

Lesefassung

**Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmisständen in Berlin
(Wohnungsaufsichtsgesetz – WoAufG Bln)***

In der Fassung vom 3. April 1990* (GVBl. S. 1081), zuletzt geändert durch Artikel LIII des Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260)

Inhaltsübersicht

<u>Erster Abschnitt</u> Allgemeine Vorschriften	2
§ 1 Wohnungsaufsicht	2
§ 2 Wohnungsaufsichtsbehörden	2
§ 2 a Instandhaltung	2
<u>Zweiter Abschnitt</u> Wohnungsaufsichtliche Anforderungen	2
§ 3 Instandsetzung	2
§ 4 Beseitigung mangelhafter Wohnverhältnisse	3
§ 5 Ausnahmen von §§ 3 und 4	3
§ 6 Unbewohnbarkeitserklärung	3
§ 7 Belegung	4
§ 8 Benutzung	4
§ 9 Gebäude und Außenanlagen	4
<u>Dritter Abschnitt</u> Verfahren	5
§ 10 Mitwirkungs- und Duldungspflicht	5
§ 10 a Regelmäßige Überwachung	5
§ 11 Beratung, freiwillige Abhilfe und Informationsrecht	5
§ 12 Andere Rechtsvorschriften	6
<u>Vierter Abschnitt</u> Ordnungswidrigkeiten, Schlussvorschriften	6
§ 13 Ordnungswidrigkeiten	6
§ 14 Verwaltungsvorschriften	6
§ 15 Einschränkung eines Grundrechts	6
§ 16 Berechnung der Wohnfläche	6
§ 17 Aufhebung bestehender Vorschriften	6
§ 18 Inkrafttreten	6

* Überschrift: Wegen des Geltungsbereichs vgl. auch § 1 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Anl. 2 Abschn. II Nr. 6 d. Ges. v. 28./29. September 1990, GVBl. S. 2119/GVABl. S. 240, 272/BRV 1141–5, geänd. durch § 6 Nr. 1 Buchst. d d. Ges. v. 10./11. 12. 1990, GVBl. S. 2289/GVABl. S. 534
Datum: GVBl. S. 474
Neufassung: GVBl. S. 1081

Erster Abschnitt **Allgemeine Vorschriften**

§ 1 Wohnungsaufsicht

(1) Im Rahmen dieses Gesetzes ist die Beseitigung von Wohnungsmisständen, die Verbesserung von Wohnungsverhältnissen und die ordnungsgemäße Nutzung und Benutzbarkeit von Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen sowie den dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen sicherzustellen (Wohnungsaufsicht).

(2) Wohngebäude, Wohnungen, Wohnräume, dazugehörige Nebengebäude und Außenanlagen müssen sich in einem Zustand befinden, der ihren ordnungsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken zulässt. Sie müssen so benutzt werden, dass Bewohner und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.

(3) Dieses Gesetz findet auch Anwendung auf ungenehmigt leerstehende, zu Wohnzwecken genehmigte Wohnungen.

§ 2 Wohnungsaufsichtsbehörden

Die Wohnungsaufsicht wird von den Bezirksverwaltungen als übertragene Vorbehaltsaufgabe wahrgenommen. Wohnungsaufsichtsbehörden sind die Bezirksämter.

§ 2 a Instandhaltung

Zur Erhaltung der Wohngebäude, Wohnungen, Wohnräume und ihrer Außenanlagen in einem für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustand ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet. Nutzungsberechtigte und Bewohner sind verpflichtet, entsprechende Maßnahmen des Verfügungsberechtigten zu dulden; vertragliche Verpflichtungen bleiben unberührt.

Zweiter Abschnitt **Wohnungsaufsichtliche Anforderungen**

§ 3 Instandsetzung

(1) Sind an Wohnungen oder Wohnräumen Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands notwendig gewesen wären, so soll die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt. Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken nicht unerheblich beeinträchtigt ist.

(2) Der Gebrauch ist insbesondere dann nicht unerheblich beeinträchtigt, wenn

1. Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse sowie gegen Lärm, Wärmeverluste und Feuchtigkeit bieten,
2. die Wände und Decken nicht ordentlich verputzt oder verkleidet, tapeziert oder gestrichen sind, es sei denn, dass die besondere Art der Ausführung der Wände und Decken dies erübrigt,
3. die Feuerstätten und Heizungen sowie ihre Verbindung mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen oder diese ersatzlos entfernt worden sind,
4. sonstige Einrichtungen, wie Wasserzapfstellen, Ausgüsse, Toiletten, Bäder und Duschen nicht ordnungsgemäß benutzt und saubergehalten werden können und nicht ausreichend gegen pflanzliche oder tierische Schädlinge geschützt sind.

(3) Eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnungen oder der Wohnräume kann auch dann vorliegen, wenn die malermäßige Instandsetzung

1. der Rahmen der Außenfenster nicht ordnungsgemäß ist oder mehr als 10 Jahre zurückliegt oder
2. bei Aborten, die von mehreren Mietparteien benutzt werden müssen, mehr als drei Jahre zurückliegt.

Dies gilt nur, soweit sich eine malermäßige Instandsetzung nicht durch die besondere Art des gewählten Materials erübrigt.

(4) Die Wohnungsaufsichtsbehörde hat in einer Anordnung nach Absatz 1 die Arbeiten zu bezeichnen und eine Frist für ihre Nachholung zu bestimmen.

§ 4 Beseitigung mangelhafter Wohnverhältnisse

(1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so kann die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte die Mängel beseitigt.

(2) Diesen Mindestanforderungen ist nicht genügt, wenn

1. innerhalb der Wohnung die Koch- und Heizungsmöglichkeit sowie Wasserversorgung und Abguss fehlen oder ungenügend sind,
2. der Abort fehlt oder ungenügend ist, insbesondere der Abortraum außerhalb des Hauses liegt, schwer zugänglich ist oder nicht ausreichend groß ist oder nicht elektrisch beleuchtet werden kann oder von mehr als einer Mietpartei benutzt wird,
3. ein ausreichender Wärmeschutz oder ein ausreichender Schallschutz fehlen,
4. Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von weniger als 2 m haben,
5. nicht wenigstens ein Aufenthaltsraum der Wohnung eine Grundfläche von mindestens 9 qm hat,
6. Fußböden, Decken oder Wände dauernd durchfeuchtet sind oder
7. ausreichende Tageslicht- und Luftzufuhr nicht gewährleistet sind.

§ 3 Abs. 4 findet entsprechende Anwendung.

(3) Von einer Anordnung nach Absatz 1 ist abzusehen, oder eine schon erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit der Verfügungsberechtigte die Kosten der Mängelbeseitigung auch unter Ausschöpfen aller Finanzierungsmöglichkeiten weder durch eigene noch durch fremde Mittel decken oder die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus Erträgen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufbringen kann.

(4) Erfüllt ein Mangel nach Absatz 1 und 2 zugleich die Voraussetzungen für Anordnungen nach § 3, so ist nur § 3 anzuwenden.

§ 5 Ausnahmen von §§ 3 und 4

(1) Von Anordnungen nach den §§ 3 und 4 ist für die Dauer eines Jahres abzusehen, wenn der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass die Wohnungen oder die Wohnräume aufgrund der ihm erteilten Genehmigung der zuständigen Behörde anderen als Wohnzwecken zugeführt, insbesondere abgebrochen werden dürfen.

(2) Das Recht, Maßnahmen zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung oder zum Schutz der Gesundheit anzuordnen, bleibt unberührt.

§ 6 Unbewohnbarkeitserklärung

(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann Wohnungen und Wohnräume für unbewohnbar erklären, wenn Mängel der in §§ 3 und 4 bezeichneten Art das Wohnen offensichtlich erheblich beeinträchtigen. Die Unbewohnbarkeitserklärung darf nur erlassen werden, wenn die Beseitigung der Mängel nicht angeordnet werden kann.

(2) Die Bewohner sind verpflichtet, die für unbewohnbar erklärten Wohnungen und Wohnräume bis zu einem von der Wohnungsaufsichtsbehörde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde soll dem Nutzungsberechtigten keinen früheren als den Zeitpunkt bestimmen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht, soweit Gründe der Gefahrenabwehr oder des Schutzes der Gesundheit für die Bewohner und Benutzer nicht vorliegen.

(3) Der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der Wohnungsaufsichtsbehörde dafür zu sorgen, dass der Nutzungsberechtigte anderweitig zu zumutbaren Bedingungen in einer Wohnung untergebracht wird, soweit der Verfügungsberechtigte dazu in der Lage ist.

(4) Lässt ein Verfügungsberechtigter Wohnungen oder Teile davon nach den Vorschriften dieses Gesetzes unbewohnbar werden, so hat er dem Betroffenen im Falle des Absatzes 2 die Umzugskosten zu erstatten.

(5) Diese öffentlich-rechtliche Pflicht besteht unabhängig davon, ob der Betroffene aufgrund seiner privatrechtlichen Beziehung zum Verfügungsberechtigten gegen diesen einen Anspruch auf Ersatz der Umzugskosten hat.

(6) Die für unbewohnbar erklärten Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume dürfen nicht mehr für Wohnzwecke oder ohne Genehmigung für andere Nutzungszwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden.

§ 7 Belegung

(1) Wohnungen dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 qm, für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 qm vorhanden ist.

(2) Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 6 qm für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 4 qm vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Stehen Nebenräume nicht oder offensichtlich nicht ausreichend zur Verfügung, gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Die zuständige Behörde kann von dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnern die Räumung überbelegter Wohnungen oder Wohnräume verlangen. Dabei sollen der Zeitpunkt des Einzuges sowie die besonderen persönlichen und familiären Verhältnisse berücksichtigt werden. Wohnungen oder Wohnräume sind im Sinne des Satzes 1 überbelegt, wenn ihre Wohnfläche die im Zeitpunkt des Räumungsverlangens nach den Absätzen 1 oder 2 geltenden Maße nicht erreicht.

§ 8 Benutzung

(1) Wohnungen oder Wohnräume dürfen nur in einer Weise benutzt werden, die die Bewohner und die Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt.

(2) In Wohnungen oder Wohnräumen dürfen Tiere nur von solcher Art und nur in solcher Zahl gehalten werden, dass die Erhaltung der Wohnungen oder Wohnräume des Gebäudes in einem ordnungsgemäßen Zustand nicht erschwert wird und die Bewohner des Gebäudes nicht gefährdet oder belästigt werden.

(3) Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann die Anordnungen treffen, die zur Herstellung eines den Absätzen 1 oder 2 entsprechenden Zustandes erforderlich sind.

§ 9 Gebäude und Außenanlagen

(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann die erforderlichen Anordnungen treffen, damit Gebäude mit Wohnungen oder Wohnräumen, zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen so instandgesetzt, verbessert oder benutzt werden, dass die Bewohner nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden oder dass der bestimmungsgemäße Gebrauch von Gebäuden oder Außenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt wird.

(2) Eine erhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs kann auch vorliegen, wenn

1. die Hausflure oder Treppenräume nicht ordnungsgemäß verputzt oder gestrichen sind oder die letzte malermäßige Instandsetzung mehr als 15 Jahre zurückliegt, es sei denn, die besondere Art des Materials erübrigt eine malermäßige Instandsetzung,
2. die zu einem Grundstück gehörenden Vorgärten, Lichthöfe, Lichtschächte, Treppenräume, Böden und sonstigen Räume unzumutbar verschmutzt sind,
3. die Hauseingangstür nicht abschließbar ist,
4. die zu den Mietkellern führenden Kellervorräume oder Kellergänge nicht elektrisch beleuchtet werden können,
5. Treppen, Aufzüge und allgemein zugängliche Räume einschließlich ihrer Beleuchtungsanlagen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen,
6. Dächer keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse, Wärmeverluste und Feuchtigkeit bieten.

(3) Die Vorschriften der §§ 3 bis 6, 8 Abs. 2 und 3 sowie der §§ 10 und 11 finden sinngemäß Anwendung.

Dritter Abschnitt **Verfahren**

§ 10 Mitwirkungs- und Duldungspflicht

(1) Die Verfügungsberechtigten, Besitzer und Bewohner von Wohnraum haben zu ermöglichen, dass die Beauftragten der Wohnungsaufsichtsbehörde zu angemessener Tageszeit, erforderlichenfalls auch unverhofft, Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume betreten können. Sie haben der Wohnungsaufsichtsbehörde die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu geben und die hierfür erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

(2) Die Besitzer und Bewohner von Wohnungen oder Wohnräumen sind verpflichtet, nach den §§ 3 und 4 angeordnete Maßnahmen zu dulden und soweit erforderlich, die Wohnungen oder Wohnräume vorübergehend zu räumen. Entstehen den Besitzern und Bewohnern infolge der vorübergehenden Räumung unvermeidbare Kosten für eine anderweitige Unterbringung, so hat diese der Verfügungsberechtigte in angemessener Höhe zu tragen.

(3) Für die Bestellung eines Vertreters findet § 149 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873/GVBl. S. 1052), sinngemäß Anwendung.

§ 10 a Regelmäßige Überwachung

(1) Um sicherzustellen, dass die Anforderungen dieses Gesetzes erfüllt werden, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde bei Gebäuden mit Mietwohnungen regelmäßig wiederkehrende Nachprüfungen durchführen oder durch Sachverständige und sachverständige Personen durchführen lassen.

(2) Die für das Wohnungsaufsichtswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über Art, Häufigkeit und Umfang der Nachprüfungen sowie über die Auswahl und Eignung der Sachverständigen und sachverständigen Organisationen zu erlassen.

§ 11 Beratung, freiwillige Abhilfe und Informationsrecht

(1) Die Wohnungsaufsichtsbehörde soll, bevor sie eine Anordnung erlässt, zunächst versuchen, den Verfügungsberechtigten, den Besitzer oder den Bewohner unter Fristsetzung zur freiwilligen Abhilfe zu veranlassen. Sie soll auf den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einer Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung hinwirken. Im Vertrag sind die Mängel oder Missstände, die zu ihrer Abhilfe erforderlichen Maßnahmen und die Fristen aufzuführen.

(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn Art und Umfang der Mängel oder Missstände erfordern, dass die Wohnungsaufsichtsbehörde sofort eine Anordnung erlässt.

(3) Die Nutzungsberechtigten sollen auf Antrag über die angeordnete Mängelbeseitigung informiert werden. Dies gilt entsprechend für den Verfügungsberechtigten bei Anordnungen, die sich an den Nutzungsberechtigten oder an Bewohner richten.

§ 12 Andere Rechtsvorschriften

Unberührt bleiben andere Rechtsvorschriften, die eine Verbesserung von Wohnräumen oder Beseitigung von Mängeln oder Missständen vorsehen, insbesondere des Bauordnungsrechts, des sonstigen Ordnungsrechts und des Polizeirechts.

Vierter Abschnitt **Ordnungswidrigkeiten, Schlussvorschriften**

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einer vollziehbaren Anordnung der Wohnungsaufsichtsbehörde nach §3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 2, § 9 Abs. 1 und 2 oder § 10 Abs. 1 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,
2. entgegen § 6 Abs. 2 oder § 7 Abs. 3 Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnraum nicht oder nicht fristgemäß räumt,
3. entgegen § 7 Abs. 1 oder 2 Wohnungen oder Wohnräume überlässt,
4. entgegen § 6 Abs. 2 Wohnungen oder Wohnräume benutzt,
5. entgegen § 10 Abs. 2 angeordnete Maßnahmen nicht duldet oder Wohnungen und Wohnräume nicht räumt,
6. entgegen § 10 Abs. 1 Auskünfte nicht gibt oder Unterlagen nicht vorlegt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist das Bezirksamt.

§ 14 Verwaltungsvorschriften

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erlässt die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.

§ 15 Einschränkung eines Grundrechts

Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 19 der Verfassung von Berlin) eingeschränkt.

§ 16 Berechnung der Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung vom 14. Dezember 1970 (BGBl. I S. 1681/GVBl. 1971 S. 163) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.

§ 17* Aufhebung bestehender Vorschriften

§ 18 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. April 1973 in Kraft.

* § 17: Aufhebungsvorschrift