



Kerstin Schreyer, MdL

Präsidentin des
Bayerischen Landtags
Frau Ilse Aigner, MdL
Maximilianeum
81627 München

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
PI/G-4255-2/1385 B
30.11.2021

Unser Zeichen
35-4709.20-5-4

München
18.01.2022

**Schriftliche Anfrage des Herrn Abgeordneten Volkmar Halbleib vom
30.11.2021 betreffend „Wohnraumschutz und Wohnmissstände“**

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

die Schriftliche Anfrage beantworte ich im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Justiz, dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration und dem Staatsministerium für Gesundheit und Pflege wie folgt:

Zu 1. Welche Einschätzungen hat die Staatsregierung zu dem gravierenden Fall von Wohnmissstand in der Gemeinde Würzburg, (Grombühlstraße 20, 97080) sowie zu Missständen im weiteren Eigentum des Vermieters?

Dem in der Frage in Bezug genommenen Fall in der Stadt Würzburg liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Dem Eigentümer wurde von der Stadt Würzburg die bauaufsichtliche Genehmigung zum Einbau von Wohnungen in ein Bestandsgebäude erteilt. Bei einer Begehung des Gebäudes wurde festgestellt, dass abweichend von der Baugenehmigung zusätzliche 51 Wohnungen, 15 davon im Keller,

eingebaut wurden. Bei vielen dieser ungenehmigt eingebauten Wohnungen waren bauaufsichtliche Anforderungen (Brandschutz, Anforderungen an Wohnungen und Aufenthaltsräume nach der Bayerischen Bauordnung – BayBO) nicht erfüllt.

Die Stadt Würzburg hat die Nutzung des Kellers zu Wohnzwecken untersagt. Diese Nutzung ist seit Sommer 2017 eingestellt. Versuche der Stadt, auf die Erfüllung der bauaufsichtlichen Anforderungen für die weiteren Wohnungen hinzuwirken, blieben ergebnislos, weshalb die Stadt Würzburg die Nutzung auch dieser Wohnungen sofort vollziehbar im Sommer 2019 untersagt hat. Anträge auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung, Klagen und eine Berufung gegen diese Maßnahmen waren erfolglos.

Die Stadt Würzburg hat aus Sicht der Staatsregierung ihre Aufgaben als untere Bauaufsichtsbehörde wahrgenommen und ist gegen die Verstöße wirksam eingeschritten.

Zu 2.1 Welche Mindestanforderungen stellt die Staatsregierung bzw. die derzeit rechtlichen Regelungen konkret an vermieteten Wohnraum in Bayern (Mindest-Definition von Wohnraum)?

Öffentlich-rechtlich legt Art. 3 Satz 1 und 2 BayBO fest, dass bei Anordnung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung und Beseitigung von Anlagen die Belange der Baukultur, insbesondere die anerkannten Regeln der Baukunst, so zu berücksichtigen sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die Anforderungen des Satzes 1 während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein. Eine „Mindestdefinition“ von Wohnraum enthält die BayBO nicht. Anforderungen an die Mindestausstattung von Wohnungen (Küche, Kochnische, Abstellraum, Bad, Toilette) finden sich in Art. 46 BayBO.

Zu 2.2 Welche Gefahren bestehen aus Sicht der Staatsregierung, wenn diese Mindestanforderungen an Wohnraum nicht eingehalten werden?

Werden die Anforderungen des Art. 3 BayBO nicht eingehalten, bestehen die dort genannten Gefahren.

Zu 2.3 Wie kann die Einhaltung dieser Mindestanforderungen aus Sicht der Staatsregierung sichergestellt werden?

Der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde stehen die in der BayBO geregelten Eingriffsbefugnisse zur Verfügung. Da die BayBO als besonderes Sicherheitsrecht dem Grundsatz effektiver Gefahrenbeseitigung verpflichtet ist, wird, da Verstöße gegen Art. 3 BayBO ein erhebliches Gewicht haben, eine gegebenenfalls sofort vollziehbare Untersagung der Nutzung gegenüber dem Mieter und eine Duldungsanordnung gegenüber dem Vermieter in Betracht kommen. Über bauaufsichtliche Maßnahmen entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde in pflichtgemäßem Ermessen, Art. 40 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG).

Für allgemeine Maßnahmen zur Verhütung übertragbarer Krankheiten kann grundsätzlich § 16 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz – IfSG) Anwendung finden: Werden Tatsachen festgestellt, die zum Auftreten einer übertragbaren Krankheit führen können, oder ist anzunehmen, dass solche Tatsachen vorliegen, so trifft die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Abwendung der dem Einzelnen oder der Allgemeinheit hierdurch drohenden Gefahren. Die Beauftragten der zuständigen Behörde und des Gesundheitsamtes sind zur Durchführung von Ermittlungen und zur Überwachung der angeordneten Maßnahmen berechtigt, Grundstücke, Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie Verkehrsmittel aller Art zu betreten und Bücher oder sonstige Unterlagen einzusehen und hieraus Abschriften, Ablichtungen oder Auszüge anzufertigen sowie sonstige Gegenstände zu untersuchen oder Proben zur Untersuchung zu fordern oder zu entnehmen.

Darüber hinaus können besondere Maßnahmen nach § 17 IfSG angeordnet werden: Sofern Wohnräume beispielsweise mit Gesundheitsschädlingen befallen sind, können die Behörden zum Schutz der Gesundheit entsprechende Anordnungen zu deren Beseitigung treffen. Wenn Gesundheitsschädlinge festgestellt werden und die Gefahr begründet ist, dass durch sie Krankheitserreger verbreitet werden, so hat die zuständige Behörde gemäß § 17 Abs. 2 i. V. m. § 18 IfSG die zu

ihrer Bekämpfung erforderlichen Maßnahmen anzuordnen. Die Bekämpfung umfasst Maßnahmen gegen das Auftreten, die Vermehrung und Verbreitung sowie zur Vernichtung von Gesundheitsschädlingen. Gesundheitsschädlinge sind gemäß § 2 Nr. 12 IfSG Tiere, durch die Krankheitserreger auf Menschen übertragen werden können.

Sachlich zuständige Behörden für Anordnungen nach den §§ 16, 17 IfSG sind gemäß § 65 Zuständigkeitsverordnung (ZustV) und Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG die Kreisverwaltungsbehörden.

Zu 3.1 Welche Fälle von behördlich erfassten Wohnmissständen der vergangenen fünf Jahre in Bayern sind der Staatsregierung bekannt?

Zu 3.2 Was waren jeweils die Gründe für diese registrierten Wohnmissstände?

Zu 3.3 Welche konkreten Fälle von wohnungsaufsichtlichem Einschreiten bayerischer Kommunen sind der Staatsregierung aus den vergangenen fünf Jahren bekannt (bitte unter Angabe des jeweiligen Ergebnisses des Einschreitens)?

Die Fragen 3.1, 3.2 und 3.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Im Hinblick auf das Baurecht wird keine Statistik über bauaufsichtliche Maßnahmen geführt. Eine gesonderte Abfrage über den erbetenen Zeitraum wäre in der zur Beantwortung zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich beziehungsweise mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden. Zudem würde überdies für konkret auf Mietwohnungen bezogene Fälle auch zu keinen Ergebnissen führen, da bauaufsichtliche Maßnahmen aus Bauakten nicht ersichtlich sind.

Auch im Rahmen des allgemeinen Sicherheitsrechts werden keine Angaben im Sinne der Fragestellung zentral erfasst. Es obliegt grundsätzlich zunächst den örtlichen Gemeinden als Sicherheitsbehörden im Sinne des Art. 6 des Gesetzes über das Landesstrafrecht und das Ordnungsrecht auf dem Gebiet der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Landesstraf- und Ordnungsgesetz – LStVG), auf ihrem Gemeindegebiet zur Gefahrenabwehr tätig zu werden. Der Staatsregierung werden lediglich vereinzelt – nicht jedoch im Sinne der Fragestellung allgemein behördlich registrierte – Wohnmissstände beispielsweise infolge von Bürgeranfra-

gen bekannt, die regelmäßig zur Bearbeitung in eigener Zuständigkeit an die Regierungen und Landratsämter als Aufsichtsbehörden abgegeben werden. Auch in diesen Fällen sind daher der Ausgang des jeweiligen Verfahrens beziehungsweise die einzelnen veranlassten Maßnahmen nicht zwangsläufig bekannt. Eine gesonderte Abfrage über den erbetenen Zeitraum bei allen Gemeinden und Aufsichtsbehörden in Bayern würde zu einem erheblichen zeitlichen Aufwand führen und ist innerhalb der Fristsetzung bei einer schriftlichen Anfrage nicht möglich, zumal auch die relevanten Stellen durch die SARS-CoV-2 Pandemie in außergewöhnlichem Maße gefordert sind.

Auch im Rahmen des Infektionsschutzrechts sind keine zentralen Statistiken zu dieser Fragestellung vorhanden. Mit Blick auf die anhaltend sehr angespannte Situation der SARS-CoV-2 Pandemie und der hohen Belastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an den Gesundheitsämtern wurde von einer Abfrage an den unteren Gesundheitsbehörden Abstand genommen.

Zu 4.1. Wo sieht die Staatsregierung die maßgeblichen Probleme, die erfolgreichen und durchsetzungsfähigen Anordnungen in diesen Fällen entgegenstehen bzw. diese erschweren?

Zu 4.2. Wo will die Staatsregierung den Einsatz der Kommunen gegen solche Wohnungsmisstände unterstützen bzw. besser unterstützen als bisher?

Zu 4.3. Wie will die Staatsregierung den Einsatz der Kommunen gegen solche Wohnungsmisstände unterstützen bzw. besser unterstützen als bisher?

Die Fragen 4.1, 4.2 und 4.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Nach Auffassung der Staatsregierung stehen den kommunalen und staatlichen Behörden bereits ausreichend Befugnisse zum Einschreiten gegen Wohnungsmisstände zur Verfügung. Rechtsgrundlagen ergeben sich insbesondere aus dem Bauordnungsrecht, Gesundheits-, Seuchen- beziehungsweise Infektionsschutzrecht, gegebenenfalls dem allgemeinen Sicherheitsrecht und mit entsprechender Satzung auch aus dem Zweckentfremdungsrecht.

Zu 5.1. Reichen, aus Sicht der Staatsregierung, die bestehenden a. zivilrechtlichen Möglichkeiten des Mietrechts und b. die sicherheitsrechtlichen Instrumentarien aus, um Wohnmissstände (wie aus dem 1. Fragepunkt) in Bayern zu überprüfen, zu beheben, zu ahnden und zukünftig besser verhindern zu können?

Zu 5.2. Falls nicht, wo müssen diese erweitert werden?

Zu 5.3. Falls nicht, in welchem Umfang müssen diese erweitert werden?

Die Fragen 5.1, 5.2 und 5.3. werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Nach Auffassung der Staatsregierung stehen den kommunalen und staatlichen Behörden bereits ausreichend Befugnisse zum Einschreiten gegen Wohnmissstände zur Verfügung. Rechtsgrundlagen ergeben sich insbesondere aus dem Bauordnungsrecht, Gesundheits-, Seuchen- beziehungsweise Infektionsschutzrecht, gegebenenfalls dem allgemeinen Sicherheitsrecht und mit entsprechender Satzung auch aus dem Zweckentfremdungsrecht.

Zivilrechtliche Möglichkeiten des Mietrechts:

Die zivilrechtlichen Rechte des Mieters bei einem Mangel der Mietsache richten sich nach den bundesrechtlichen Vorschriften des Mietrechts in den §§ 535 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Diese bieten dem Mieter gegenüber dem Vermieter den erforderlichen Rechtsschutz, um gegen Missstände im konkreten Mietverhältnis gegebenenfalls unter Anrufung der Zivilgerichte vorzugehen.

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB muss der Vermieter die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen und erhalten. Dies kann der Mieter auch klageweise durchsetzen. Hat die Mietsache bei Überlassung einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, kann der Mieter vom Vermieter die Beseitigung des Mangels verlangen (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). In der Zeit, in der die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache durch den Mangel aufgehoben oder nicht nur unerheblich gemindert ist, ist der Mieter von der Mietzahlung befreit oder kann diese angemessen herabsetzen (§ 536 BGB). War der Mangel bereits bei Vertragsschluss vorhanden oder entsteht er später wegen eines vom

Vermieter zu vertretenden Umstands oder kommt der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug, kann der Mieter zudem Ersatz des dadurch entstandenen Schadens verlangen (§ 536a Abs. 1 BGB). Der Mieter kann den Mangel auch selbst beseitigen und vom Vermieter Aufwendungsersatz verlangen, wenn der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug ist oder die umgehende Mangelbeseitigung zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache notwendig ist (§ 536a Abs. 2 BGB). Daneben berechtigt ein Mangel den Mieter gegebenenfalls nach erfolgloser Abmahnung zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 BGB).

Verstößt vermieteter Wohnraum gegen Brandschutzvorschriften oder andere öffentlich-rechtliche Vorgaben und hat die zuständige Behörde deshalb vollziehbar die Nutzung der Mieträume untersagt, begründet dies regelmäßig einen Mangel der Mietsache (BGH, Urt. v. 02.11.2016, Gz. XII ZR 153/15, Rn. 15 f.). Dem Mieter stehen daher in einem solchen Fall grundsätzlich die vorgenannten Mängelrechte zu. Insbesondere kann der Mieter das Mietverhältnis unter den Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 BGB fristlos kündigen und vom Vermieter nach Maßgabe des § 536a Abs. 1 BGB Ersatz des sogenannten Kündigungsfolge-schadens verlangen (BGH a. a. O., Rn. 14 ff., 19). Zu dem in diesem Rahmen ersatzfähigen Schaden gehören unter anderem die Aufwendungen des Mieters für die Suche nach einer neuen Wohnung, die Umzugskosten und die gegebenenfalls anfallenden Mehrkosten für die Anmietung einer vergleichbaren Ersatzwohnung, wenn für diese ein höherer Mietzins zu entrichten ist (BGH, Urt. v. 29.3.2017, Gz. VIII ZR 44/16, Rn. 36 f., 40). Die mit der Anmietung von Ersatzräumen und der Freigabe der bisherigen Mieträume verbundenen Kosten kann der Mieter auch ohne Kündigung des Mietverhältnisses nach § 536a Abs. 1 BGB ersetzt verlangen (BGH, Urt. v. 02.11.2016, Gz. XII ZR 153/15, Rn. 11).

Öffentlich-rechtliche Instrumentarien:

Den Behörden stehen insbesondere öffentlich-rechtliche Befugnisse aus dem Zweckentfremdungs-, Bauordnungs-, Gesundheits- und Seuchen- beziehungsweise Infektionsschutzrecht sowie gegebenenfalls ergänzend dem allgemeinen Sicherheitsrecht zur Verfügung, um gegen Missstände wirksam vorzugehen.

Insoweit wird zunächst auf die Antwort zu Frage 2.3 verwiesen. Im Hinblick auf

das allgemeine Sicherheitsrecht sieht Art. 7 Abs. 2 Nr. 3 LStVG eine subsidiäre Befugnis zum sicherheitsrechtlichen Einschreiten im Einzelfall vor, um Gefahren abzuwehren oder Störungen zu beseitigen, die Leben, Gesundheit oder die Freiheit von Menschen oder Sachwerte, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse geboten erscheint, bedrohen oder verletzen. Dabei gilt es jedoch stets die Subsidiarität, beispielsweise im Hinblick auf das Bauordnungs- oder Seuchen- beziehungsweise Infektionsschutzrecht, zu beachten. Voraussetzung für ein sicherheitsrechtliches Einschreiten ist weiterhin das Bestehen einer konkreten Gefahr für den Eintritt einer Verletzung der genannten Rechtsgüter. Somit kann grundsätzlich eine sicherheitsrechtliche Anordnung zur Beseitigung gewisser Missstände – beispielsweise in Form von erheblichem Schimmelbefall – in Betracht kommen, wenn die Schwelle zur konkreten Gesundheitsgefährdung überschritten ist. Die Entscheidung über ein Einschreiten steht in pflichtgemäßem Ermessen der Sicherheitsbehörde. Auch die bestehenden zivilrechtlichen Möglichkeiten können abhängig von den konkreten Umständen insoweit berücksichtigt werden.

Zu 6.1. Wo sollen nach Auffassung der Staatsregierung die spezifischen wohnungsaufsichtsrechtlichen Eingriffsbefugnisse der Kommunen erweitert werden (z. B. Anordnung der Beseitigung von Missständen)?

Zu 6.2 Wie sollen nach Auffassung der Staatsregierung die spezifischen wohnungsaufsichtsrechtlichen Eingriffsbefugnisse der Kommunen erweitert werden (z.B. Anordnung der Beseitigung von Missständen)?

Zu 7. Welche rechtlichen Möglichkeiten würden durch eine Neuauflage des „Wohnungsaufsichtsgesetzes“ geschaffen werden können, das in Bayern zum 1. Januar 2005 aufgehoben wurde?

Die Fragen 6.1, 6.2 und 7. werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das Bayerische Wohnungsaufsichtsgesetz wurde zum 1. Januar 2005 aus Gründen der Deregulierung aufgehoben. Ein Bayerisches Wohnraumaufsichtsgesetz ist nicht erforderlich, da den kommunalen und staatlichen Behörden mit den bestehenden Regelungen aus dem Bauordnungs-, Gesundheits- und Seuchen- beziehungsweise Infektionsschutzrecht sowie gegebenenfalls dem Zweckentfremdungs- und allgemeinen Sicherheitsrecht bereits ausreichend öffentlich-rechtliche

Befugnisse zur Verfügung stehen, um gegen Wohnraummissstände vorgehen zu können.

Zu 8.1 Wie haben sich Quantität und Schwere (Mögliche Gefahren, Menge der Mängel, zeitliche Dauer des Missstandes vor Räumung/Lösung etc.) sowie Ausmaß (einzelne Wohnungen, ganze Bauten etc.) von Wohnmissständen nach Einschätzung der Staatsregierung seit Aufhebung des „Wohnungsaufsichtsgesetzes“ entwickelt?

Zu 8.2. Welche Erkenntnisse liegen der Staatsregierung hierzu vor?

Zu 8.3. Wie schätzt die Staatsregierung diese Entwicklung ein?

Die Fragen 8.1, 8.2 und 8.3. werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Staatsregierung liegen keine Erkenntnisse hinsichtlich der Entwicklung von Wohnmissständen seit der Aufhebung des bayerischen Wohnungsaufsichtsgesetzes vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Kerstin Schreyer
Staatsministerin