](http://www.mieterforum-ruhr.de)

Düsseldorf/Dortmund, 24. Februar 2010