

Anfrage der Ratsfraktion DIE LINKE zur Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am 29.06.2026 zum Thema Ahndung von zweckentfremdetem Wohnraum-Ausnahmen und Hindernisse

Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Welche konkreten Umstände führten jeweils zur Verwaltungsentscheidung, Leerstände in Gebäuden als nicht schützenswert bzw. nicht als Zweckentfremdung von Wohnraum gemäß Wohnraumschutzsatzung einzuordnen? (Bitte ohne Adressnennung nach Begründung der Entscheidung und Fläche aufgliedern)

Antwort:

Die angefragten Daten werden durch das Amtscontrolling nicht erfasst und können deshalb nicht zur Verfügung gestellt werden. Der Fachbereich Wohnungsaufsicht prüft weiterhin jeden der gemeldeten Fälle individuell und leitet die erforderlichen rechtlichen Schritte ein.

Frage 2:

In welchen Fällen erteilt die Verwaltung aufgrund von Verwaltungsvorschriften bzw. Dienstanweisungen und Datenschutzbestimmungen keine oder zeitlich verzögerte Auskunft über den Sachstand zu gemeldeten Zweckentfremdungen/Leerstand von Wohnraum? (Bitte konkrete Verwaltungsvorschriften bzw. Dienstanweisungen und Datenschutzbestimmungen nennen.)

Antwort:

Der Leerstand von Wohnraum stellt erst dann eine genehmigungsbedürftige Zweckentfremdung von Wohnraum dar, wenn dieser fortdauernd ist, d.h. länger als sechs Monate besteht. Der Leitfaden zum Wohnraumstärkungsgesetz NRW gibt hierzu vor, dass in der Praxis zugunsten der Verfügungsberechtigten als Beginn des Leerstands der Zeitpunkt der Feststellung durch die Gemeinde bestimmt wird. Entsprechend können anfragenden Personen vor Ablauf dieser Frist auch noch keine weiteren Auskünfte zum Fortgang des Verfahrens erteilt werden. Die Entscheidung, keine detaillierten Auskünfte über den Stand laufender Ermittlungen an Privatpersonen herauszugeben, beruht auf einer strikten Bindung an geltendes Recht. Im Wesentlichen sind hierfür drei Säulen maßgeblich:

1. Fehlende Beteiligtenstellung gemäß § 13 VwVfG NRW

Nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG NRW) ist nur derjenige am Verfahren beteiligt, gegen den sich die Maßnahme richtet (der Eigentümer) oder dessen Rechte durch das Verfahren unmittelbar betroffen sind. Ein Bürger, der einen Leerstand meldet, handelt als „Informant“ im öffentlichen Interesse. Er erlangt dadurch jedoch keine Rechtsstellung als Verfahrensbeteiligter. Ein Anspruch auf Akteneinsicht oder detaillierte Sachstandsinformationen besteht daher kraft Gesetzes nicht.

2. Schutz personenbezogener Daten gemäß Art. 6 Abs. 1 DSGVO

Ermittlungen wegen Leerstands betreffen hochsensible Informationen über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Immobilieneigentümer. Gründe für einen Leerstand, z. B. laufende Erbstreitigkeiten, schwere Krankheit, Insolvenz oder Sanierungsstau, sind personenbezogene Daten, die unter dem Schutz der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) stehen. Diese Daten werden von der Behörde ausschließlich zur Durchsetzung des Wohnraumschutzes erhoben. Eine Weitergabe an unbeteiligte Dritte, die Anzeigenerstatter, würde gegen das Gebot der Datenminimierung und die Zweckbindung verstoßen und wäre rechtswidrig.

3. Wahrung des Eigentumsschutzes (Art. 14 GG)

Das Handeln der Wohnungsaufsicht stellt bereits einen Eingriff in das durch Artikel 14 Grundgesetz geschützte Eigentumsrecht dar. Die Behörde ist verpflichtet, diesen Eingriff so schonend wie möglich zu gestalten. Eine zusätzliche „öffentliche Exponierung“ des Eigentümers durch die Weitergabe von Verfahrensdetails an Nachbarn oder Dritte würde die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme gefährden und die Behörde angreifbar machen.

4. Informationsrecht nach dem Informationsfreiheitsgesetz (IFG)

Der Antragsteller hat auf Grundlage des IFG keinen Anspruch auf detaillierte Informationen (wie Ermittlungsergebnisse, Beteiligte oder Verfahrensdetails). Aus rechtlichen Gründen darf ihm gegenüber lediglich eine abstrakte Eingangs- und Sachstandsbestätigung gegeben werden. Zur Erfüllung von Bürgerfreundlichkeit und Transparenz erschöpft sich die Auskunftspflicht der Behörde i.S.d. IFG bereits damit, dem Bürger eine schlichte, formlose Sachstandsmitteilung zukommen zu lassen. Diese sollte sich in der Regel auf das Nötigste beschränken. Das Auskunftsrecht nach dem IFG besteht nicht uneingeschränkt, sondern unterliegt rechtlichen Grenzen:

Schutz personenbezogener Daten Dritter: Die Preisgabe von Namen, Adressen oder konkreten Tatbeiträgen von Beschuldigten, Zeugen oder Dritten ist durch die DSGVO und die Informationsfreiheitsgesetze (z. B. § 5 IFG) strikt geschützt. Das öffentliche oder private Interesse des Anzeigenerstatters an diesen Daten überwiegt das Schutzinteresse der Betroffenen im Regelfall *nicht*, da der Anzeigenerstatter meist keine eigenen rechtlichen Interessen (z. B. Schadensersatzansprüche) geltend machen kann. Eine Offenlegung ohne Einwilligung der Betroffenen wäre ein Datenschutzverstoß.

Schutz des laufenden Verfahrens (Ermittlungsgeheimnis):

Nach dem Informationsfreiheitsgesetz (z. B. § 3 Nr. 1 Buchst. g IFG) ist der Informationszugang ausgeschlossen, solange durch die Preisgabe der Zweck eines laufenden Verfahrens (z. B. ein Bußgeld-, Straf- oder Ordnungsverfahren) gefährdet werden könnte. Details zu Ermittlungsschritten müssen daher geheim bleiben.

Vorrang von Spezialgesetzen:

Handelt es sich bei dem Verfahren um ein Ordnungswidrigkeiten- oder Strafverfahren, sind die Regelungen der StPO bzw. des OWiG bezüglich der Akteneinsicht für Dritte abschließend und sperren den allgemeinen Auskunftsanspruch nach dem IFG.