STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 3
Allgemeine Verwaltung, Recht, öffentliche Sicherheit und Ordnung

Rathaus, Porscheplatz
45127 Essen

Beigeordneter
Christian Kromberg

Raum 12.40
Telefon +49 201 88 88100
Telefax +49 201 88 88110
E-Mail kromberg@essen.de

16.11.2017

Stadt Essen · GB3 · 45121 Essen

An die
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Stadt Essen
Herrn Ahmad Omeirat
Kopstadtplatz 13
45127 Essen

Sehr geehrter Herr Omeirat,

Sie haben in der Ratssitzung am 27. September 2017 eine Anfrage zu den Erfahrungen der Stadt Essen mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz NRW an Herrn Oberbürgermeister Thomas Kufen gerichtet, die mir mit der Bitte um Beantwortung zugeleitet worden ist. Zu den darin enthaltenen Fragen nehme ich wie folgt Stellung:

ESSEN 2017
GRÜNE HAUPTSTADT EUROPAS

1. **Wie viele Fälle wurden in der Stadt Essen seit Inkrafttreten des Wohnungsaufsichtsgesetzes des Landes NRW bearbeitet?**

   Es wurden 358 Fälle bearbeitet.

2. **Wie viele Aufforderungen an den Eigentümer zur freiwilligen Abhilfe von Missständen an deren Wohnungen wurden auf der Basis dieses Gesetzes in Essen seit Inkrafttreten des Gesetzes erteilt?**

   Es wurden in 242 Fällen Aufforderungen zur freiwilligen Abhilfe erlassen.

3. **In wie vielen Fällen konnte den Mieterinnen und Mietern in Essen seit Inkrafttreten des Gesetzes geholfen werden, da die Mängel beseitigt wurden?**

   Es wurde in 166 Fällen erreicht, dass die Mängel beseitigt wurden.

4. **In wie vielen Fällen musste die Stadt Essen seit Inkrafttreten des Gesetzes mit Ordnungsmaßnahmen (Zwangsgeld oder Anordnungen) eingreifen, weil der Eigentümer handlungsunwillig war und das Verfahren verschleppen wollte?**

   Es wurden in 68 Fällen Anordnungen erlassen bzw. Zwangsgelder festgesetzt.

STADT ESSEN

info@essen.de
www.essen.de

5. **In wie vielen Fällen musste die Stadt Essen seit Inkrafttreten des Gesetzes selbst tätig werden, da der Eigentümer nicht reagieren wollte oder konnte?**

   Es ist bisher in keinem Fall zu einer ersatzweisen Mängelbeseitigung durch die Verwaltung gekommen.
   Das Verwaltungsvollstreckungsgesetz NRW räumt der Wohnungsaufsicht die Möglichkeit ein, Ordnungsverfügungen statt durch Festsetzung von Zwangsgeldern in der Weise zu vollstrecken, dass sie ein Unternehmen mit der Durchführung der angeordneten Arbeiten beauftragt und bezahlt (Ersatzvornahme). Sie hat zwar gegenüber dem Eigentümer einen Anspruch auf Erstattung der Kosten, es ist jedoch offen, ob und wann sie diesen realisieren kann. Da zudem keine gesetzliche Verpflichtung zur Durchführung von Ersatzvornahmen besteht, wären die damit verbundenen Ausgaben im Rahmen einer vorläufigen Haushaltsführung nach § 82 Absatz 1 Gemeindeordnung NRW grundsätzlich unzulässig.

6. **In wie vielen Fällen musste die Stadt Essen seit Inkrafttreten des Gesetzes Wohnungen für unbewohnbar erklären, weil sie in einem so desolaten Zustand waren, dass keine Wiederherstellung möglich war? Wie viele Häuser bzw. Wohnungen waren davon betroffen?**

   Es wurden 38 Wohnungen in 6 Gebäuden für unbewohnbar erklärt.

7. **Welche Erfahrungen hat die Stadt Essen zusammenfassend mit dem von der alten Landesregierung verabschiedeten Wohnungsaufsichtsgesetz gemacht?**

   Die Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts im Jahre 2014 hat den behördlichen Handlungsspielraum in Bezug auf vernachlässigte Immobilien erweitert. Es muss seitdem nicht mehr differenziert werden, ob der Mangel auf einer Instandhaltungsvernachlässigung oder einer unzureichenden Ausstattung beruht, da sich diese Unterscheidung in der Praxis als problematisch erwies. Ferner wurde mit dem Begriff der ‚Verwahrlosung' erstmals ein Instrument geschaffen, welches ermöglicht, bereits im Vorfeld des Schadeneintritts tätig zu werden. Des Weiteren ist es nunmehr auch möglich, gegen solche Vermieter vorzugehen, deren Verhalten zu einer Stilllegung der Energie- oder Wasserversorgung führt. Letztlich kann nunmehr Wohnraum für unbewohnbar zu erklärt werden, wenn erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner drohen.

8. **Teilt die Stadtverwaltung die Auffassung des Eigentümerverbandes Haus & Grund, dass es sich bei dem Gesetz um ein ‚eigentümerfeindliches Gesetz' handelt, das dringend geändert werden muss?**

   Diese Auffassung wird damit begründet, dass der Eigentümer auch für Handlungen (z. B. Müllablagerungen) verantwortlich gemacht werden kann, die nicht von ihm, sondern von einzelnen Mietern oder Dritten vorgenommen wurden. Diese sogenannte Zustandsstörerhaftung ist aber

keine Besonderheit des Wohnungsaufsichtsrechts, sondern ein im Ordnungsrecht weit verbreitetes Rechtsinstitut, das vom Bundesverfassungsgericht als rechtmäßige Ausgestaltung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums anerkannt worden ist. Daher wird die Kritik des Eigentümerverbandes ‚Haus & Grund' nicht geteilt.

9. **Falls die Stadtverwaltung einen Veränderungsbedarf sieht, worin besteht dieser konkret aus Sicht der Stadtverwaltung?**

§ 8 Absatz 3 Wohnungsaufsichtsgesetz sieht vor, dass für unbewohnbar erklärter Wohnraum erst dann zwangsweise geräumt werden darf, wenn angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner zur Verfügung steht. Die Bereitstellung von Notunterkünften reicht hiernach nicht aus. Da aber die Beschaffung von Ersatzwohnungen insbesondere bei größeren Haushalten äußerst problematisch ist, kann die bestehende Regelung dazu führen, dass die Nutzung unbewohnbarer Immobilien trotz einer erheblichen Gefährdung von Leib und Leben der Bewohner nicht beendet werden kann. Auf dieses Vollzugshemmnis sollte daher bei einer künftigen Neuregelung des Wohnungsaufsichtsgesetzes verzichtet werden.

Die übrigen Ratsfraktionen und -gruppen sowie die fraktionslosen Ratsmitglieder erhalten jeweils eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung