

## **Wohnungsaufsichtsgesetz**

### **„Üble Abzocke“ - München muss helfen – der Freistaat muss handeln!**

Antrag Nr. 14-20 / A 00371  
der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL  
vom 27.10.2014

## **Wohnungsaufsichtsgesetz novellieren**

Antrag Nr.14-20 / A 00461  
von Frau StRin Simone Burger, Herrn StR Christian  
Amlong, Frau StRin Beatrix Zurek  
vom 19.11.2014

## **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02092**

2 Anlagen

### **Beschluss des Sozialausschusses 03.02.2015 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL hat am 27.10.2014 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 00371 (Anlage 1) gestellt. Mit dem Antrag appelliert sie an den Oberbürgermeister, vom Freistaat Bayern die Wiedereinführung des seit 10 Jahren aufgehobenen Wohnungsaufsichtsgesetzes zu fordern. Weiter fordert sie die Verwaltung auf, die Eingriffs- und Hilfsmöglichkeiten für den derzeitigen „rechtsfreien Raum“ aufzuzeigen.

Zum Antrag Nr. 14-20 / A 00371 hat das Sozialreferat mit Schreiben vom 13.11.2014 eine Terminverlängerung für die Behandlung des Antrags beantragt, die gewährt wurde.

Die Stadträte der SPD-Stadtratsfraktion Frau StRin Simone Burger, Herr StR Christian Amlong, Frau StRin Beatrix Zurek haben am 19.11.2014 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 00461 (Anlage 2) gestellt. Mit dem Antrag appellieren sie ebenfalls an die Stadt München, die Wiedereinführung des Wohnungsaufsichtsgesetzes zu fordern und den Bayerischen Städtetag um Unterstützung zu bitten.

## 1. Situationsbericht

Zum 31.12 2004 wurde das bis dahin geltende Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG) im Zuge des sogenannten Bürokratieabbaus vom Bayerischen Landtag aufgehoben. Dieses Wohnungsaufsichtsgesetz legte Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bezüglich Herdanschluss, Heizung, Wasserversorgung, sanitäre Einrichtungen, Wärme- und Schallschutz, Raumhöhe und Mindestgröße fest. Bei Vorliegen solcher Mängel war die Gemeinde befugt, deren Beseitigung anzuordnen. Darüber hinaus konnte die Instandsetzung der Wohnung angeordnet, bzw. eine Unbewohnbarkeitserklärung ausgesprochen werden, wenn Mängelbeseitigung und Instandsetzung aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr vertretbar waren. Zudem war ein Überbelegungsverbot enthalten, wonach für jede Person ein Wohnfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorhanden sein musste, für Kinder unter 6 Jahren von mindestens 6 m<sup>2</sup>. Zuwiderhandlungen gegen eine Unbewohnbarkeitserklärung oder das Überbelegungsverbot konnten als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden.

Die Bayerische Staatsregierung vertrat 2004 die Auffassung, dass sich seit Erlass des Wohnungsaufsichtsgesetzes im Jahre 1974 die Gesetzgebung und Rechtsprechung zum Mieterschutz kontinuierlich zu Gunsten der Mieter verbessert hatte. Die speziellen wohnungsaufsichtsrechtlichen Eingriffsbefugnisse seien nicht mehr erforderlich, da betroffene Mieter verstärkt auf den Zivilrechtsweg verwiesen werden könnten. Auch in der Praxis gingen die Anwendungsfälle zu diesem Zeitpunkt stark zurück.

Die Erfahrungen der letzten Zeit zeigen jedoch ein anderes Bild:

Durch verstärkten Zuzug, den Mangel an Wohnraum und die dadurch herrschende Kräfteverteilung auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind vermehrt Überbelegungen in Anwesen mit sehr schlechtem Erhaltungszustand zu beobachten.

Wohnungen und andere Räumlichkeiten werden zur Unterbringung zumeist osteuropäischer Personen vermietet, die sich im Rahmen der europäischen Freizügigkeit in München als Arbeiterinnen und Arbeiter oder als Selbstständige verdingen. Häufig werden Wohnungen oder andere Unterkünfte dafür betten- oder zimmerweise vermietet. Belegungen mit mehreren Personen pro Zimmer sind dabei keine Seltenheit.

Menschen, die auf derartige Vermietungsangebote angewiesen sind, sind die schwächsten Teilnehmer am engen Münchner Wohnungsmarkt. Wegen ihrer wirtschaftlich meist ungesicherten Situation finden sie auf dem normalen herkömmlichen Wohnungsmarkt keine Bleibe. Mangelnde deutsche Sprachkenntnisse und die Notwendigkeit, schnell ein Dach über dem Kopf zu finden schwächen ihre Verhandlungsposition zusätzlich. Einige Vermieterinnen und Vermieter haben sich genau auf diesen Personenkreis spezialisiert. Vermietet

werden Unterkünfte, die sich zum Teil in baulich sehr zweifelhaften Zustand befinden. Auf die Einhaltung einer gewissen Abgeschlossenheit zur Wahrung der Privatsphäre und die Zahl der Sanitarräume wird keine Rücksicht genommen. Dabei werden Preise von 200-300 Euro pro Person/Matratze und Monat verlangt und auch bezahlt.

Dies alles passiert zudem auf dem bundesweit engsten Wohnungsmarkt. Allein das Zahlenverhältnis „Zuzug nach München – Neubauzahlen“ spricht eine deutliche Sprache. In den letzten vier Jahren stieg die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in München um 90.000 Personen. Trotz einer Neubauschaffung in diesem Zeitraum von ca. 18.000 Wohnungen (in der Mehrzahl 3- bis 5-Zimmerwohnungen) und damit Wohnraum für ca. 40.000 Einwohner, konnte damit der Zuzug nach München nicht kompensiert werden.

Ein weiterer Indikator für die Wohnungsmarktsituation in München: mehr als 10.000 Münchnerinnen und Münchner hätten in Dringlichkeitsstufe 1 einen Anspruch auf eine Sozialwohnung. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration kann jährlich aber nur rund 3.600 Wohnungen vermitteln.

## **2. Derzeitige rechtliche Möglichkeiten**

Mit der Aufhebung des Wohnungsaufsichtsgesetzes ist auch der Landeshauptstadt München ein wirkungsvolles Instrument aus der Hand genommen worden, um gegen Wohnungsmisstände vorgehen zu können.

2.1 Nach Art. 83 Abs. 1 Bayerische Verfassung handelt es sich bei der Wohnungsaufsicht zwar nach wie vor um eine kommunale Aufgabe im eigenen Wirkungskreis. Es fehlt jedoch eine gesetzliche Regelung und Ermächtigung zur Beseitigung von Wohnungsmisständen. Ein behördliches Eingreifen ist nach Art. 54 Abs. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) bzw. Art. 7 Abs. 2 Nr. 3 Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG) erst dann möglich und erforderlich, wenn eine konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit der Bewohner vorliegt. Zudem können nach Art. 54 Abs. 2 BayBO die erforderlichen Anordnungen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung baulicher Anlagen und zur Beseitigung von Gefahren getroffen werden, z. B. um Mängel beim Brandschutz oder bezüglich der Rettungswege zu beseitigen. Im Einzelfall kann bei Seuchengefahr nach dem Infektionsschutzgesetz oder Seuchengesetz vorgegangen werden.

2.2 Gegen eine Überbelegung in baurechtlich zu Wohnzwecken genehmigten Räumen kann vorgegangen werden, wenn eine gewerbliche Zimmervermietung oder eine beherbergungsmäßige Vermietung von Schlafstellen und somit eine Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne von Art. 2 ZWEWG i.V.m. § 4 Abs. 1 ZeS vorliegen. Eine Wohnnutzung setzt ein Mindestmaß an Abgeschlossenheit der räumlichen Verhältnisse zur eigenständigen Gestaltung des häuslichen Lebens voraus, was

auch gewisse Rückzugsmöglichkeiten einschließt.

Derartige Verfahren sind jedoch sehr arbeits- und zeitintensiv (schwierige Beweiserhebung durch Sprachbarrieren, geschönte Mietverträge, ständig wechselnde Bewohnerinnen und Bewohner, die von den Vermietern entsprechend vorgewarnt werden, ein nahezu undurchschaubares Geflecht an Untermietverträgen, die meist mündlich geschlossen werden und Barzahlung voraussetzen) und können mit der derzeitigen Personalausstattung nur in geringem Umfang geleistet werden. Dabei ist die Verwaltung auf Hinweise aus der Bevölkerung, den Bezirksausschüssen und den vor Ort tätigen Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern angewiesen.

In dem aus der Presse bekannten Fall in Kirchtrudering liegt nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss baurechtlich genehmigter Wohnraum vor. Da das Gebäude als Wohngebäude genehmigt ist, liegt hier nicht ohne weiteres ein baurechtlicher Missetand vor, da eine solche Genehmigung nicht an eine bestimmte Personenzahl geknüpft ist. Dort hatten sich überwiegend Familien eingemietet, die sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine gewisse Privatsphäre geschaffen hatten. Eine beherbergungsmäßige Schlafstättenvermietung ist hier nur schwer zu begründen, zumal dann, wenn kein Umbau in eine wohnheimähnliche Nutzung erfolgt ist.

2.3 Soweit es um Mängel geht, die die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten (zum Beispiel defekte Toiletten, ungenügende Heizmöglichkeiten, Schimmel, Ungeziefer, etc.), ist es Aufgabe der Mieterinnen und Mieter selbst, zivilrechtlich deren Beseitigung von Vermieterseite einzufordern. Da für die Kommune nach Abschaffung des Wohnungsaufsichtsgesetzes hierfür keine Befugnisnorm für verbindliche Anordnungen mehr besteht, kann sie die Vermieterinnen und Vermieter allenfalls „auffordern“, die Missetände zu beseitigen. Dies gilt auch für schadhafte Elektroinstallationen, wenn keine Gesundheitsgefährdung vorliegt.

2.4 Für die Verfolgung und Ahndung von Mietpreisüberhöhungen gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) ist grundsätzlich das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration zuständig.  
Der Bußgeldrahmen zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 5 WiStG liegt bei 50.000.-€, außerdem kann die Rückerstattung der zu viel bezahlten Miete (Mehrerrlös) an den Mieter angeordnet werden.  
Hier ist Voraussetzung, dass neben einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mehr als 20 % („unangemessen hohe Miete“) auch ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnraum vorliegen muss.  
Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration wird grundsätzlich nur dann aktiv, wenn seitens der Mieterschaft des betreffenden Hauses oder über eine

Kontaktperson konkrete Angaben hinsichtlich des betreffenden Mietverhältnisses vorliegen. Hintergrund hierfür ist, dass das Amt für Wohnen und Migration im Verfahren auf die Mitwirkung des betroffenen Personenkreises angewiesen ist und bestehende Vertragsverhältnisse nicht unnötig belasten will. Von den Mieterinnen und Mietern werden Unterlagen, wie zum Beispiel Mietvertrag, Betriebskostenabrechnungen sowie in Hinblick auf ein Gerichtsverfahren Mietzahlungsbelege benötigt. Ferner muss einem Sachverständigen des Fachbereiches Technik des Amtes für Wohnen und Migration Zutritt gewährt werden, damit ein gerichtsfestes Gutachten erstellt werden kann.

In der Vergangenheit waren in vergleichbaren Fällen die betroffenen Mieterinnen und Mieter nicht zur Mitwirkung bereit, obwohl sich sogar eine Kontaktperson im Haus engagierte. Dies führte dazu, dass die Landeshauptstadt München keine Möglichkeit hatte, tätig zu werden bzw. ein gerichtliches Bußgeldverfahren gegen die Vermieterin oder den Vermieter einzuleiten.

Mietwucher im Sinne von § 291 Strafgesetzbuch (StGB) ist ein Straftatbestand, für dessen Verfolgung allein die Staatsanwaltschaft zuständig ist. In der Regel wird die Staatsanwaltschaft nach Hinweis der Polizei bzw. aufgrund Strafanzeige der geschädigten Mieterin/des geschädigten Mieters tätig.

Im Verfahren nach StGB gelten wesentlich höhere Anforderungen an den Tatnachweis: Die Vermieterin bzw. der Vermieter muss die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche der Mieterin bzw. des Mieters dadurch ausbeuten, dass sie bzw. er sich Vermögensvorteile versprechen lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung stehen (mehr als 50 %). Die Vermieterin bzw. der Vermieter muss vorsätzlich handeln, d.h. die Verhandlungsunterlegenheit der Mieterin bzw. des Mieters kennen und diese aufgrund einer verwerflichen Gesinnung ausnutzen.

Verurteilungen wegen Mietwucher sind daher die absolute Ausnahme. In Einzelfällen werden die Verfahren nach Einstellung des Strafverfahrens zur Weiterverfolgung als Ordnungswidrigkeit an das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration abgegeben.

### **3. Einführung eines neuen Wohnungsaufsichtsgesetzes**

Unter Federführung des Sozialreferates/Amt für Wohnen und Migration wurde eine referatsübergreifende Arbeitsgruppe gebildet, die sich mit dem Thema „Prekäre Wohnverhältnisse“ befasst. Mitte November 2014 legte die Arbeitsgruppe einen Entscheidungsvorschlag vor, der die Wiedereinführung eines Wohnungsaufsichtsgesetzes beinhaltet, um der Landeshauptstadt München ein wirkungsvolles Vorgehen gegen Wohnungsmisstände zu ermöglichen. Die Arbeitsgruppe wird nun Vorschläge erarbeiten, die aus Sicht der Stadt in einem neuen Wohnungsaufsichtsgesetz berücksichtigt werden müssen, um dem heutigen Wohnungsmarkt und dessen Auswüchsen gerecht zu werden.

Ausgangspunkt ist das aufgehobene Wohnungsaufsichtsgesetz von 1974, das aber inhaltlich und in der Terminologie an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen ist. Als Vorbild kann hier das am 10. April 2014 verabschiedete Wohnungsaufsichtsgesetz in Nordrhein-Westfalen dienen ([https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_bes\\_text?anw\\_nr=2&gld\\_nr=2&ugl\\_nr=237&bes\\_id=26926&aufgehoben=N&menu=1&sg=0](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&gld_nr=2&ugl_nr=237&bes_id=26926&aufgehoben=N&menu=1&sg=0)). Die Eckpunkte des neuen Bayerischen Wohnungsaufsichtsgesetzes würden den in der alten Regelung vorgesehenen Befugnissen entsprechen: Festlegung von Mindestanforderungen, Befugnis der Gemeinde, die Beseitigung des Missstandes anzuordnen, sowie eine Unbewohnbarkeitserklärung und ein Überbelegungsverbot auszusprechen. Darüber hinaus ist die Gemeinde zu ermächtigen, bei Anzeichen von Verwahrlosung in den Wohngebäuden oder Außenanlagen Überprüfungen durchzuführen. Soweit die Verfügungsberechtigten die Missstände nicht beseitigen, sind Ordnungsmaßnahmen bzw. die Möglichkeit einer Ersatzvornahme vorzusehen.

Die Vorschläge der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe werden innerhalb des ersten Quartals vorgelegt.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Referat für Gesundheit und Umwelt, dem Kreisverwaltungsreferat, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich bei der Bayerischen Staatsregierung für den Neuerlass eines Wohnungsaufsichtsgesetzes einzusetzen, das den heutigen Anforderungen gerecht wird.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 004371 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL vom 27.10.2014 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00641 von Frau StRin Simone Burger, Herrn StR Christian

Amlong und Frau StRin Beatrix Zurek vom 19.11.2014 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.

4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

### **IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an die Stadtkämmerei**  
**an das Revisionsamt**

z.K.

### **V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An das Sozialreferat, S-III-M**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
**An das Kreisverwaltungsreferat**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**  
**An das Referat für Gesundheit und Umwelt**

z.K.

Am

I.A.