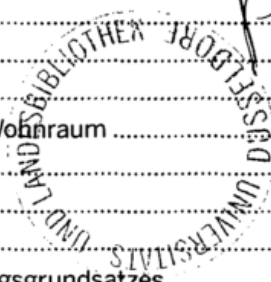


Inhalt

Vorwort	7
Kapitel 1: Erläuterungen zu den Vorschriften des WAG NRW	8
1. Einleitung	8
1.1 Zielsetzung des Gesetzes	8
1.2 Aufgabe der Wohnungsaufsicht	8
1.3 Zuständigkeit	8
1.4 Anwendungsbereich	8
1.5 Abgrenzung zu den Vorschriften im WFNG NRW	9
1.6 Abgrenzung zu den zivilrechtlichen Möglichkeiten der Bewohner	9
1.7 Abgrenzung zu anderen Aufgabenbereichen	9
2. Begriffsbestimmungen	10
2.1 Wohnraum	10
2.2 Sonderfall: Leerstehender Wohnraum	10
2.2.1 Zielrichtung des Wohnungsaufsichtsgesetzes	10
2.2.2 Leerstand durch Auszug der Bewohner im Verfahren	10
2.3 Missstand	10
2.4 Verwahrlosung	11
2.5 Verfügungsberechtigter	11
2.6 Bewohnerschaft	11
3. Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum	11
4. Pflichten des Verfügungsberechtigten	12
5. Sachverhaltsermittlung	13
5.1 Grundsatz	13
5.2 Durchbrechung des Amtsermittlungsgrundsatzes	13
6. Maßnahmen der Wohnungsaufsicht	14
6.1 Anordnungsbefugnis zur Beseitigung von Verwahrlosung und Missstand	14
6.1.1 Generalklausel	14
6.1.2 Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe	14
6.1.3 Anordnungen	14
6.1.4 Ausnahmen von der Anordnung	15
6.1.4.1 Wirtschaftliche Unzumutbarkeit	15
6.1.4.2 Zweckentfremdung von Wohnraum	15
6.1.5 Kosten der Ersatzvornahme	15
6.1.6 Nachkontrolle	16
6.2 Unbewohnbarkeitserklärung	16
6.3 Überbelegung	16
7. Verfahrensvorschriften	17
7.1 Mitwirkungspflichten	17
7.2 Ortsbesichtigung und Betretungsrecht	17
7.3 Duldungs- und Räumungspflichten	18
7.4 Informationsrecht	18
7.5 Bußgeldvorschriften	18
Kapitel 2: Allgemeine Verfahrenshinweise	19
1. Eigentümerermittlung	19
2. Hinweise zum Melderecht	19
2.1 Meldewesen nach Landesrecht	19
2.2 Melderecht nach Bundesrecht	19
3. Anordnung der sofortigen Vollziehung	19
4. Rechtsnachfolge bei Eigentümerwechsel	20



ppfle 5/156(12)

4.1	Eigentümerwechsel im laufenden Verfahren	20
4.2	Eigentümerwechsel nach Erlass des Verwaltungsaktes	20
4.3	Keine Rechtsnachfolge in Verwaltungsakte, die in der Verwaltungsvollstreckung ergehen	20
5.	Hinweise zur ämterübergreifenden Zusammenarbeit	20
6.	Hinweise zur Verwaltungsvollstreckung	20
6.1	Grundsätzliches	20
6.2	Zwangsgeld	21
6.3	Ersatzvornahme	21
6.4	Unmittelbarer Zwang	21
7.	Ordnungswidrigkeitsverfahren.....	22
7.1	Rechtsgrundlagen.....	22
7.2	Ablauf eines Bußgeldverfahrens.....	22
8.	Muster Rechtsbehelfe	23
8.1	Rechtsbehelfsbelehrung (keine Zustellung, nur Bekanntgabe).....	23
8.2	Rechtsbehelfsbelehrung (Zustellung).....	23
8.3	Rechtsbehelf bei Anordnung der sofortigen Vollziehung.....	23
Kapitel 3: Gestaltung und Formulierung von Anordnungen.....		24
1.	Prüfschemata	24
1.1	Rechtmäßigkeit einer Instandsetzungsanordnung – § 7 WAG.....	24
1.2	Rechtmäßigkeit einer Unbewohnbarkeitserklärung – § 8 WAG	24
1.3	Rechtmäßigkeit einer Räumungsverfügung – § 9 WAG.....	24
2.	Musterverfügungen.....	25
2.1	Verfahren nach § 7	25
2.1.1	Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe und Anhörung	25
2.1.2	Instandsetzungsanordnung nach § 7	27
2.2	Verfahren nach § 8	30
2.2.1	Anhörung des Verfügungsberechtigten.....	30
2.2.2	Unbewohnbarkeitserklärung an Verfügungsberechtigten	31
2.2.3	Anhörung der Bewohner vor Unbewohnbarkeitserklärung	33
2.2.4	Räumungsverfügung an Bewohner	34
2.3	Verfahren nach § 9	36
2.3.1	Anhörung an Bewohner vor Räumung wegen Überbelegung	36
2.3.2	Räumung wegen Überbelegung	38
2.3.3	Anhörung des Verfügungsberechtigten vor Räumung	40
2.3.4	Duldungsanordnung an Verfügungsberechtigten.....	42
3.	Sonstige Schreiben	44
3.1	Zeugenbefragung.....	44
3.2	Antrag auf Anordnung der Durchsuchung.....	46
Kapitel 4: Unterstützung bei der Wohnraumbeschaffung und Satzungsregelung.....		48
1.	Unterstützung bei der Wohnraumbeschaffung	48
2.	Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Bedarf.....	48
Kapitel 5: Mitglieder der projektbezogenen Arbeitsgruppe		49
Kapitel 6: Abkürzungsverzeichnis		50
Anhang: Auszug aus der Arbeitshilfe: Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW.....		51
Impressum		55