



**Herrn Stadtrat Johann Altmann**  
**Rathaus**

**12.01.2016**

**Richtlinien für Mindeststandards von Wohnungen**  
**Antrag Nr. 14-20 / A 00516 der Stadtratsfraktion Bürgerliche Mitte – FREIE WÄHLER /**  
**BAYERNPARTEI**  
**vom 05.12.2014**

Sehr geehrter Herr Kollege,

mit o.g. Antrag fordern Sie den Oberbürgermeister auf, über den Bayerischen Städtetag die Initiative zu unterstützen, die sich für Richtlinien für Mindeststandards von vermieteten Wohnungen einsetzt. Ziel der Richtlinien soll es sein, von vorne herein die Entstehung von sog. „Elendshäusern“ zu verhindern und evtl. Verstöße gegen die Richtlinien streng zu ahnden.

Für die Bearbeitung des Antrags wurde eine Fristverlängerung bis 31.08.2015 gewährt. Die lange Zeitdauer der Bearbeitung ist darauf zurückzuführen, dass es sich um ein politisch kontrovers diskutiertes Thema handelt, bei der die Zuständigkeiten verschiedener Referate tangiert sind (sog. „Prekäre Wohnverhältnisse“ in München). Die Behandlung hat sich nun noch einmal verzögert, da zwischenzeitlich ein Gesetzesentwurf zur hier angesprochenen Thematik eingebracht wurde.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, antworte ich Ihnen in dieser Form.

Zu Ihrem Antrag vom 05.12.2014 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Bei den von Ihnen angesprochenen „Richtlinien“ handelt es sich um den geplanten Neuerlass eines Wohnungsaufsichtsgesetzes in Bayern. Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 03.02.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02092) wurde der Oberbürgermeister gebeten, sich bei der Bayerischen Staatsregierung für den Neuerlass eines Wohnungsaufsichtsgesetzes einzusetzen, das den heutigen Anforderungen gerecht wird. Im Gefolge wurde die Neueinführung eines Bayerischen Wohnungsaufsichtsgesetzes im Bayerischen Städtetag thematisiert. Dort zeigte sich, dass die Problematik der Prekären Wohnverhältnisse zwar kein landesweites Problem darstellt, sondern sich vielmehr auf die großen Städte bezieht und eine spezielle Zuspitzung gerade in München erfährt. Dies hängt mit der Sondersituation in München im Hinblick auf die hohen Mietpreise und den ungebremsten Zuzug zusammen. Die Frage, ob mit einem neuen Wohnungsaufsichtsgesetz prekäre Wohnverhältnisse insbesondere in München eingedämmt werden können, wird kontrovers diskutiert. So hat sich etwa der Bayerische Gemeindetag in einer Pressemitteilung vom 13.01.2015 ausdrücklich gegen die Wiedereinführung dieses Gesetzes ausgesprochen. Dagegen hat sich der Bayerische Städtetag im Arbeits-

kreis Planen und Bauen am 21.01.2015 ausdrücklich für eine Wiedereinführung des Bayerischen Wohnungsaufsichtsgesetzes ausgesprochen. Der Bau- und Planungsausschuss des Bayerischen Städtetags hat am 28. Januar 2015 aber die Befürchtung geäußert, dass durch die Wiedereinführung des Wohnungsaufsichtsgesetzes eine Erwartungshaltung bei Mieterinnen und Mietern geweckt wird, die von den Kommunen, gerade von kleineren und mittleren Städten, mit dem verfügbaren Personal nicht erfüllt werden kann. Der Ausschuss verkennt nicht, dass ein Wohnungsaufsichtsgesetz in Einzelfällen, auch außerhalb der Landeshauptstadt München, hilfreich sein könnte, bezweifelt aber, dass dieses das bewusste Unterlaufen bestehender Regelungen durch einzelne Vermieter verhindern könnte. Der Ausschuss lehnte daher die Wiedereinführung eines Wohnungsaufsichtsgesetzes mit großer Mehrheit ab. Der Vorstand des Bayerischen Städtetages hat am 10.02.2015 moniert, dass eine unveränderte Einführung des damaligen Wohnungsaufsichtsgesetzes die Probleme nicht lösen kann. Er setzt sich für ein neues „schlagkräftiges“ Gesetz ein.

Dies nehmen wir zum Anlass zusammenfassend noch einmal darzustellen, welche Erwartungen und Hoffnungen mit einem neuen Wohnungsaufsichtsgesetz verknüpft werden. Eine referatsübergreifende Arbeitsgruppe der Landeshauptstadt München, die sich mit den unterschiedlichsten Formen „prekärer Wohnverhältnisse“ beschäftigt, kommt zu dem Ergebnis, dass ein neues Bayerisches Wohnungsaufsichtsgesetz folgende Eckpunkte berücksichtigen sollte:

- Überbelegungsverbot,
- Festlegung von Mindestanforderungen an Wohnraum,
- Anordnungsbefugnis der Gemeinden zur Beseitigung von Missständen,
- Unbewohnbarkeitserklärung,
- Überprüfungs- bzw. Betretungsrecht.

Diese Eckpunkte entsprechen im Wesentlichen den Regelungen des früheren Bayerischen Wohnungsaufsichtsgesetzes. Dabei sollten aber Modifizierungen vorgenommen werden, die sich an den aktuell bestehenden Wohnungsaufsichtsgesetzen anderer Bundesländer (Nordrhein-Westfalen, Berlin) orientieren und auf die neuen Anforderungen der heutigen Zeit reagieren. Die Kommunen erhielten mit diesem Gesetz eine zusätzliche Befugnisnorm zur Beseitigung von Wohnungsmissständen, die sich unterhalb der bau- und seuchenrechtlichen Gefahrenschwelle bewegen und heute mit dem geltenden Recht nur unzureichend verfolgt werden können. Darüber hinaus könnte ein solches Gesetz die Gemeinde ermächtigen bei Anzeichen von Verwahrlosung Überprüfungen durchzuführen. Damit könnte ein neues Wohnungsaufsichtsgesetz ein zusätzliches Instrumentarium neben den derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten nach der Bayerischen Bauordnung, dem Landesstraf- und Verwaltungsrecht, dem Zweckentfremdungsrecht und den Regelungen des Wirtschaftsstrafgesetzes bereitstellen.

Im September 2015 wurden die kommunalen Spitzenverbände zum Entwurf eines neuen Bayerischen Wohnraumaufsichtsgesetzes angehört. Der Entwurf enthielt die Eckpunkte wie seitens der Arbeitsgruppe gefordert und einen gegenüber dem alten Wohnungsaufsichtsgesetz deutlich ausgeweiteten Bußgeldrahmen.

Allerdings hat der Bayer. Landtag am 20.10. 2015 den Gesetzesentwurf für ein neues Wohnraumaufsichtsgesetz abgelehnt. Begründet wurde dies damit, dass die geltenden Instrumentarien ausreichend seien, ein neues Gesetz daher nicht zielführend sei und dem Ziel der Deregulierung von Vorschriften entgegenstehe. Die Problematik des prekären Wohnens

sei am effektivsten durch Ankurbelung des Wohnungsbaues zu bekämpfen. Oberbürgermeister Reiter bat dann in einem Schreiben vom 15.10.2015 an das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr die ablehnende Haltung zu einem Neuerlass eines Wohnraumaufsichtsgesetzes nochmals zu überdenken. Mit Antwortschreiben vom 06.11.2015 wurde ausgeführt, dass dieses Gesetz nicht erforderlich sei. Die geltenden Gesetze seien ausreichend zur Einleitung entsprechender Verfahren. Insbesondere sei die Festlegung einer Mindestgröße von Wohnungen – 10 m<sup>2</sup> pro Person im Gesetzesentwurf – angesichts der Flüchtlingssituation nicht angebracht. „Denn es werden zahlreiche dieser Familien gerne in eine zu kleine Wohnung ziehen und trotzdem froh sein, überhaupt ein Dach über dem Kopf zu haben“ (Zitat Joachim Herrmann, MdL, Bayerischer Staatsminister des Innern, für Bau und Verkehr im Schreiben vom 06.11.2015 an den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München, Dieter Reiter).

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 00516 der Stadtratsfraktion Bürgerliche Mitte – FREIE WÄHLER / BAYERNPARTEI vom 05.12.2014 ist mit Beschluss des Sozialausschusses vom 03.02.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02092) damit bereits inhaltlich entsprochen worden.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.  
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Die im Stadtrat vertretenen Fraktionen, die Ausschussgemeinschaft und Einzelstadträte haben einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin