

Antwort auf Anfragen	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Jochen Braun 563 6283 563 8035 jochen.braun@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.09.2014
Drucks.-Nr.:		VO/0616/14/1-A öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
22.10.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entgegennahme o. B.
Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW)		

Grund der Vorlage

Große Anfrage der Fraktion B 90/DIE GRÜNEN – VO/0616/14 – vom 22.09.2014

Beschlussvorschlag

Die Beantwortung wird ohne Beschluss entgegen genommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die Große Anfrage vom 22.09.2014 zur Umsetzung des Wohnungsaufsichtsgesetzes wird von der Fachverwaltung wie folgt beantwortet:

Frage 1

Hat die Stadt Wuppertal bereits ein Konzept ausgearbeitet und das Gesetz angewendet?
 Wenn ja, in welchen Bereichen ?

Frage 2

Welches Ressort ist verantwortlich dafür, bei Missständen im Immobilienbereich
 Instandsetzungen anzuordnen?

Antwort:

Durch das neue Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) wurden die seit dem Jahr 2010 in dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) enthaltenen wohnungsaufsichtsrechtlichen Vorschriften wieder in ein eigenes Gesetz überführt, vorhandene Regelungen in einigen Punkten ergänzt und klargestellt.

In der Vergangenheit konnten die allermeisten zur Anzeige gebrachten Fälle einvernehmlich durch das Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen, mit den betroffenen Verfügungsberechtigten geregelt werden. Nur in einzelnen Fällen war die Anordnung von Maßnahmen erforderlich; die Androhung reichte meist aus, damit der festgestellte Missstand behoben wurde.

Frage 3

Plant die Stadtverwaltung, gezielt in den Quartieren, ggf. im Rahmen der Wohnaufsicht, verwahrloste oder leer stehende Häuser/Wohnungen zu identifizieren und die Eigentümer*innen zu verpflichten, die Missstände zu beheben?

Antwort:

Die Umsetzung der „Kann-Bestimmung“, bei Anzeichen von Verwahrlosung regelmäßige Kontrollen durchzuführen, bzw. gezielt nach verwahrlosten oder leer stehenden Häusern/Wohnungen zu suchen, würde einen hohen Personaleinsatz fordern. Grundsätzlich ist im Hinblick auf leer stehenden Wohnraum zu sagen, dass bei entspannten Wohnungsmärkten mit Leerstand das WAG NRW keine Eingriffsgrundlage darstellt.

Frage 4

Unter welchen Umständen ermöglicht das Wohnungsaufsichtsgesetz der Stadt Wuppertal Instandsetzungsmaßnahmen ohne das Einverständnis des/der Eigentümer*in, selbst durchzuführen? Wie lässt sich die Finanzierung bzw. die Erstattung der Kosten sicherstellen?

Antwort:

Zur Durchführung von Zwangsmaßnahmen, insbesondere von Ersatzvornahmen musste es – wie unter Frage 1 und 2 erläutert - bisher nicht kommen. Falls nach pflichtgemäßem Ermessen im Einzelfall die Ersatzvornahme als die praktikabelste Lösung erscheint, können die Kosten einer notwendigen Ersatzvornahme zukünftig als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen. Die Ersatzvornahme setzt voraus, dass alle anderen Möglichkeiten der Behebung von Missständen nicht zum Tragen kommen. Das Risiko der Stadt Wuppertal, die vorausgeleisteten Ausgaben nicht erstattet zu bekommen, ist sehr hoch.

Frage 5

Gibt es konkrete Beispiele für eine mögliche Anwendung des Gesetzes (Marienstraße, Bandstraße etc.)?

Antwort:

Konkrete Aussagen zu den genannten Immobilien erfolgen in der nichtöffentlichen Drucksache VO/0616/14/2-A.

Generell wird geprüft, ob das WAG NRW eine Eingriffsgrundlage für die Beseitigung der Beeinträchtigungen bietet und die sachliche und örtliche Zuständigkeit der Gemeinde vorliegt.

Unterstellt wird sofern eine eingehende Überprüfung nicht möglich bzw. im Hinblick auf die nachfolgenden Ausführungen derzeit nicht erforderlich ist, eine Erfüllung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 7 WAG NRW, d. h. mindestens das Vorliegen einer Verwahrlosung i. S. des § 3 Ziff. 3 WAG NRW als gegeben gesehen wird. Der Begriff der Verwahrlosung erfasst einen Prozess, der zu einem Missstand führen kann. Er bezeichnet die Vorstufe des Missstandes. Anzeichen für Verwahrlosung können unter anderem Verschmutzung, Vermüllung, Schäden an der Fassade oder im Eingangsbereich sein. Verwahrlosung kann sich insbesondere aus der fortwährenden Vernachlässigung notwendiger Erhaltungsarbeiten ergeben.

Die Gemeinde kann gegenüber dem Verfügungsberechtigten anordnen, dass dieser die Verwahrlosung beseitigt. Zuvor ist ihm unter Fristsetzung Gelegenheit zur freiwilligen Abhilfe zu geben.

Maßnahmen nach dem WAG NRW beziehen sich auf Wohnraum. Zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Gesetzeszweck umfasst ist auch leerstehender Wohnraum, solange die Nutzungsabsicht nicht aufgegeben wird. Das Aufgeben der Nutzungsabsicht wird an dieser Stelle nicht gesehen. Ein Einschreiten der Wohnungsaufsicht ist demnach grundsätzlich auch dann möglich, wenn Wohnraum leer steht.

Gemäß § 7 Abs. 1 WAG NRW haben die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand besteht.

Ist die Behörde ermächtigt, nach ihrem Ermessen zu handeln, hat sie gemäß § 40 VwVfG NRW ihr Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung auszuüben und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens einzuhalten.

§ 5 WAG NRW verpflichtet den Verfügungsberechtigten Wohnraum so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist.

Die Gemeinden haben nach dem Gesetz die Aufgabe, auf die Beseitigung von Missständen (u. a. eine ausreichende Belüftung und Belichtung, Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit, Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung etc.) hinzuwirken.

Bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen hat die Gemeinde bei der Ermessensausübung den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren.

Insgesamt ist im Gemeindegebiet ein hoher Wohnungsleerstand (11.022 Wohnungen, Zensus 2011) zu verzeichnen. Ein Großteil der leer stehenden Wohnungen erfüllt die Anforderungen des WAG NRW. Trotz intensiver Bemühungen gelingt es den Verfügungsberechtigten nicht, die Wohnungen dem Wohnungsmarkt wiederzuzuführen. Eine sich auf die Vorschriften des WAG NRW stützende Anordnung, die Verwahrlosungen im in Rede stehenden Wohngebäude zu beseitigen, muss unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktlage im Gemeindegebiet als ermessensfehlerhaft betrachtet werden.

Sie greift unverhältnismäßig in die Rechte des Verfügungsberechtigten ein, dem auferlegt wird, unter Einsatz ggf. nicht unerheblicher finanzieller Mittel Verwahrlosungen zu beseitigen, obwohl eine Nachfrage nicht zwingend besteht.

Die Vorschriften des WAG NRW können insgesamt nicht dazu dienen, Anordnungen zur Beseitigung von Verwahrlosungen oder Missständen gegenüber Verfügungsberechtigten zu erlassen, die darauf abzielen, Zustandsverbesserungen an nicht stadtbildkonformen Gebäuden herbeizuführen, wenn gleichzeitig eine entspannte Wohnungsmarktlage zu verzeichnen ist.

Beispiele für die Anwendung des Wohnungsaufsichtsgesetzes in Zusammenhang mit Schrott- bzw. Problemimmobilien bestehen aus den o.g. Gründen nicht. Andere rechtliche Eingriffsmöglichkeiten der Kommune werden genutzt.