

Bußgeldtatbestand	Bemessungsrahmen	Höherer wirtschaftlicher Vorteil
<p>1) § 13 Abs. 1 Nr. 1 WAG NRW (§ 5 WAG NRW) Gewährleistungspflichten: Ausstattung</p>	<p>für jeden Verstoß gegen eine in § 4 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 genannte Anforderung an eine nutzbare und funktionsfähige Ausstattung innerhalb einer Wohnung 500,00 Euro monatlich, jeder weitere Verletzung ebenfalls 500,00 Euro</p>	<p>Ersparte Aufwendungen in Höhe der üblichen monatlichen Abschreibungsrate</p>
<p>2) § 13 Abs. 1 Nr. 2 WAG NRW (§ 6 Abs. 2 WAG NRW) Sachverhaltsaufklärung</p>	<p>je nach Ausmaß und Gewicht der verweigerten Sachverhaltsaufklärung 2.000,00 bis 5.000,00 Euro</p>	<p>In diesen Fällen nicht maßgeblich</p>
<p>3) § 13 Abs. 1 Nr. 3 WAG NRW (§ 8 Abs. 5 WAG NRW) Nutzung unbewohnbaren Wohnraums</p>	<p>für jeden beginnenden Monat, der nach Räumung des unbewohnbaren Wohnraums noch zu Wohnzwecken genutzt wird: 1.000,00 bis 3.000,00 Euro je Bewohner/in</p>	<p>die tatsächlichen Mieteinnahmen nach Abzug der Verbindlichkeiten können höher liegen</p>
<p>4) § 13 Abs. 1 Nr. 4 WAG NRW (§ 9 Abs. 1 WAG NRW) Überbelegung</p>	<p>für jeden beginnenden Monat, für jeden qm, der die Mindestwohnfläche unterschreitet 200,00 Euro</p>	<p>Unwahrscheinlich, dass die tatsächlichen Mieteinnahmen aufgrund der Überbelegung höher liegen</p>
<p>5) § 13 Abs. 1 Nr. 5 WAG NRW (4 Abs. 1 Nr. 1 WSS): Ferienwohnung/ Nutzung für gewerbliche oder berufliche Zwecke</p>	<p>für jeden Tag 1,00 Euro je qm= 30 Euro je Monat je qm Wohnfläche bis 3.600,00 Euro monatlich max. für eine Wohnung</p>	<p>Die tatsächlichen Mieteinnahmen können nach Abzug der Verbindlichkeiten im Ausnahmefall höher liegen, v.a., wenn Wohnung oder Haus über 120 qm in zentraler, begehrter Lage vermietet wird.</p>
<p>6) § 13 Abs. 1 Nr. 5 WAG NRW (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WSS) Bauliche Veränderung oder anderweitige wohn-schädliche Nutzung</p>	<p>für jeden qm 100,00 Euro, max. 12.000,00 € (berechnet für eine 120 qm große Wohnung); mindestens aber 3.000,00 Euro (falls die qm nicht ermittelbar ist und auch nicht verlässlich geschätzt werden können)</p>	
<p>7) § 13 Abs. 1 Nr. 5 WAG NRW (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 WSS) Leerstand</p>	<p>für jeden beginnenden Monat eines Leerstandes 30 bis 50,00 Euro je qm Wohnfläche</p>	<p>Im Einzelfall könnte bei Spekulationsgewinne, die auch verlässlich geschätzt werden können, der wirtschaftliche Vorteil höher liegen</p>

Bußgeldtatbestand	Bemessungsrahmen	Höherer wirtschaftlicher Vorteil
8) § 13 Abs. 1 Nr. 5 WAG NRW (§ 4 Abs. 1 Nr. 4 WSS) Abbruch	Für jeden qm beseitigten Wohnraums durch Abbruch 500,00 € Euro max. 50.000,00 Euro je Wohnung	Wirtschaftlicher Vorteil in Höhe der Gewinne durch Neubau , der gewerblich genutzt wird
9) § 13 Abs. 2 WAG NRW (§ 10 WSS) Mitwirkung	Höhe bis zu 3.000,00 Euro	

Erläuterungen zu den o.g. Pauschalen des Bußgeldkatalogs:

1. § 13 Abs. 1 Nr. 1 WAG NRW (§ 5 WAG NRW)

Das für jede fehlende Ausstattung pauschal veranschlagte Bußgeld von 500,00 Euro ist so bemessen, dass eine spürbare Sanktion damit verbunden ist, zumal bei mehreren Verstößen innerhalb einer Wohnung oder auch in mehreren Wohnung jeweils kumulativ eine Erhöhung eintritt. Es soll durch die Höhe des Bußgeldes auch ausgedrückt werden, dass untragbare Wohnverhältnisse dem städtischen Anspruch auf Sicherstellung menschenwürdigen Wohnens widersprechen. Das Bußgeld soll aber nicht so hoch sein, dass dem Betroffenen nachher die finanziellen Mittel für die Beseitigung der nicht ordnungsgemäßen Ausstattung fehlen.

Der Katalog zur Mindestausstattung von Wohnraum in § 4 Abs. 1 WAG NRW ist enumerativ, also nicht abschließend. Daher ist Bußgeld auch für weitere mögliche, nicht ausdrücklich aufgeführte Missstände bei der Wohnungsausstattung (z.B. fehlender Barrierefreiheit, defekter Aufzug) entsprechend aufzuerlegen. Ferner gilt das Bußgeld für Missachtungen weiterer zusätzlicher mietvertraglich vereinbarter Wohnraumausstattungen.

2. § 13 Abs. 1 Nr. 2 WAG NRW (§ 6 Abs. 2 WAG NRW)

§ 6 Abs. 2 WAG NRW durchbricht bewusst den Amtsermittlungsgrundsatz. Dem Betroffenen wird unter den dort genannten Voraussetzungen die Ermittlungslast auferlegt. Weigert er sich die ihm per Verwaltungsakt verfügte Sachverhaltsaufklärung durchzuführen, um Ursachen und Umfang technischer und/oder baulicher Mängel festzustellen, ist dies eine Haltung, die das Verfahren zur Missstands-beseitigung über längere Zeit blockieren und lähmen kann. Dies soll durch ein abschreckendes ausreichend hohes Bußgeld von 2.000,00 bis 5.000,00 Euro künftig möglichst in diesem und in anderen Fällen verhindert werden. Die verfügte Anordnung selbst kann neben dem Bußgeld durch Zwangsmittel durchgesetzt werden. Die pauschalierte Bandbreite von 2.000,00 bis 5.000,00 Euro hängt vom Umfang und der Bedeutung der verlangten Sachverhaltsaufklärung ab.

3. § 13 Abs. 1 Nr. 3 WAG NRW (§ 8 Abs. 5 WAG NRW)

Die Unbewohnbarkeitserklärung nach § 8 WAG NRW ist das „schärfste Schwert“ der Wohnungsaufsicht. Scharf im übertragenen Sinne muss daher auch die Sanktion gegen den Betroffenen sein, der durch Überlassung an sich unbewohnbaren Wohnraum zu Wohnzwecken das staatliche Einschreiten provoziert.

Deshalb bemisst sich das angesetzte Bußgeld auf 1.000,00 bis 3.000,00 Euro je Bewohner und Monat. Wird z.B. eine unbewohnbare Wohnung über einen Zeitraum von drei Monaten vier Bewohnern überlassen, kann im Einzelfall ein Bußgeld von insgesamt 36.000,00 Euro verhängt werden; damit ist die Grenze von 50.000,00 Euro je Wohneinheit fast schon erreicht.

Die Höhe von 1.000,00 bis 3.000,00 Euro schwankt je nach Grad der Unbewohnbarkeit des Wohnraums bzw. Erheblichkeit der Gesundheitsgefährdung. Die Pauschale ist bewusst Bewohner bezogen. Diese sollen durch die abschreckende Wirkung des Bußgelds davor geschützt werden, in menschenunwürdigen Wohnverhältnissen leben zu müssen oder sich ihre Gesundheit zu ruinieren. Je mehr betroffen sind, umso schwerer wiegt der Unrechtsgehalt der Ordnungswidrigkeit.

4. § 13 Abs. 1 Nr. 4 WAG NRW (§ 9 Abs. 1 WAG NRW)

Mit dem Überbelegungstatbestand sollen nach dem Willen des Gesetzgebers unlautere Geschäftspraktiken unterbunden werden, mit denen die Notlage ärmerer Bevölkerungsschichten ausgenutzt wird. Je enger – und damit menschenunwürdiger – die Bewohner tatsächlich wohnen und je länger dies der Fall ist, umso mehr bedarf es eines höheren effektiv abschreckenden Bußgeldes, um solche unzumutbaren Zustände nicht länger aufkommen zu lassen.

Die Wohnfläche berechnet sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV); Flächen von Balkonen, Terrassen sind usw. voll anzurechnen. Der Hinweis in der Erläuterung des Landes NRW (S. 10 Fn. 11) auf den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 28. Januar 1992 (1 BvR 1054/91) zur Begründung, dass es sinngemäß hingenommen werden soll, wenn die Bewohner aus freien Stücken sich auch mit weniger als 9 qm (bzw. 6 qm je Kind bis 6 Jahre) zufrieden geben, geht fehl und läuft dem Gesetzeszweck zuwider.

In dem zitierten Urteil hat das Bundesverfassungsgericht dem vorinstanzlichen Landgericht widersprochen: Das Landgericht war der Ansicht, dass die bei Wohnraumkündigung wegen Eigenbedarfs als Ersatzwohnung für eine Mutter mit drei kleinen Kindern angebotene 56 qm große Zwei-Zimmerwohnung nicht angemessen und damit nicht akzeptabel sei, auch wenn die betroffene Familie sich bereit erklärt hatte, die Wohnung als Ersatz anzuerkennen. Der Fall ist damit nicht geeignet, die Aussage des Landes NRW argumentativ zu unterfüttern. Es ist nicht anzunehmen, dass das Landgericht die gleichen Maßstäbe bei einer Überbelegung einer kleiner als 27 qm großen Wohnung angelegt hätte, selbst wenn die Betroffenen einverstanden wären in dieser zu „wohnen“.

Das Verbot der Überbelegung soll sich auch nach dem gesetzgeberischen Willen allein – unabhängig von der der Not geschuldeten „Akzeptanz“ der Bewohner – gegen allgemein hin anstößige Geschäftspraktiken auf dem Wohnungsmarkt richten. Denn diese machen sich nur die missliche Lage der betroffenen Mieter zu nutzen, die angesichts der für Sie katastrophalen Aussichten auf dem Wohnungsmarkt sich nur notgedrungen bereit erklären, auch Wohnverhältnisse für sich in Kauf zu nehmen, die nicht mehr als menschenwürdig eingestuft werden können.

In Einzelfällen kann es schwierig sein, die Bewohner bzw. deren Aufenthaltsdauer in der Wohnung genau zu ermitteln, insbesondere wenn sich dort nicht gemeldete oder sogar illegale Personen aufhalten. Dann ist die Anzahl der Bewohner nach Ortbesichtigung ggfs. nach § 287 ZPO analog anhand von Indizien (Schlafgelegenheiten in der Wohnung, Verwandtschaftsverhältnisse usw.) zu schätzen.

Wenn zugleich neben der Überbelegung eine Gesundheitsgefährdung nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 WAG NRW (§ 8 Abs. 5 WAG NRW) vorliegt, liegen zwei Bußgeldtatbestände vor, die gesamt zu einem zusammenrechneten Bußgeld führen (§ 19 Abs. 1 OWiG – Tateinheit : „Verletzt dieselbe Handlung mehrere Gesetze, nach denen sie als Ordnungswidrigkeit geahndet werden kann, oder ein solches Gesetz mehrmals, so wird nur eine einzige Geldbuße festgesetzt.“).

5. § 13 Abs. 1 Nr. 5 WAG NRW (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 WSS)

Grundlage für die Zumessung der Geldbuße ist nach § 17 Abs. 3 OWiG neben dem persönlichen Tatvorwurf die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit. Je größer die Wohnung ist, die dem Wohnungsmarkt durch Zweckentfremdung, sei es durch zweckwidrige Nutzung als Ferienwohnung oder als Gewerberaum, entzogen wird und je länger dies der Fall ist, umso

gewichtiger die Ordnungswidrigkeit. Daher werden bilden Wohnungsgröße (qm) und Zeit (Tage, Monate) die festen Parameter für die Bemessung der Pauschale von einem Euro.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind um die 80 % der inserierten Ferienwohnungen (Hauptanwendungsfall) Einzimmer- bzw. Studioappartements von 30-35 qm. Sie werden für einen Durchschnittspreis von brutto 50-80 Euro angeboten, Die an Bußgeldern für diesen Wohnungstyp grundsätzlich fälligen 30-35 Euro täglich erscheinen hoch genug, um Nachahmer ausreichend abzuschrecken. Das Bußgeld läge bei einem 30 qm großen Appartement bei 900,00 Euro monatlich und 10.800,00 Euro jährlich. Die Höhe genügt auch, um gewerbliche Vermietung unattraktiv zu machen, da jedenfalls mit gewerblichen Mieten nur in sehr guten Lagen höhere Einnahmen als ein mögliches Bußgeld generiert werden können.

Dabei kann angenommen werden, dass die Wohnungen/Zimmer nicht den ganzen Zeitraum, in dem sie zweckentfremdet inseriert worden sind, tatsächlich auch an Touristen oder andere Gäste vermietet waren. Damit dürfte es jedenfalls nicht attraktiv genug sein, sich über das bußgeldbewehrte Verbot so einfach hinweg zusetzen, um weiter Einnahmen zu erzielen.

In der Höhe ist die Bußgeldpauschale auf 3.600,00 Euro monatlich begrenzt. Dieser Betrag errechnet sich bei einer angenommenen Wohnungsgröße von 120 qm. Da nur in sehr wenigen Ausnahmefällen Wohnungen über diese Grenze hinausgehen, erscheint hier eine Begrenzung zweckmäßig, zumal die Mietentgelte ab dieser Größe nur noch selten proportional steigen.

In jedem Einzelfall ist aber darüber hinaus zu ermitteln und wenigstens nach Indizien für eine tragfähige Schätzung zu suchen (Befragung der Nachbarn, Bewertungen in den Portalen usw.), in welchem Umfang eine tatsächliche Vermietung stattgefunden hat und welche wirtschaftlichen Vorteile daraus gezogen worden sind (§ 17 Abs. 4 OWiG).

6. § 13 Abs. 1 Nr. 5 WAG NRW (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WSS)

Umbauten und andere Umnutzungen, welche Wohnnutzungen verhindern, schaffen oft nicht mehr rückgängig zu machende Fakten, müssen daher entsprechend schwer sanktioniert werden. Auch hier wächst die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit mit der Größe des auf diese Weise zweckentfremdeten Wohnraumes. Daher wird die Berechnung der Pauschale an den Quadratmetern der umgebauten bzw. umgenutzten Fläche gekoppelt.

Die Flächen berechnen sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).

Die maximale Pauschale knüpft auch hier an das regelhafte Erreichen einer Wohnungsgröße von höchstens 120 qm an.

Falls eine Berechnung nicht möglich ist, weil die ursprüngliche bauliche Situation nicht mehr rekonstruierbar ist, ist eine Mindestpauschale von 3.000,00 Euro anzusetzen.

7. § 13 Abs. 1 Nr. 5 WAG NRW (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 WAG NRW)

Der Bußgeldtatbestand erfasst nach der Anwendung des § 4 Abs. 2 Nr. 1 WSS in der Verwaltungspraxis Einzelfälle, in denen kein verständlicher sachlicher Grund für den Leerstand besteht und/oder der Verfügungsberechtigte sich auf Nachfrage weigert, Umbau-Sanierungs- oder Modernisierungspläne vorzulegen oder die Wohneinheit zu verkaufen, da

er auch gar nicht die Absicht hat, den Leerstand alsbald zu beenden. Der Unwertgehalt der ordnungswidrigen Zuwiderhandlung ist daher hoch anzusetzen.

Die Tat ist auch deshalb in hohem Maße aus der Warte der Öffentlichkeit vorwerfbar, weil die Sozialpflichtigkeit des Eigentums – oft aus Profitgründen, um die durch Zeitablauf zu erwartenden Spekulationsgewinne wegen Steigerung der Grundstückswerte zu erzielen – durch Leerstand erheblich missachtet wird.

Je größer die Fläche ist, die dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogen wird, umso höher muss auch das Bußgeld bemessen werden. Der betroffene Verfügungsberechtigte soll durch die schwebende Bußgeldandrohung auch den zeitlichen Druck verspüren, dem Missstand durch Leerstand zügig ein Ende zu machen. So müsste er bei einer 75 qm großen leerstehenden Wohnung monatlich 3.750,00 Euro zahlen, so dass die Maximalsumme von 50.000,00 Euro nach ca. 14 Monaten erreicht werden würde. Jede Wohneinheit ist insofern einzeln zu betrachten, so dass in einem leerstehenden Mehrfamilienhaus schnell hohe Beträge zusammen kommen. Das Bußgeld soll Nachahmer abschrecken und den zu Recht über unbegründete Leerstände sich erregenden Bürgerinnen und Bürgerinnen der Stadt signalisieren, dass diesem sozialen Missstand seitens der Stadt große soziale Bedeutung beigemessen wird.

8. 13 Abs. 1 Nr. 5 WAG NRW (§ 4 Abs. 1 Nr. 4 WAG NRW)

Der durch die Wohnraumschutzsatzung verbotene Abbruch von Wohnraum ohne behördliche Genehmigung ist die schwerste Form der Zweckentfremdung. Er führt zur sofortigen Beseitigung von Wohnraum und ist unumkehrbar. Das Bußgeld muss deshalb den ordnungswidrig Handelnden so hart treffen, dass er nicht direkt verleitet wird, den stillen und ungemeldeten Abbruch einschließlich der Zahlung des Bußgeldes gegenüber der Schaffung von Ersatzwohnraum und/oder der Zahlung eines Ausgleichsbetrages vorzuziehen.

Bei der Bemessung der Pauschale wird vom Abriss einer 100 qm großen Wohnung ausgegangen, die wenn er ohne Genehmigung erfolgt, bereits das maximal mögliche Bußgeld von 50.000,00 Euro nach sich zieht. Hier zeigt sich indes auch, dass das Bußgeld in dieser Höhe nicht ausreichend abschreckend ist. Es müsste, wie in anderen Bundesländern, bis zu 500.000,00 Euro betragen, da etwa ein nach dem Abbruch errichteter Bau mit Luxuswohnung wesentlich höhere Gewinne als 50.000,00 Euro für eine 100 qm große Wohnung verspricht, somit das „Bußgeld“ ohne weiteres mit „eingepreist“ werden könnte.

Allerdings ist zusätzlich zu beachten, dass die Beseitigung baulicher Anlagen ohne erforderliche Anzeige an das Bauamt (63) nach § 62 Abs. 3 i.V.m. § 82 Abs. 1 Nr. 10, Abs. 3 LBauO NRW mit einer Ordnungswidrigkeit bis zu 100.000,00 Euro geahndet werden kann.

Die Anzeigepflicht besteht ausschließlich für nicht freistehende, also angebaute Gebäude der Gebäudeklassen 2 bis 5 sowie grundsätzlich für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 sowie sonstige Anlagen mit einer Höhe von mehr als 10 Metern von der Geländeoberfläche, die keine Gebäude sind. Eine Erläuterung der Gebäudeklassen findet sich bei den Empfehlungen des Bauministeriums des Landes NRW:

https://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/Arbeitshilfen/handlungsempfehlung_dienstbesprechung_bauaufsichtsbehoerden-2018.pdf

9) § 13 Abs. 2 WAG NRW (§ 10 WSS)

Fehlende Mitwirkung im Verwaltungsverfahren (nicht im Bußgeldverfahren selbst!) wird ebenfalls mit Bußgeld geahndet. Die Höhe der Pauschale ist davon abhängig, in welchem Umfang und mit welcher Intensität eine Kooperation mit der Behörde versagt wird.

Bei geringen Verstößen (Nichteinhaltung von Terminen, Vorenthalten von weniger wichtigen Informationen usw.) ist die Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld **von bis zu 999,00 Euro** zu ahnden.

Bei mittlerem Grad fehlender Mitwirkung (ins. sich wiederholende nicht vollständige fehlerhafte Weitergabe von Informationen) ist ein Bußgeld von **1.000,00 bis 1.999,99 Euro** anzusetzen.

Bei schwerwiegenderen Verstößen, v.a. Vorenthalten von Informationen, ohne die eine sachgerechte Entscheidung nicht getroffen werden kann, muss das Bußgeld **mindestens 2.000,00 Euro** betragen; in den Fällen der totalen Verweigerung ist die maximale Grenze auszuschöpfen.