

Stellungnahme zu einem Antrag

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	31.08.2015

Anwendung des neuen Wohnungsaufsichtsgesetzes in der Wohnanlage Am Kölnberg

Die BV 2 hatte am 22.06.2015 zu dem Antrag der SPD-Fraktion in Rodenkirchen vom 20.04.2015 „Anwendung des neuen Wohnungsaufsichtsgesetzes in der Wohnanlage Am Kölnberg“ beschlossen:

„Die Bezirksvertretung Rodenkirchen vertagt den Antrag in Hinblick auf die Mitteilung der Verwaltung unter TOP 10.2.8, allerdings unter der Maßgabe, dass die Verwaltung zur nächsten Sitzung der Bezirksvertretung Rodenkirchen am 31.08.2015 berichtet.“

Allgemeine Informationen zur Wohnungsaufsicht gemäß WAG NRW:

Das WAG NRW vom 10.04.2014 ist die aktuelle Rechtsgrundlage für die städtische Wohnungsaufsicht in der Frage „Beseitigung von erheblichen baulichen Mängeln und Missständen“. Es ist an die Stelle der wohnungsaufsichtlichen Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) getreten und am 30.04.2014 in Kraft getreten. Das hieraus ableitbare Verwaltungshandeln kann in begründeten Fällen bis zur wohnungsrechtlichen Anordnung zur Mängelbeseitigung, verbunden mit einer Zwangsgeldandrohung, sowie in der Folge ggf. deren Festsetzung, führen.

Einsatzmöglichkeiten auf der Grundlage des WAG NRW bestehen, wenn der Eigentümer oder der Verfügungsberechtigte Missstände am Wohnraum nicht zeitnah beseitigt. Ein Missstand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Wie schon in den Vorjahren liegen auch heute die meisten der hier bekannt werdenden Mängel im Bereich „Feuchtigkeitsschäden/Schimmelbildung“.

Anwendungsschwierigkeiten bereitet unstrittig die neue Vorschrift betreffend die Überbelegung von Wohnraum. Mit dem § 9 WAG NRW wurde das bisherige Instrumentarium der Wohnungsaufsicht in NRW mit dieser Regelung gegen die Überbelegung von Wohnraum ergänzt.

Beim Einsatz dieses Instruments gibt es erhebliche Probleme, die u.a. hohen Verwaltungsaufwand erzeugen. So ist bereits die Sachverhaltsermittlung als Basis für den Nachweis tatsächlicher Überlegungssituationen kompliziert und verwaltungsaufwändig. Zu klären sind z.B. die Fragen, wer in der betreffenden Wohnung berechtigt wohnt, wer zur Mieterfamilie gehört, oder wer sich dort nur zu Besuchszwecken und wie lange aufhält.

Zudem ist zu ermitteln, ob eine Überbelegung im Sinne des § 9 WAG NRW auf die Veranlassung, mit dem Wissen bzw. der Duldung oder auch gegen den Willen des Verfügungsberechtigten stattfindet.

Eine Räumung von überbelegtem Wohnraum soll erfolgen, wenn angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

In der bisherigen Praxis hat sich gezeigt, dass die Vermieterinnen und Vermieter in der Regel von Überbelegungen in ihren Objekten keine Kenntnis haben, weil sich in den Wohnungen besuchsweise mehr Personen aufhalten als es bei Vertragsabschluss evtl. zu erwarten war.

Es handelt sich hier meist um Großfamilien aus Osteuropa, in denen ein stetiger und wechselnder Zuzug von Familienangehörigen stattfindet. Hier stößt die erfolgreiche Anwendung der neuen Vorschrift schnell schon an praktische Grenzen.

Anwendung des WAG NRW in der Wohnanlage Am Kölnberg:

In der Zeit vom 01.01.2014 bis 31.07.2015 wurden dem Amt für Wohnungswesen 9 Fälle für die Wohnungsaufsicht bekannt und von dort geprüft. Hierbei handelte es ausschließlich um Feuchtigkeitsschäden. In 4 Fällen waren die Mängel nutzungsbedingt, in einem Fall war das WAG NRW nicht anzuwenden und in einem weiteren Fall wurden die Wohnungsmängel durch den Vermieter beseitigt.

Die aktuell 3 aktuell noch anhängigen Verfahren der Wohnungsaufsicht betreffen die Objekte „An der Fuhr 2“, „An der Fuhr 4“ sowie „Alte Brühler Str. 8“ mit jeweils folgendem Sachstand:

An der Fuhr 2: Die vorhandenen Feuchtigkeitsschäden sind nutzungsbedingt. Zur Beseitigung wiederum von Wandaufbrüchen wurde der Vermieter verfahrensrechtlich angehört. Nach Rückmeldung des Vermieters wird er sich mit dem Mieter in Verbindung setzen zwecks Beseitigung der Mängel.

An der Fuhr 4: Dies ist ein recht neuer Fall aus Juli 2015. Hier wird in Kürze eine Ortsbesichtigung durch einen Techniker der Wohnungsaufsicht durchgeführt und über sodann angezeigte Schritte entschieden.

Alte Brühler Str. 8: Hier erfolgte eine wohnungsrechtliche Anordnung mit Zwangsgeldandrohung. Grundsätzlich ist die Verwaltung des Objektes zur Mängelbeseitigung bereit, der Mieter müsste allerdings in eine andere Wohnung ziehen. Bis Mitte August 2015 erwartet die Wohnungsaufsicht eine Sachstandsmitteilung seitens der Objektverwaltung.

Über die o.a. Verfahren hinaus liegen der Wohnungsaufsicht keine Hinweise auf Verwahrlosung von Wohngebäuden oder erhebliche Wohnungsmängel vor. Während der in den anhängigen Verfahren durchgeführten Außendienste wurden Verwahrlosungserscheinungen nicht bemerkt. Dies gilt auch für die Frage der Überbelegung von Wohnraum. Auch hier gab es keine Auffälligkeiten. Allerdings war es nicht zu übersehen, dass vereinzelt Haushaltsmüll in größeren Mengen auf den Wohnungsbalkonen „zwischengelagert“ war.

Es ist ungeachtet eigener Feststellungen ein gesicherter Erfahrungswert der städtischen Wohnungsaufsicht, dass nicht alle Bewohnergruppen gleichermaßen einen Zugang zur Behörde suchen. Dies kann unterschiedliche Hintergründe haben. Es spielt sicherlich eine Rolle, in welchem Verhältnis die Menschen gegenüber ihrem Staat aufgewachsen sind und wie sie sozialisiert wurden.

Hier kann je nach Herkunft der Bewohnerinnen und Bewohner nicht ausgeschlossen werden, dass sie sich u.U. schon aufgrund von „Obrigkeitsaspekten“ eher zurückhalten, wenn es darum geht, den eigenen Wohnungsgeber gegenüber einer Behörde durch Mängelanzeigen in Kritik zu bringen. Dabei kann auch der Bildungsstand zusätzliche Hürden für die Betroffenen aufbauen, und wenn es auch

„nur“ fehlende Sprachkenntnisse sind.

Gespräche mit vor Ort zuständigen Verwalterinnen und Verwaltern vermittelten den Bediensteten der Wohnungsaufsicht bisher uneingeschränkt den Eindruck, alles zu unternehmen, um die Wohnverhältnisse in den Wohnanlagen gedeihlich und positiv zu gestalten. Sie erklärten ein hohes Interesse daran, dass die Wohnanlagen gut funktionieren.

Die Wohnungsaufsicht des Amtes für Wohnungswesen nimmt auch künftig alle konkreten Hinweise auf Anzeichen von Verwahrlosung, Wohnungsmängel sowie Überbelegung von Wohnraum auf und leitet nach pflichtgemäßem Ermessen die angezeigten Maßnahmen gegen unzumutbare Wohnverhältnisse zeitnah ein.

Sofern Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort über Wohnungsmängel klagen und Hilfe benötigen, bietet die Wohnungsaufsicht schon seit vielen Jahren auch immer wieder Beratungsgespräche an. In diesen Gesprächen können die wohnungsrechtlichen Fragen auch im Lichte des neuen Wohnungsaufsichtsgesetzes geprüft werden.

Das Amt für Soziales und Senioren teilt mit, dass es in Bezug auf die Problemlagen auf dem Kölnberg weder aus der Vergangenheit (Chorweiler und Porz) noch konzeptionell für die Zukunft vor dem Hintergrund sozialhilferechtlicher Möglichkeiten über Lösungsansätze verfügt. Das Amt für Soziales und Senioren weist allerdings in Einzelfällen (SGB XII und auch SGB II) Betroffene auf die Kooperation mit dem Mieterverein hin; dieses Angebot wurde in der Vergangenheit von den Leistungsempfängern mehrfach angenommen.