

Begründung zum Ersten Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes - Auszug aus der Vorlage Ds-Nr. 18/1616

A. Begründung

a) Allgemeines

Ausgangslage:

Das Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz) verfolgt den Zweck, Wohnungsmissstände zu beseitigen, Wohnverhältnisse, die hinter den im Wohnungsaufsichtsgesetz definierten Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse zurückfallen, zu verbessern und Wohngebäude, Wohnungen, Wohnräume sowie deren dazugehörigen Nebengebäude und Außenanlagen in ordnungsgemäß nutzbarem und benutzbarem Zustand zu erhalten. Die §§ 3, 4 und 9 Wohnungsaufsichtsgesetz ermächtigen die Wohnungsaufsichtsbehörde, die Beseitigung gravierender Mängel oder Missstände anzuordnen. Werden entsprechende Anordnungen von der verpflichteten Person nicht befolgt, können sie im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung unter anderem mit dem Instrument der Ersatzvornahme durchgesetzt werden.

Für die Kosten einer Ersatzvornahme gehen die Bezirksämter oftmals in Vorleistung, ohne dass die Rückforderungsansprüche besonders gesichert wären. Die Beitreibung der Kosten der Ersatzvornahme von der verfügungsberechtigten Person erfolgt nach geltender Rechtslage gemäß § 8 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung in Verbindung mit § 5 Absatz 1 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes des Bundes und § 322 Absatz 4 Abgabenordnung in der Regel vorrangig mittels Vollstreckung in das bewegliche Vermögen, d.h. durch Pfändung und Versteigerung von Sachen (§§ 285 ff. Abgabenordnung) oder durch Pfändung von Forderungen (z.B. Kontopfändung, §§ 309 ff. Abgabenordnung). Konnte der Geldbetrag auf diesem Weg nicht beigetrieben werden, kann z.B. im Wege einer Zwangsversteigerung in das unbewegliche Vermögen (§§ 322 ff. Abgabenordnung) vollstreckt werden.

Notwendigkeit zur Gesetzesänderung:

Je nach Höhe vorrangiger Rechte, mit denen das betroffene Grundstück oder Erbbaurecht bereits belastet ist, kann das Ausfallrisiko auch im Fall einer Zwangsversteigerung für den in Vorleistung gegangenen Bezirk sehr hoch sein. Da zum einen abzusichern ist, dass Ersatzvornahmekosten nicht von der Allgemeinheit, sondern von den primär Pflichtigen getragen werden, zum anderen sich Kostenrisiken bzw. Ausfallrisiken hemmend auf den Vollzug auswirken können, sind gesetzliche Möglichkeiten zur Reduzierung der Risiken zu nutzen.

Lösung:

Mit diesem Zweiten Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes werden die Kosten der Ersatzvornahme bei Anordnungen nach den §§ 3, 4 und 9 durch einen Zusatz in § 3 Absatz 4 als öffentliche Last qualifiziert. Dadurch wird die Rechtsstellung der öffentlichen Hand bei der Beitreibung verauslagter Kosten für Ersatzvornahmen im Fall einer Zwangsversteigerung verbessert und so die Position der Bezirke in Zusammenhang mit der Vornahme von Ersatzvornahmen insgesamt gestärkt.

b) Einzelbegründung

1. Zu Artikel 1 (Änderung von § 3 des Wohnungsaufsichtsgesetzes)

Durch **§ 3 Absatz 4 Satz 2 neu** werden die Kosten für etwaige Ersatzvornahmen von Anordnungen nach § 3 Absatz 1 als öffentliche Last qualifiziert. Über die Verweisungen von § 4 Absatz 2 Satz 2 auf § 3 Absatz 4 sowie von § 9 Absatz 3 auf § 3 gilt durch diese Neuregelung Gleiches für die Kosten für Ersatzvornahmen von Anordnungen nach § 4 Absatz 1 und § 9 Absatz 1.

Herausgeber:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II E – Oberste Bauaufsicht; Württembergische Str. 6, 10707 Berlin-Wilmersdorf
Tel.: +49 30 90139-4340; Fax: +49 30 9028-3244; E-Mail: Bauaufsicht@SenSW.berlin.de; Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de

Nach bisheriger Rechtslage konnten die Bezirke die verauslagten Kosten für Maßnahmen, die die verfügbare Person trotz entsprechender Rechtspflicht nicht durchgeführt hat, bei einer Zwangsversteigerung entweder über die vorherige Eintragung einer Sicherungshypothek in Rangklasse 4 oder ohne dingliche Sicherung in Rangklasse 5 des § 10 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Zwangsversteigerungsgesetz) geltend machen. Mit der Neuregelung können die Bezirke nun ihre Rückzahlungsansprüche für einen Zeitraum von vier Jahren ab Fälligkeit aus Rangklasse 3 des § 10 Absatz 1 Zwangsversteigerungsgesetz betreiben. Die Befriedigung aus Rangklasse 3 ist insofern privilegiert, als vor allem die Ansprüche etwaiger Finanzinstitute und anderer privater Gläubiger über eine dingliche Sicherung bestenfalls aus Rangklasse 4 verfolgt werden können. Aufgrund der bevorzugten Behandlung öffentlicher Lasten in Rangklasse 3 müssen im Fall der Betreibung des Zwangsversteigerung durch die öffentliche Hand im Rahmen des geringsten Gebots, d.h. vor dem Rückforderungsanspruch der öffentlichen Hand, nur die Kosten des Zwangsversteigerungsverfahrens (Rangklasse 0), die Kosten einer etwaigen vorgeschalteten Zwangsverwaltung (Rangklasse 1), im Fall eines Insolvenzverfahrens bestimmte Verfahrenskosten des Insolvenzverwalters (Rangklasse 1a) sowie im Fall von Wohnungseigentum etwaige Hausgeldansprüche (Rangklasse 2) berücksichtigt werden. Da das geringste Gebot entsprechend niedrig ausfällt, erhöht sich nicht nur die Chance, dass sich im Rahmen der Zwangsversteigerung überhaupt ein Erwerber oder eine Erwerberin findet, sondern auch die Wahrscheinlichkeit, dass der Versteigerungserlös den öffentlichen Erstattungsanspruch abdeckt oder die verpflichtete Person die für sie nachteilige Zwangsversteigerung doch noch durch freiwillige Zahlung abwendet. Insbesondere also in den Fällen, in denen das betroffene Grundstück im Zeitpunkt der Ersatzvornahmen bereits durch dingliche Grundsicherungen privater Gläubiger (etwa Hypotheken und Grundschulden zur Sicherung von Darlehensansprüchen der Kreditwirtschaft) belastet ist, gelingt es so, die Aussichten auf erfolgreiche Beitreibung von Kosten, die der Allgemeinheit auf Grund eines Fehlverhaltens Einzelner entstanden sind, im Rahmen von Zwangsversteigerungen ganz erheblich zu verbessern.

Zudem wird in dem neuen Satz 2 konkretisiert, dass die öffentliche Last stets auf dem Grundstück beziehungsweise dem Erbbaurecht ruht, das Gegenstand der Anordnung nach Absatz 1 ist. Somit wird der direkte Bezug der öffentlichen Forderung zu dem belasteten Grundstück klargestellt.

In **§ 3 Absatz 4 Satz 3 neu** wird von der Möglichkeit des § 54 Grundbuchordnung Gebrauch gemacht, die Eintragung der öffentlichen Last im Grundbuch gesetzlich anzuordnen. Dies hat zur Folge, dass der betroffene Bezirk nach § 9 Absatz 1 Zwangsversteigerungsgesetz ohne weiteres eigenes Zutun in allen diese Immobilie betreffenden Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren Beteiligter ist und das Versteigerungsgericht das zuständige Bezirksamt im Fall einer Zwangsversteigerung konkret informiert. Damit wird das jeweils zuständige Bezirksamt zuverlässig in die Lage versetzt, seine Rechte geltend zu machen und die öffentlichen Haushalte von den verauslagten Kosten für diese Ersatzvornahme zu befreien.

Die Anordnung der Eintragung der öffentlichen Last im Grundbuch nach diesem Gesetz ist geboten. Anders als bei den üblichen öffentlichen Lasten (etwa der Anforderung der Grundsteuer oder von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff. Baugesetzbuch) ist die oder der Verpflichtete im Fall der Beitreibung verauslagter Ersatzvornahmekosten ihren oder seinen Verpflichtungen aus der Anordnung der Maßnahmen zur Instandsetzung oder Beseitigung von Missständen nach diesem Gesetz nicht nachgekommen. Insofern ist die Wahrscheinlichkeit, dass die öffentliche Hand auch die Begleichung der verauslagten Kosten erzwingen muss, verhältnismäßig hoch.

Die öffentliche Last wird in der zweiten Abteilung des jeweiligen Grundbuchs eingetragen (§ 93 a Grundbuchverordnung). Hierzu bedarf es einer formlosen Benachrichtigung des Grundbuchamts durch das begünstigte Bezirksamt. Da die öffentliche Last kraft Gesetzes entsteht, hat der Vermerk im Grundbuch eine deklaratorische Hinweisfunktion, ist aber nicht konstitutiv.

2. Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten der vorgenommenen Änderung