

*Arbeits- und Lesefassung***Ausführungsvorschriften zum Wohnungsaufsichtsgesetz
(AV WoAufG Bln)**

Vom 28. November 2005 (ABl. 2006 S. 4)

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
1	3
2	3
II. Definitionen und Anwendungsbereich	3
3	3
4	3
5	3
6	4
Zu § 1	4
7	4
8	4
Zu § 2	4
9	4
10	5
Zu § 2 a	5
11	5
III. Wohnungsaufsichtliche Anforderungen	5
Zu § 3 Abs. 1	5
12	5
13	6
14	6
15	6
16	6
Zu § 3 Abs. 2	6
17	6
18	6
Zu § 3 Abs. 3	7
19	7
20	7
Zu § 3 Abs. 4	8
21	8
22	8
23	8
Zu § 4 Abs. 1	8
24	8
25	9
Zu § 4 Abs. 2	9
26	9
27	9
28	9
29	9
30	10
31	10
32	10
33	11

Zu § 4 Abs. 3	11
34	11
35	11
Zu § 4 Abs. 4	11
36	11
Zu § 5 Abs. 1	12
37	12
38	12
Zu § 5 Abs. 2	12
39	12
Zu § 6	12
40	12
41	12
42	13
43	13
Zu § 7	13
44	13
45	13
46	13
47	14
Zu § 8	14
48	14
49	14
Zu § 9 Abs. 1	14
50	14
Zu § 9 Abs. 2	15
51	15
52	15
53	15
54	15
IV. Verfahren	16
Zu § 10 Abs. 1	16
55	16
56	16
57	16
58	16
Zu § 10 Abs. 2	17
59	17
Zu § 10 Abs. 3	17
60	17
Zu § 10 a	17
61	17
Zu § 11	17
62	17
63	17
64	18
65	18
66	18
V. Ordnungswidrigkeiten, Schlussvorschriften	18
Zu § 13	18
67	19
68	19

Auf Grund des § 14 des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WoAufG Bln) in der Fassung vom 3. April 1990 (GVBl. S. 1082) werden zur Ausführung des Wohnungsaufsichtsgesetzes die folgenden Ausführungsvorschriften erlassen:

I. Allgemeines

1

Die Wohnungsaufsichtsbehörde hat sich Kenntnisse zu verschaffen von den baulichen Zuständen in Gebäuden mit Wohnungen und Wohnräumen, die nicht den Anforderungen des WoAufG Bln entsprechen, um erforderlichenfalls auf die Beseitigung der mangelhaften Zustände hinzuwirken.

2

(1) Diese Kenntnisse erhält die Behörde durch

- a) Wahrnehmungen der Mitarbeiter,
- b) Hinweise Betroffener oder Dritter und
- c) Ermittlungen von Amts wegen.

(2) Die Wohnungsaufsichtsbehörde entscheidet über die Einleitung eines Verfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen (Opportunitätsprinzip).

II. Definitionen und Anwendungsbereich

3

(1) Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist der Raum oder die Gesamtheit von Räumen, in denen eine Person oder mehrere zu einem Haushalt vereinigte Personen gemeinschaftlich ihr häusliches Leben führen. Zur Wohnung in diesem Sinne gehören auch ihre Nebenräume sowie die der gemeinschaftlichen Benutzung der Bewohner dienenden Einrichtungen und Anlagen.

(2) Räume von Beherbergungsbetrieben sind keine Wohnungen; denn sie sind nicht häuslicher Mittelpunkt der menschlichen Lebensführung.

4

Das Wohnungsaufsichtsgesetz ist nicht anzuwenden auf Wohnungen oder Wohnräume, die rechtmäßig anderen als Wohnzwecken zugeführt worden sind.

5

Ein Wohnheim ist die Gesamtheit von Räumen, in der auf Grund der baulichen Gestaltung und Ausstattung der Räume auf Dauer die Wohnbedürfnisse bestimmter Personenkreise befriedigt werden sollen.

Es sind zu unterscheiden

- Wohnheime mit Wohnplätzen und
- Wohnheime mit abgeschlossenen Wohneinheiten.

6

Das Wohnungsaufsichtsgesetz ist auch auf Altenheime (Seniorenheime), Altenwohnheime (Seniorenwohnhäuser) und Pflegeheime für Volljährige, Heime für alleinstehende Mütter mit Kindern, Krankenschwestern, Arbeitnehmer usw. anzuwenden, soweit sie Wohncharakter haben und nicht Gewerbebezwecken dienen.

Zu § 1

7

Das Wohnungsaufsichtsgesetz verfolgt den Zweck:

- a) die ordnungsgemäße Nutzung und Benutzbarkeit von Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen und zugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen sicherzustellen,
- b) die Beseitigung von Mängeln und Missständen in Wohngebäuden, Wohnungen oder Wohnräumen und zugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen zu erreichen,
- c) Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse mit der Zielsetzung in die Wege zu leiten, Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume so zu verbessern, dass sie den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse genügen, und zwar unabhängig davon, ob der gegenwärtige Zustand bereits eine Gefahr im Sinne des allgemeinen Polizei- und Ordnungsrechts darstellt oder nicht.

8

(1) Es soll vermieden werden, die Forderungen zur Beseitigung der Mängel oder Missstände zugleich auf das WoAufG Bln und das Bauordnungsrecht zu stützen.

(2) Kann bei gleichen Tatbeständen die Beseitigung von Mängeln oder Missständen sowohl nach den Vorschriften des WoAufG Bln als auch nach dem Bauordnungsrecht gefordert werden, so sollen die Forderungen gestützt werden

- a) von der Wohnungsaufsichtsbehörde auf das WoAufG Bln, wenn die Beeinträchtigung der Benutzbarkeit der Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume zu Wohnzwecken durch Mängel oder Missstände im Vordergrund steht;
- b) von der Bauaufsichtsbehörde auf das Bauordnungsrecht, wenn die Abwehr von Gefahren von Leben und Gesundheit, die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung oder die Beeinträchtigung des Nutzungszweckes von baulichen Anlagen durch Mängel der Errichtung im Vordergrund steht.

So lange in Berlin keine Wohnraummangellage besteht, ist es nicht opportun, Maßnahmen der Wohnungsaufsicht in leerstehenden Wohnungen durchzuführen oder durch derartige Maßnahmen die Bewohnbarkeit leerstehender Wohnungen wiederherzustellen. § 1 Abs. 3 WoAufG Bln kann deshalb zur Zeit keine Anwendung finden.

Zu § 2

9

Die im Wohnungsaufsichtsgesetz geregelten Tätigkeiten sind Ordnungsaufgaben, auf die die Vorschriften des Allgemeinen Gesetzes zum Schutz der Sicherheit und Ordnung in Berlin (Allgemeines Sicherheits – und Ordnungsgesetz - ASOG Bln-) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden sind.

10

Gemäß Nr. 15 Abs. 3 der Anlage zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz vom 14. April 1992 (GVBl. S. 119), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), ist die Wohnungsaufsichtsbehörde auch zuständig für die Aufsicht über Gemeinschaftsunterkünfte, die Arbeitgeber den bei ihnen beschäftigten Arbeitnehmern selbst oder auf Grund eines Rechtsverhältnisses mit einem Dritten durch diesen zum Gebrauch überlassen, soweit die Gemeinschaftsunterkünfte nicht als Nebenanlage einer Arbeitsstätte oder als Baustellenunterkunft anzusehen sind.

Zu § 2 a

11

(1) Der Verfügungsberechtigte ist zur Instandhaltung verpflichtet. Sind Mängel vorhanden, trifft ihn die Instandsetzungspflicht des § 3. Dies entspricht der ständigen Rechtsprechung der Gerichte zum Wohnungsaufsichtsgesetz (BVerwG I B 270.53 vom 19. Mai 1954, BVerwG 8 B 14.84 vom 7. Juni 1984 sowie VG Berlin 16 A 129.82 vom 16. November 1982 [GE 1984 Nr. 23 S. 1135] und 13 A 97.80 vom 16. Juni 1981 [GE 1984 Nr. 24 S. 1175]). Danach ist für die „polizeiliche Zustandshaftung“ der Eigentümer (Verfügungsberechtigte) ohne Rücksicht darauf verantwortlich, ob der gesetzwidrige Zustand durch den Eigentümer selbst, durch einen Dritten (z.B. Mieter) oder auf andere Weise verursacht worden ist. Gegebenenfalls steht dem Eigentümer ein zivilrechtlicher Schadensersatzanspruch gegen den Nutzer zu, zum Beispiel auf Grund eines Mietvertrages. Dies ist aber für die Wohnungsaufsichtsbehörde unbeachtlich.

(2) Verlangt werden dürfen jedoch vom Eigentümer nur diejenigen Arbeiten unter Berücksichtigung des Gebots der Verhältnismäßigkeit, die zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs zu Wohnzwecken erforderlich sind. Nutzungsberechtigte haben die Durchführung dieser Maßnahmen zu dulden.

(3) Eine Hausverwaltung ist regelmäßig nur als Bevollmächtigte des Verfügungsberechtigten zu betrachten. Sie kann nicht als persönlich Verpflichtete in Anspruch genommen werden.

(4) Bei Wohnungseigentumsanlagen richtet sich die Polizeipflicht danach, ob die Mängel am Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum aufgetreten sind. Die Zuordnung der einzelnen Gebäudeteile zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum ist in § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) geregelt (s. hierzu Bärmann/Pick/Merle, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 9. Aufl. 2003). Bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum ist Verpflichteter die Eigentümergemeinschaft, die in der Regel durch einen Verwalter nach WEG vertreten wird. Bei Mängeln am Sondereigentum ist Verpflichteter der oder die Eigentümer der Wohnung.

(5) Diese Regelung betrifft jedoch nur die Polizeipflicht des Verfügungsberechtigten hinsichtlich unterlassener Instandsetzungen sowie der Beseitigung mangelhafter Wohnverhältnisse. Ein Sonderfall ergibt sich bei Anwendung des § 8 WoAufG Bln. Hier liegt die Polizeipflicht in der Regel beim Benutzer (Mieter).

III. Wohnungsaufsichtliche Anforderungen

Zu § 3 Abs. 1

12

Instandsetzung ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes von Wohnungen oder Wohnräumen.

13

(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde soll anordnen, dass Arbeiten nachgeholt werden, die zur Erhaltung des Gebrauchs zu Wohnzwecken notwendig sind.

(2) Diese Soll-Vorschrift ist eine nahezu zwingende Vorschrift. Das verbleibende Ermessen der Wohnungsaufsichtsbehörde ist auf wenige, besonderes begründete Einzelfälle, insbesondere bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 5, beschränkt.

14

Der Gebrauch der Wohnung oder des Wohnraumes zu Wohnzwecken muss nicht unerheblich beeinträchtigt sein. Die Beseitigung nur unerheblicher Mängel wird nicht gefordert. Eine genaue Abgrenzung der nicht unerheblichen von den erheblichen Mängeln ist nicht allgemein möglich. Das Gesetz verwendet deshalb auch die Formulierung des § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach der Mieter bei einer nur unerheblichen Minderung der Tauglichkeit der Wohnung nicht zur Mietzinsminderung berechtigt ist. Lediglich unerhebliche Mängel liegen zum Beispiel vor, wenn z. B. Schönheitsreparaturen unterblieben sind oder es sich um Mängel handelt, die von einem Bewohner mit den üblicherweise in einem Haushalt vorhandenen Werkzeug selbst behoben werden können (Bagatellschäden).

15

Die Mängel können insbesondere verursacht sein durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse sowie durch unsachgemäße Benutzung, durch mutwillige Zerstörung oder die nicht ordnungsgemäße Beseitigung eines Mangels.

16

Die Wohnungsaufsichtsbehörde ist als Ordnungsbehörde auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts tätig und daher nicht verpflichtet zu prüfen, wodurch oder durch wen die Mängel verursacht worden sind. Zivilrechtliche Ansprüche des Vermieters gegen den Schädiger bleiben unberührt.

Zu § 3 Abs. 2**17**

In den Nummern 1 bis 4 sind die Mängel aufgeführt, die den Gebrauch der Wohnung zu Wohnzwecken nicht unerheblich beeinträchtigen. Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Auch andere Mängel können zu einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs führen, wie der Ausfall der Versorgung mit Elektrizität, Gas oder Wasser. Auch die Unterlassung des Einkaufs von Heizbrennstoff mit der Folge der Unmöglichkeit des Beheizens der Wohnungen in der Heizperiode stellt einen solchen Mangel dar.

18

(1) Zentrale Heizungsanlagen lassen sich nicht ordnungsgemäß benutzen, wenn sie zwar keine äußerlich erkennbaren Mängel aufweisen und auch die erforderlichen Raumtemperaturen erreicht werden (vgl. auch DIN 4701 - Regeln für die Berechnung des Wärmebedarfs von Gebäuden -), jedoch eine erhebliche Überschreitung der Kosten für ihren Betrieb im Vergleich zu den Betriebskosten vergleichbarer Heizungsanlagen festzustellen ist und die Kostenüberschreitung nicht auf andere Gründe zurückzuführen ist.

- a) Die erhebliche Überschreitung der vergleichbaren Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungsanlagen von Wohnungen oder Wohnräumen (durchschnittlicher Quadratmeterpreis) lässt nicht schlechthin den Schluss zu, dass ein Mangel im Sinne des WoAufG Bln vorliegt, sondern berechtigt lediglich die Wohnungsaufsichtsbehörde,

den Fall weiter zu verfolgen und zu ermitteln, ob die Kostenüberschreitung auf technische, nicht offensichtliche Mängel oder etwa auf andere Gründe (unsachgemäße Bedienung, unrationelle Beheizung) zurückzuführen ist.

- b) Bei der Klärung dieser Frage kommt es nicht auf die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit von zentralen Heizungsanlagen an, sondern auf den vergleichbaren Verbrauch der Heizstoffmengen unter Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse, auch in den vorangegangenen Heizperioden.
- c) Kommt eine Gegenüberstellung der verbrauchten Heizstoffmengen auch bei sachgemäßer Bedienung und rationeller Beheizung zu einem überhöhten Heizstoffverbrauch, so kann dieser nur durch Mängel an der Heizungsanlage entstanden sein.
- d) Sieht die Wohnungsaufsichtsbehörde sich außerstande, technische Mängel selbst eindeutig festzustellen, können auf Kosten der Wohnungsaufsichtsbehörde Sachverständige, zum Beispiel Mitglieder der Innung für Sanitär- und Heizungstechnik Berlin, beauftragt werden, wenn die Feststellungen im Wege der Amtshilfe durch andere Behörden (z.B. Hochbauamt - Heiz- und Maschinenwesen) nicht getroffen werden können.
- e) Die ersatzlose Entfernung von Feuerstätten und Heizmöglichkeiten steht einer unterlassenen Instandhaltung gleich. Diese Fälle sind häufig in Küchen vorzufinden. Ein Indiz für die Entscheidung, ob § 3 oder § 4 anzuwenden ist, kann zum Beispiel das Vorhandensein eines Schornsteinanschlusses sein.
- f) Auch eine übermäßige Geräuschentwicklung (z.B. starke Brennergeräusche, nicht unerhebliches „Knacken“ der Rohrleitungen beim Aufwärmen oder Abkühlen der Heizungen) stellen einen Mangel im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 4 dar.

(2) Nummer 22 gilt sinngemäß auch für den Betrieb einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage.

Zu § 3 Abs. 3

19

(1) Beim Anstrich der Außenfenster steht der Schutz des Untergrundes vor Witterungseinflüssen im Vordergrund. Der Schutz des Untergrundes ist so lange gewährleistet, wie der Anstrich den Untergrund lückenlos bedeckt. Ein Anstrich ist nicht mehr ordnungsgemäß, wenn er Risse bildet, abblättert und dadurch der Untergrund den Witterungseinflüssen ausgesetzt wird. Je nach der Güte der Ausführung, der Schichtdicke des Anstrichs und der Intensität der Witterungseinflüsse kann ein Anstrich auch schon vor Ablauf von zehn Jahren erneuerungsbedürftig sein.

(2) Generell kann nach allgemeinen Lebenserfahrungen davon ausgegangen werden, dass der Anstrich der Außenfenster nach Ablauf von mehr als zehn Jahren nicht mehr ordnungsgemäß ist. Es kommt jedoch immer auf den tatsächlichen Zustand an. Es gibt Fenster, die eines Anstrichs nicht bedürfen, wie Fenster aus Leichtmetall oder aus Kunststoff.

(3) Diese Vorschrift schließt auch die Nachverkittung von Kittfehlstellen ein, da diese Arbeiten regelmäßig von den ausführenden Malerfirmen durchgeführt werden.

20

(1) § 3 Abs. 3 Nr. 2 gilt nur für Toiletten, auf die mehr als eine Mietpartei angewiesen ist. Solche Toiletten müssen ordnungsgemäß benutzt und saubergehalten werden können. Sie können nicht saubergehalten werden, wenn der Anstrich des Toilettenraumes z. B. durch Rissbildung nicht mehr ordnungsgemäß ist.

(2) Der Anstrich ist nicht mehr ordnungsgemäß, wenn er vom Untergrund abblättert, in nicht unerheblichem Maße beschädigt oder völlig verschmutzt ist sowie infolge Alterung unansehnlich geworden ist.

(3) Generell kann nach allgemeiner Lebenserfahrung davon ausgegangen werden, dass der Anstrich eines Abortraumes nicht mehr ordnungsgemäß ist, wenn die letzte malermäßige Instandsetzung mehr als drei Jahre zurückliegt. Es kommt jedoch immer auf den tatsächlichen Zustand an.

(4) Auch bei Toilettenräumen sind Fälle denkbar, in denen ein Anstrich der Wände nicht erforderlich ist (zum Beispiel Fliesen).

(5) Innenliegende Toiletten, Bäder und Küchen mit mechanischer Zwangsventilation können auch nicht ordnungsgemäß benutzbar sein, wenn beim Betrieb der Lüftungsanlage in den angrenzenden Räumen oder Wohnungen ein unzulässig hoher Geräuschpegel erreicht wird.

Dieses ist regelmäßig durch eine Schallpegelmessung der Behörde, z. B. Umweltamt, nachzuweisen.

Zu § 3 Abs. 4

21

(1) Wird die Beseitigung der Mängel angeordnet, gegebenenfalls unter Androhung eines Zwangsmittels, so sind die Mängel genau zu beschreiben und Vorschläge für die Art und Weise der Beseitigung zu machen. Hierbei sind strenge Anforderungen an die hinreichende Bestimmtheit des Verwaltungsaktes zu richten. Die Vorschläge für die Beseitigung der Mängel oder Missstände sollen Angaben über die vorläufig geschätzten, angemessenen Kosten für die Beseitigung der einzelnen Mängel oder Missstände enthalten.

(2) Bei Tätigwerden der Wohnungsaufsichtsbehörde ist grundsätzlich nach den Vorschriften des § 11 WoAufG Bln zu verfahren.

22

Für die Beseitigung ist eine Frist zu setzen. Diese muss ausreichend bemessen sein, um dem Verpflichteten Gelegenheit zu geben, Kostenanschläge einzuholen, Handwerker zu beauftragen und für eine Finanzierung zu sorgen. Unter Umständen sind auch jahreszeitliche Voraussetzungen zu berücksichtigen.

23

Macht der Verpflichtete finanzielles Unvermögen geltend, so ist er darüber aufzuklären, dass aus diesem Grunde von Forderungen nicht abgesehen werden kann, weil es auf seine wirtschaftliche Lage nicht ankommt. Im Ordnungsrecht bestehen Verpflichtungen grundsätzlich ohne Rücksicht auf die Leistungsfähigkeit des Verpflichteten.

Zu § 4 Abs. 1

24

Aufgabe der Wohnungsaufsichtsbehörde ist es auch, Maßnahmen zu treffen, um Wohnungen und Wohnräume den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse anzupassen. Über den Rahmen von Instandsetzungen hinaus kann deshalb gefordert werden, dass Wohnungen oder Wohnräume zu verbessern sind. Dies gilt auch für Wohnungen oder Wohnräume, die zwar nach den zur Zeit ihrer Errichtung maßgebenden Vorschriften erstellt worden sind, aber nach heutiger Anschauung nicht mehr den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse entsprechen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob eine Gefahr

für die Gesundheit oder die sonstige Sicherheit im Sinne des allgemeinen Polizei- und Ordnungsrechts besteht oder nicht.

25

(1) Es kann nicht gefordert werden, an sich bauaufsichtlich zu Recht bestehende Wohnungen demjenigen Standard anzupassen, der beim Bau neuer Wohnungen nach geltendem Recht einzuhalten ist.

(2) Im Gegensatz zur Aufzählung der Mängeltatbestände in § 3 Abs. 2 ist die Aufzählung des § 4 Abs. 2 abschließend; das heißt darüber hinaus kann eine Beseitigung mangelhafter Wohnverhältnisse nicht gefordert werden.

Zu § 4 Abs. 2

26

(1) Die Kochmöglichkeit ist ungenügend, wenn nicht mindestens zwei Kochplatten oder Flammen unabhängig von einander benutzt werden können.

(2) Eine Kochmöglichkeit, die nur durch Kohle- oder Holzfeuerung betrieben wird, ist in jedem Fall ungenügend.

(3) In Wohnheimen mit Wohnplätzen müssen entsprechend der Nutzungsart ausreichende Kochstellen zur Verfügung stehen. Diese müssen außerhalb der Tages- und Schlafräume liegen.

27

(1) Die Heizmöglichkeit ist ungenügend, wenn bei Wohnungen bis zu drei Wohnräumen nicht jeder dieser Räume beheizbar ist oder in ihnen nicht die erforderlichen Raumtemperaturen erreicht werden (vgl. auch DIN 4701).

(2) Wie viele Räume von Wohnungen mit mehr als drei Wohnräumen beheizbar sein müssen, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles, insbesondere wie viele Bewohner die Wohnung nutzen.

(3) Die Küche muss in jedem Fall beheizbar sein. Ein Herd ohne Heizteil genügt nicht.

(4) Bei Wohnheimen mit Wohnplätzen müssen in Tages- und Schlafräumen die erforderlichen Raumtemperaturen erreicht werden.

(5) Als keine ordnungsgemäßen Heizmöglichkeiten im Sinne des WoAufG Bln gelten nicht ortsgebundene elektrische Heizgeräte, wie zum Beispiel Heizlüfter, Elektro-Radiatoren und elektrische Kachelöfen.

(6) Als ordnungsgemäße elektrische Heizmöglichkeiten sind zum Beispiel ausreichend dimensionierte Nachtstromspeicheröfen mit festem Anschluss über eine Geräteanschlussdose anzusehen.

28

(1) Sind in einer Wohnung nur eine Wasserzapfstelle und ein Ausguss vorhanden, müssen diese außerhalb der Toiletten und Waschräume liegen.

(2) In Wohnheimen mit Wohnplätzen müssen genügend Wasserzapfstellen mit Ausgussbecken vorhanden sein. Diese müssen außerhalb der Abort- und Waschräume liegen.

29

(1) Eine Toilette ist ungenügend, wenn

- a) eine Wasserspülung fehlt;
- b) der Toilettenraum außerhalb des Hauses liegt oder
- c) der Toilettenraum Luft nicht unmittelbar vom Freien erhält bzw. als fensterloser Toilettenraum keine ausreichende Lüftung hat;
- d) der Toilettenraum schwer zugänglich ist, weil er im Kellerraum oder im Bodenraum oder mehrere Geschosse von der Wohnung entfernt liegt;
- e) der Toilettenraum nicht so groß ist, dass er ohne unzumutbare Erschwernis benutzt werden kann (als Richtmaß kann gelten eine Grundfläche von 1,25 m² bei einer Breite von 0,85 m);
- f) eine elektrische Beleuchtung fehlt.

(2) Mangelhafte Wohnverhältnisse können auch vorliegen, wenn eine zu hohe Personenzahl (im Regelfall mehr als 15 Personen) mehrerer Mietparteien auf eine einzige Toilette angewiesen sind. Bei der Entscheidung, ob dieser Tatbestand zu verfolgen ist, ist auch auf die Größe der auf die Toilette angewiesenen Wohnungen abzustellen, da bei mehreren großen Wohnungen sowohl technisch als auch wirtschaftlich eher Möglichkeiten bestehen, durch Einbau von Innentoiletten den mangelhaften Zustand zu beseitigen.

(3) In den Wohnheimen mit Wohnplätzen müssen jederzeit zugängliche und ausreichende Einzelaborte, getrennt für Männer und Frauen, zur Verfügung stehen.

30

Ausreichender Wärmeschutz und ausreichender Schallschutz sind gewährleistet, wenn die Anforderungen nach DIN 4108 - Wärmeschutz im Hochbau - (Ausgabe August 1969, 1976 bauaufsichtlich ergänzt) und DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (Ausgabe September 1962) erfüllt sind.

31

Die Mindestanforderung an die lichte Höhe der Aufenthaltsräume ist mit 2 m niedriger als nach § 48 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin gefordert wird.

32

(1) Die Durchfeuchtung von Fußböden, Decken und Wänden kann insbesondere ihre Ursachen haben in einer ungenügenden Abdichtung des Kellergeschosses gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit oder gegen eindringende Feuchtigkeit von außen. Nur wenn auf Grund dieser Ursachen Fußböden, Decken oder Wände von Wohnungen oder Wohnräumen dauernd durchfeuchtet werden, liegt ein Mangel im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 6 vor.

(2) Wenn Fußböden, Decken oder Wände durchfeuchtet sind, weil Instandsetzungsarbeiten an Dächern, Fenstern unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden sind, ist die Anordnung von Maßnahmen zur Beseitigung auf § 3 zu stützen.

(3) Liegen die Ursachen in Dächern oder Mauern, so sind die Vorschriften der Bauordnung für Berlin anzuwenden. Der Grad der dauernden Durchfeuchtung, der zu einer Gefährdung der Gesundheit der Bewohner führt, wird kaum messbar sein. In der Regel wird der äußere Anschein eine Begutachtung gestatten, wenn das Mauerwerk Ausblühungen zeigt, sich die Tapeten von den Wänden lösen oder Mobiliar verschimmelt ist.

(4) Bloßes Auftreten von Schimmelpilz reicht jedoch nicht für die Annahme eines Mangels nach §§ 3 oder 4 aus. Es ist regelmäßig die Ursache dieser Erscheinung zu ermitteln. Liegt die Ursache in unterlassener Instandhaltung, so greift § 3; mangelhafter Wärmeschutz (s. Nummer 34) ist nach § 4 zu verfolgen.

33

Eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht ist nicht gewährleistet, wenn bei hinreichender Helligkeit im Freien die Beleuchtung eines Wohnraumes zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht ausreicht. In Zweifelsfällen kann zur Beurteilung die DIN 5034 - Innenraumbeleuchtung mit Tageslicht (Ausgabe Dezember 1969) - herangezogen werden. Eine ausreichende Luftzufuhr ist gewährleistet, wenn eine Quer- oder Übereckentlüftung innerhalb der Wohnung möglich ist.

Zu § 4 Abs. 3**34**

(1) Anordnungen zur Beseitigung mangelhafter Wohnverhältnisse dürfen nur getroffen werden, wenn der Verfügungsberechtigte in der Lage ist, die Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel zu finanzieren und die zusätzlichen finanziellen Belastungen (Kapitalkosten und zusätzliche Bewirtschaftungskosten) aus den Mieterträgen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zu erwirtschaften.

(2) Erklärt der Verfügungsberechtigte, dass er hierzu finanziell nicht in der Lage sei, so hat er den Nachweis darüber zu führen, dass es ihm, auch bei Inanspruchnahme von Fremdmitteln, nicht möglich ist, die Kapitalkosten und die zusätzlichen Bewirtschaftungskosten, die durch die Beseitigung der mangelhaften Wohnverhältnisse entstehen, aus den nachhaltig erzielbaren Mieterträgen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zu decken. Zu diesem Zweck hat er in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung die laufenden Aufwendungen den Erträgen gegenüberzustellen. Es kann gefordert werden, den Betrag für die Verzinsung des Eigenkapitals, den Betrag für den Abschreibungssatz und den Ansatz für Instandhaltungskosten für die Beseitigung der mangelhaften Wohnverhältnisse anzusetzen.

(3) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nach der Zweiten Berechnungs-Verordnung in der jeweils geltenden Fassung aufzustellen.

(4) Von Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ist abzusehen, wenn diese sich nur mit einem unverhältnismäßig hohen technischen Aufwand ausführen lassen und die daraus sich ergebende Mieterhöhung in keinem angemessenen Verhältnis zu einer erzielten Verbesserung des Wohnwertes stände oder die Wohnwertverbesserung städtebaulich oder wohnungswirtschaftlich nicht opportun ist.

35

§ 4 Abs. 3 schließt die Anwendung des § 85 BauO Bln nicht aus. Liegt ein finanzielles Unvermögen im Sinne des § 4 Abs. 3 vor und soll eine Unbewohnbarkeitserklärung nach § 6 nicht ergehen, so kann die Bauaufsichtsbehörde nach § 85 Abs. 2 BauO Bln tätig werden, wenn dies zum Beispiel zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder Gesundheit von Mietern oder Bewohnern erforderlich ist.

Zu § 4 Abs. 4**36**

Erfüllt ein Mangel zugleich die Voraussetzungen für Anforderungen nach § 3 und nach § 4, so ist nur § 3 anzuwenden, weil für Anordnungen zur Instandsetzung andere Voraussetzungen gelten als für die Anordnungen zur Beseitigung mangelhafter Wohnverhältnisse, insbesondere nicht auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme abgestellt werden muss.

Zu § 5 Abs. 1**37**

(1) Ein Grund, von Anordnungen nach den §§ 3 und 4 für die Dauer eines Jahres abzusehen, liegt nur dann vor, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass die Nutzung der Räume zu anderen als Wohnzwecken behördlich genehmigt ist.

(2) Eine solche Genehmigung kann zum Beispiel eine Abrissgenehmigung der für die Bauaufsicht zuständigen Organisationseinheit des Bezirksamts sein

38

(1) Über die Nummer 41 hinaus kann im Sinne der Abgeordnetenhaus-Drucksache 11/171 (Begründung zu § 5) mit Zustimmung des Stadtplanungsamtes von Anordnungen nach den §§ 3 und 4 für die Dauer eines Jahres abgesehen werden, wenn Wohnraum im Zuge planungsrechtlich gesicherter Baumaßnahmen oder öffentlich gesicherter Sanierungsmaßnahmen bzw. anerkannter städtebaulicher Maßnahmen außerhalb des Anwendungsbereichs des besonderen Städtebaurechts abgerissen, instand gesetzt oder modernisiert werden soll.

(2) Bei privat finanzierten Maßnahmen, die durch vorgelegte Bauverträge mit Fristenplänen nachgewiesen werden können, ist sinngemäß zu verfahren.

Zu § 5 Abs. 2**39**

Sind jedoch Mängel so schwerwiegend, dass Bewohner von Wohnungen oder Wohnräumen gesundheitlich gefährdet werden oder die Gefahr einer gesundheitlichen Gefährdung oder Beeinträchtigung entsteht, so kann die Instandsetzung auch bei Vorliegen der Voraussetzung nach § 5 gefordert werden. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn Heizmöglichkeiten vor bzw. während der Heizperiode, die Kochmöglichkeit oder die Versorgung mit Elektrizität, Gas oder Wasser ausfallen.

Zu § 6**40**

(1) Ziel des Gesetzes ist es, eine Sperrung von Wohnungen oder Wohnräumen möglichst zu vermeiden.

(2) Wohnungen und Wohnräume dürfen nur dann für unbewohnbar erklärt werden, wenn die Mängel das Wohnen offensichtlich erheblich beeinträchtigen. Dies ist der Fall, wenn Mängel im einzelnen oder zusammen Leben oder Gesundheit der Bewohner gefährden und nach dem WoAufG Bln nicht beseitigt werden können, die Mängelbeseitigung technisch nicht möglich ist, die Mängelbeseitigung wegen eines bevorstehenden Abbruchs nicht verlangt werden kann oder die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist.

(3) Es ist besonders zu beachten, dass die Ermittlungen, die zur Unbewohnbarkeitserklärung führen, besonders sorgfältig durchgeführt und dokumentiert werden. Dies gilt insbesondere für Kostenschätzungen.

41

(1) Der Zeitpunkt, von dem ab die Wohnung geräumt sein soll, ist unter Berücksichtigung des Grades der Gefährdung oder Beeinträchtigung der Bewohner und Benutzer zu bestimmen. Bei Gefahr im Verzuge ist die sofortige Räumung anzuordnen. Die für unbewohnbar erklärten Wohnungen oder Wohnräume müssen von den Bewohnern geräumt werden.

(2) Die Vollziehung der Räumungsverfügung soll erst dann erfolgen, wenn der Räumungspflichtige mit angemessenem Ersatzwohnraum versorgt ist.

(3) Gemäß § 6 Abs. 3 hat der Verfügungsberechtigte auf Verlangen der Behörde den Räumungspflichtigen mit Ersatzwohnraum zu versorgen, soweit er dazu in der Lage ist. Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn er über eine angemessene freie Wohnung im eigenen Bestand verfügt.

42

Geräumte Wohnungen dürfen bis zur Instandsetzung nicht mehr für Wohnzwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden. Der Verfügungsberechtigte ist auf § 13 Abs. 1 Nr. 2 hinzuweisen. Die Räumungspflichtigen sind auf § 13 Abs. 1 Nr. 2 und 4 hinzuweisen.

43

(1) Die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten (regelmäßig des Vermieters), dem von einer Unbewohnbarkeitserklärung Betroffenen (d.h. dem Mieter) die Umzugskosten zu erstatten, besteht unabhängig von der privatrechtlichen Verpflichtung nach dem BGB.

(2) Hierbei kommt es nicht darauf an, ob der Verfügungsberechtigte das Unbewohnbarwerden verschuldet oder in einer anderen Weise zu vertreten hat. Diese öffentlich-rechtliche Verpflichtung geht bei Eigentümerwechsel auf den Erwerber über.

(3) Auf Antrag eines der Beteiligten wird die Wohnungsaufsichtsbehörde zu entscheiden haben, ob ein Erstattungsanspruch besteht, wenn ja, in welcher Höhe. Grundsätzlich können Kosten nur für einen Umzug innerhalb Berlins und in ortsüblicher Art anerkannt werden. Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann den im Bescheid festgesetzten Betrag nach den allgemeinen Vorschriften über die Vollstreckung wegen öffentlich-rechtlicher Geldforderungen vom Verfügungsberechtigten einziehen.

Zu § 7

44

Die Mindestwohnflächen sind bestimmt, um gesundheitliche und soziale Schäden zu vermeiden, die durch Überbelegung von Wohnungen oder Wohnräumen entstehen können. Die Mindestanforderungen sind keineswegs als Maßstab für eine normale Belegung zu sehen. Diese Vorschriften wirken auch der übermäßigen wirtschaftlichen Ausnutzung von Wohnraum entgegen. Die Wohnflächen sind auf nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen. Allerdings ist ein Einschreiten bei Überbelegung nur opportun, wenn dadurch Gesundheitsgefährdungen für Mieter oder Bewohner unbedingt befürchtet werden müssen.

45

Werden Wohnungen überlassen, werden die Flächen der Nebenräume wie Küche, Flur und Toilette mitgerechnet; es zählt die Fläche aller Räume hinter der Wohnungseingangstür.

46

Werden nur einzelne Wohnräume überlassen oder genutzt, wird zwar für jede Person eine geringere Mindestwohnfläche gefordert, jedoch müssen ausreichende Nebenräume, mindestens jedoch ein Abort zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Ist das nicht der Fall oder sind Nebenräume offensichtlich nicht ausreichend, sind die in § 7 Abs. 1 bezeichneten Wohnflächen maßgebend.

47

Wird die Räumung verlangt, muss sichergestellt sein, dass den räumungspflichtigen Bewohnern anderweitig angemessener Wohnraum zur Verfügung steht. Die Räumung darf nicht eine familiäre oder soziale Schlechterstellung der Räumungspflichtigen zur Folge haben. Es wird nicht in jedem Fall notwendig sein, von allen Bewohnern die Räumung zu verlangen. Wer die Wohnung zu räumen hat, bestimmt sich allein nach den Umständen des Einzelfalles. Soweit Minderjährige betroffen sind, ist vor einer Entscheidung die für Jugendfragen zuständige Abteilung des Bezirksamtes zu hören.

Zu § 8**48**

Die Bewohner oder die Nachbarn werden insbesondere gefährdet oder unzumutbar belästigt, wenn

- a) Wohnungen oder Wohnräume so beschädigt, vernachlässigt oder verunreinigt werden, dass ein gesundes oder sicheres Wohnen - auch der Nachbarn - nicht mehr gewährleistet ist;
- b) Wohnungen oder Wohnräume so mit Mobiliar oder anderen Gegenständen angefüllt oder so verstellt sind, dass die notwendigen Gänge nicht mehr mühelos oder gefahrlos begangen werden können;
- c) üblen Geruch verbreitende Gegenstände oder leicht brennbare Stoffe in den Wohnungen oder Wohnräumen gelagert werden.

Zum Verfahren wird besonders auf Nummer 56 verwiesen.

49

Tierhaltung kann zur Verunreinigung der Wohnungen oder Wohnräume sowie zu gesundheitlichen Schäden und Belästigungen der Nachbarn, zum Beispiel durch Ungeziefer, üble Gerüche oder Lärm, führen. Werden in Wohnungen Tiere gehalten, die hierfür nach allgemeiner Lebenserfahrung nicht geeignet sind, wie Raubkatzen, Affen oder Giftschlangen, ist die für das Gesundheitswesen zuständige Abteilung des Bezirksamtes am Verfahren zu beteiligen (§ 121 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten).

Zu § 9 Abs. 1**50**

(1) Absatz 1 bezieht sich auf Gebäude mit Wohnungen oder Wohnräumen, zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen und hier insbesondere auch auf Treppenträume, Dächer, Flure, Aufzüge, Bodenräume, Kellerräume, Lüftungs- und Lichtschächte, Waschküchen und Waschküchen, Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen, Müllabwurfanlagen, Stellplätze für Müllbehälter, Brennstofflagerräume, Höfe, Wege, Zufahrten, Grünflächen, Kinderspielplätze, Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene, Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

(2) Der bestimmungsgemäße Gebrauch ist erheblich beeinträchtigt, wenn sie so vernachlässigt oder verunreinigt sind, dass ihre ordnungsgemäße Benutzung nicht mehr gewährleistet ist, oder wenn sie mit Gegenständen, Gerümpel, Abfallstoffen oder herrenlosem Gut angefüllt sind.

(3) Der bestimmungsgemäße Gebrauch ist auch erheblich beeinträchtigt, wenn üblen Geruch verbreitende oder feuergefährliche Gegenstände oder Stoffe in unzulässiger Weise ge-

lagert werden oder wenn durch das Halten von Tieren unzumutbare Belästigungen hervorgerufen werden können oder für die Bewohner gesundheitliche Schäden zu befürchten sind.

Zu § 9 Abs. 2

51

Der Putz von Treppenräumen und Hausfluren ist nicht mehr ordnungsgemäß, wenn er in erheblichem Umfang beschädigt ist.

52

(1) Der Anstrich von Treppenräumen und Hausfluren ist nicht mehr ordnungsgemäß, wenn er großflächig oder an vielen Stellen vom Untergrund abblättert oder im erheblichen Maße beschädigt ist oder völlig verschmutzt ist oder infolge Alterung völlig unansehnlich geworden ist.

(2) Je nach der Güte der Ausführung, der Schichtdicke des Anstriches und der Beanspruchung des Treppenraumes oder des Hausflures kann ein Anstrich auch schon vor Ablauf von 15 Jahren erneuerungsbedürftig sein.

(3) Generell kann nach allgemeiner Lebenserfahrung davon ausgegangen werden, dass der Anstrich nicht mehr ordnungsgemäß ist, wenn die letzte malermäßige Instandsetzung mehr als 15 Jahre zurückliegt. Es kommt immer auf den tatsächlichen Zustand an. Eine malermäßige Instandsetzung kann sich erübrigen, wenn die Wände von Treppenräumen oder Hausfluren ganz oder teilweise mit Materialien bekleidet sind, die eines Anstriches nicht bedürfen, zum Beispiel Natur- oder Kunststeinplatten, Fliesen oder Verblendmauerwerk.

(4) Durch diese Vorschrift ist auch die Forderung nach Anstrich von Wohnungstüren, Treppenraumfenstern (Innenseite), Geländern, Treppenstufen, Podesten usw. abgedeckt.

(5) Um den Anforderungen an die Bestimmtheit des Verwaltungsaktes zu genügen, ist in der Anordnung die Art und der Umfang der Arbeiten eingehend zu beschreiben.

53

Der nachträgliche Einbau von automatischen Türschließern, Klingel- und Rufanlagen oder von Zwangsschlössern kann nicht gefordert werden, jedoch die Instandsetzung vorhandener Anlagen.

54

(1) Es kommt nicht darauf an, ob die Kellerräume oder Kellergänge bereits seit Errichtung des Gebäudes mit einer elektrischen Beleuchtungsanlage versehen waren oder nicht. Es kann nicht gefordert werden, dass auch die einzelnen Mieterkeller (Kellerverschläge) elektrisch beleuchtet werden können.

(2) Vorhandene Aufzüge müssen in einem ordnungsgemäß benutzbaren und sicheren Zustand gehalten werden. Können Mängel nicht sicher bestimmt werden, so sind in Amtshilfe die für den Hochbau zuständige Organisationseinheit des Bezirksamts oder Wartungsfirmen (in der Regel Hersteller) hinzuzuziehen.

(3) Auch die übermäßige Geräuschentwicklung eines Aufzuges stellt einen Mangel im Sinne dieser Vorschrift dar. Dieses ist regelmäßig durch eine Schallpegelmessung der zuständigen Senatsverwaltung nachzuweisen.

(4) Mängel an Dächern sollen von der Wohnungsaufsichtsbehörde nur dann verfolgt werden, wenn eine Beeinträchtigung der Standsicherheit des Dachstuhles zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann und durch die Mängel Wohnungen, Wohnräume, Flure oder Treppenräume

im Gebrauch beeinträchtigt werden. Weitergehende Mängel sind von der Bauaufsichtsbehörde nach den Vorschriften der Bauordnung für Berlin zu verfolgen.

IV. Verfahren

Zu § 10 Abs. 1

55

(1) Zu den Besichtigungen ist der Verfügungsberechtigte oder sein Beauftragter zu laden. Eine Ladung darf nur unterbleiben, wenn eine unverhoffte Besichtigung geboten erscheint. Die Gründe dafür sind aktenkundig zu machen. Angemessene Tageszeit ist in der Regel Montag bis Freitag die Zeit von 9 bis 18 Uhr; in besonderen Fällen, insbesondere bei Berufstätigen, die Zeit von 7 bis 22 Uhr. Mit Berufstätigen soll jedoch der Zeitpunkt der Besichtigung vorher vereinbart werden.

(2) Verfügungsberechtigte, Benutzer und Bewohner von Wohnraum haben der Wohnungsaufsichtsbehörde die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu geben und die hierfür erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Eine Weigerung stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 13 Abs. 1 Nr. 6 dar.

(3) Der zur Auskunft Verpflichtete kann die Auskunft auf Fragen dann verweigern, wenn deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 384 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen er Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

56

(1) Vor Beginn der Besichtigung haben die mit der Wohnungsaufsicht beauftragten Mitarbeiter des Bezirksamts die Beteiligten von dem Zweck ihres Erscheinens zu unterrichten und sich unaufgefordert durch den Dienstausweis auszuweisen. Die Besichtigung hat sich auf die allgemeine Beschaffenheit und die zweckentsprechende Benutzung der Wohnungen und Wohnräume zu erstrecken. Darüber hinaus sind auch die übrigen Wohnungen oder Wohnräume des Gebäudes sowie die Wohngebäude und Außenanlagen zu besichtigen, wenn zu vermuten ist, dass auch diese nicht den Anforderungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes entsprechen, da ansonsten Ermessensfehlgebrauch vorliegt. Über das Ergebnis der Ermittlungen ist ein Bericht zu fertigen.

(2) Wenn es zweckdienlich ist, soll der Bericht durch eine Skizze oder Fotografie ergänzt werden. Dies ist besonders notwendig, wenn auf andere Art und Weise ein hinreichend bestimmter Verwaltungsakt nicht erlassen werden kann.

57

Die Frage, ob Mängel oder Missstände vorliegen, ist nach objektiven Merkmalen zu beurteilen. Die zur Beseitigung der Mängel der Missstände Verpflichteten sind zu ermitteln.

58

Zur eindeutigen Feststellung von Mängeln in technisch schwierigen Fällen können auf Kosten der Wohnungsaufsichtsbehörde Sachverständige beauftragt werden, wenn die Feststellungen im Wege der Amtshilfe durch andere Behörden nicht getroffen werden können. In Fragen der Sicherheit von Feuerungsanlagen kann auf Grund des Schornsteinfegergesetzes der Bezirksschornsteinfegermeister hinzugezogen werden. Bei Mängeln an Feuerstätten (z. B. Öfen und Kochherden) sowie ihren Verbindungen mit Schornsteinen können Sachverständige der Kachelöfen- und Luftheizungsbauer-Innung herangezogen werden.

Zu § 10 Abs. 2**59**

Müssen Besitzer und Bewohner ihre Wohnungen oder Wohnräume vorübergehend räumen, weil Arbeiten in den Wohnungen oder Wohnräumen sonst nicht durchgeführt werden können, so sind ihnen die dadurch entstehenden unvermeidlichen Kosten für eine anderweitige vorübergehende Unterbringung vom Verfügungsberechtigten zu erstatten. Nummer 47 gilt entsprechend.

Zu § 10 Abs. 3**60**

Sind Verfügungsberechtigte, Besitzer oder Bewohner gehindert, ihre Rechte aus dem Wohnungsaufsichtsgesetz geltend zu machen oder ihren Verpflichtungen nachzukommen, so ist für die Bestellung eines Vertreters § 149 BBauG (inzwischen § 207 BauGB) sinngemäß anzuwenden. Das bedeutet, auf Ersuchen der Behörde hat das Vormundschaftsgericht einen rechts- und sachkundigen Vertreter zu bestellen, für den die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches für die Pflegschaft entsprechend gelten.

Zu § 10 a**61**

Eine gesonderten Rechtsverordnung ist aus verwaltungsökonomischen Gründen nicht erlassen worden. Diese Vorschrift ist unbeachtlich.

Zu § 11**62**

Die Wohnungsaufsichtsbehörde soll zunächst den Bürger zur freiwilligen Erfüllung der Pflichten anhalten, die sich für ihn aus diesem Gesetz ergeben. Dies kann geschehen durch mündliche oder schriftliche Hinweise auf die Vorschriften des Wohnungsaufsichtsgesetzes. Ein schriftlicher Hinweis soll die festgestellten Mängel oder Missstände genau bezeichnen sowie Vorschläge für deren Beseitigung und Angaben über die vorläufig geschätzten angemessenen Kosten für die Beseitigung der einzelnen Mängel oder Missstände enthalten. Der schriftliche Hinweis ist kein Verwaltungsakt im Sinne des § 35 des Verwaltungsverfahrensgesetzes, da er keine Regelung enthält; eine Rechtsmittelbelehrung entfällt.

63

(1) Der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages im Sinne von § 54 Satz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes mit Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung gem. § 61 hat sich in der Praxis als kaum durchführbar herausgestellt. Daher soll auf die Abgabe einer Verpflichtungserklärung hingewirkt werden. Da es sich bei § 11 Abs. 1 um eine Soll-Vorschrift handelt, ist diese Vorgehensweise rechtmäßig.

(2) Die Verpflichtungserklärung muss Angaben über die Fristen für die Beseitigung der Mängel und Missstände enthalten. Die Fristen müssen auch unter Berücksichtigung der Jahreszeit angemessen sein. Um die Verfahrensdauer möglichst kurz zu halten, sind die Fristen streng zu überwachen und einzuhalten. Dem Verpflichteten bleibt es überlassen, die ihm als geeignet erscheinenden Mittel und Wege zur Beseitigung der Mängel oder Missstände zu wählen. Sie müssen geeignet sein, die Mängel oder Missstände in vollem Umfang zu beseitigen.

(3) Gibt der Ordnungspflichtige nicht in einem angemessenen Zeitraum eine solche Verpflichtungserklärung ab, ist die Beseitigung der Mängel oder Missstände anzuordnen.

64

(1) Von dem Versuch einer gütlichen Einigung kann abgesehen werden, wenn Art und Umfang der Mängel der Missstände so schwerwiegend sind, dass sofort eingegriffen werden muss, und zwar ohne Rücksicht auf die Frage, wie sich der Verpflichtete dazu stellt. Die Gründe hierfür sind aktenkundig zu machen. Von dem Versuch einer gütlichen Einigung kann auch dann abgesehen werden, wenn der Verpflichtete im Verlaufe der Aufklärung des Sachverhalts zu erkennen gegeben hat, dass er die Mängel oder Missstände in keinem Falle beseitigen wird. Dies ist aktenkundig zu machen.

(2) Der bloße Hinweis, dass der Verpflichtete sich bereits in anderen Fällen geweigert habe, die Mängel oder Missstände zu beseitigen oder eine entsprechende Verpflichtungserklärung abzugeben, genügt nicht.

(3) Bei Eigentümerwechsel in laufenden Verfahren behalten unanfechtbar gewordene Anordnungen ihre Gültigkeit, da sie grundstücksbezogen sind. Diese sind dem neuen Eigentümer lediglich mitzuteilen. Ein vorgelagertes Anhörungsverfahren entfällt. Dagegen sind Androhung und Festsetzung von Zwangsmaßnahmen personengebunden. Sie sind also gegen den neuen Eigentümer zu wiederholen. Dabei ist zu beachten, dass Rechtsbehelfe bei Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung gemäß § 4 AG VwGO keine aufschiebende Wirkung haben.

65

Nur für den Fall, dass Mängel oder Missstände Leben oder Gesundheit der Bewohner gefährden, ist die Anordnung der Beseitigung der Mängel oder Missstände unter Versagung der aufschiebenden Wirkung des Rechtsmittels mit der Androhung der zwangsweisen Durchsetzung der Anordnung zu verbinden. Die sofortige Vollziehung kann auch nachträglich angeordnet werden, wenn sich die Notwendigkeit hierzu erst später herausstellt. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung ist dahingehend zu begründen, dass das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehbarkeit gegenüber den Interessen des Eigentümers an der aufschiebenden Wirkung des Rechtsbehelfs überwiegt.

66

(1) In § 11 ist geregelt, dass Mieter auf Antrag über die angeordnete Mängelbeseitigung informiert werden. Diese Information sollte durch Übersendung einer Kopie der Mängelbeseitigungsanordnung erfolgen. Hierbei handelt es sich um die sogenannte „einfache Beteiligung“ im Sinne des § 13 Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes, wonach die Behörde diejenigen, deren rechtliche Interessen durch den Ausgang des Verfahrens berührt werden können, als Beteiligte hinzuziehen kann.

(2) Eine weitergehende Beteiligung des Mieters über die Berechtigung nach § 11 Abs. 3 Satz 1 hinaus scheidet jedoch grundsätzlich aus, da dieser weder Beteiligter Kraft Gesetzes ist (§ 13 Abs. 1 VwVfG), noch der Ausgang des wohnungsaufsichtlichen Verfahrens rechtsgestaltende Wirkung für den Mieter hat (§ 12 Abs. 2 Satz 2 VwVfG). Ein Antragsrecht des Mieters wird durch dieses Verfahren nicht begründet.

V. Ordnungswidrigkeiten, Schlussvorschriften

Zu § 13

67

(1) Eine Anordnung nach § 3 oder § 4 ist vollziehbar, wenn sie unanfechtbar geworden ist. Sie ist auch vollziehbar, wenn gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO die sofortige Vollziehung besonders angeordnet wird und nicht die Widerspruchsbehörde die Vollziehung ausgesetzt oder das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Rechtsmittels ganz oder teilweise wiederhergestellt hat.

(2) Die Höhe des Bußgeldes hat sich an der Schwere des Verstoßes zu orientieren. Die Höhe des Bußgeldes muss angemessen aber auch ausreichend sein, um dem Verpflichteten das Ordnungswidrige seines Handelns vor Augen zu führen. Entscheidungserheblich ist auch die Tatsache, ob der Betroffene bereits mehrfach ordnungswidrig gehandelt hat oder erstmals in Erscheinung getreten ist.

68

Diese Ausführungsvorschriften treten am 1. Februar 2006 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 31. Januar 2011 außer Kraft.