

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Fadime Topaç (GRÜNE)**

vom 04. April 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. April 2018)

zum Thema:

Aufzüge defekt - Menschen gefangen in der eigenen Wohnung?

und **Antwort** vom 25. April 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Apr. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Fadime Topac (Grüne)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/13 971
vom 04. April 2018
über Aufzüge defekt - Menschen gefangen in der eigenen Wohnung?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Wie viele Fälle von welchen Wohnungsbaugesellschaften sind dem Senat bekannt, in denen der Aufzug mindestens zwei Wochen defekt war?

Antwort zu 1:

Die Vermieterinnen und Vermieter haben die Mietsache gemäß § 535 des Bürgerlichen Gesetzbuches den Mieterinnen und Mietern in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Vorhandene Aufzuganlagen müssen demnach von Vermieterinnen und Vermietern gewartet und notfalls repariert werden, um den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu gewährleisten. Der Mietvertrag über eine Wohnung sowie die hieraus herrührenden Rechte und Pflichten beider Mietvertragsparteien gehören zum Privatrecht. Mängel an der Mietsache, wie der Ausfall eines Aufzuges, sind bei einer öffentlichen Stelle nicht meldepflichtig. Der Senat erlangt daher grundsätzlich keine Erkenntnis über den Ausfall und die Dauer des Ausfalls eines Aufzuges in einem Wohnhaus.

Frage 2:

Wie viele Beschwerden von Bürger*innen sind dem Senat bekannt?

Antwort zu 2:

Die Beschwerden der Bürgerinnen und Bürger an den Senat werden nicht nach Inhalten erfasst, so dass keine Aussage zur Anzahl von Beschwerden mit Bezug auf Ausfällen des Aufzuges möglich ist.

Frage 3:

Wie viele Fälle von längerfristig defekten Aufzügen wurden den bezirklichen Bauaufsichten bzw. Bezirksämtern in den letzten 5 Jahren gemeldet (bitte aufschlüsseln nach Bezirken)?

Antwort zu 3:

BA Lichtenberg	keine
BA Marzahn-Hellersdorf	keine
BA Mitte	10
BA Neukölln	6
BA Pankow	keine
BA Reinickendorf	17
BA Spandau	1
BA Steglitz-Zehlendorf	keine
BA Tempelhof-Schöneberg	2
BA Treptow Köpenick	keine

Frage 4:

In wie vielen Fällen sind die bezirklichen Bauaufsichten in den letzten 5 Jahren wie tätig geworden, um Gebäudeeigentümer zu verpflichten, zeitnah entsprechende Reparaturen länger defekter Aufzüge zu veranlassen (bitte aufschlüsseln nach Bezirken und nach Maßnahme (Mahnbescheid, Bußgeld, Ersatzvornahme))?

Antwort zu 4:

Die bezirklichen Bauaufsichten sind in den letzten 5 Jahren in diesen Fällen nicht tätig geworden.

Frage 5:

Welche rechtlichen Möglichkeiten existieren für die bezirklichen Bauaufsichten in entsprechenden Fällen längerfristiger defekter Aufzüge per Ersatzvornahme tätig zu werden (Kosten trägt der Eigentümer)?

Antwort zu 5:

Eine Möglichkeit, gegen defekte Aufzüge per Ersatzvornahme vorzugehen, bietet die Bauordnung, wenn die Abwehr von Gefahren von Leben oder Gesundheit, die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung oder die Beeinträchtigung des Nutzungszwecks von baulichen Anlagen durch Mängel der Errichtung im Vordergrund steht.

Eine andere Möglichkeit besteht, wenn vordergründig die Benutzbarkeit von Wohngebäuden, Wohnungen oder Wohnräumen beeinträchtigt ist. Lassen sich Aufzüge nicht ordnungsgemäß benutzen, kann nach § 9 Abs. 2 Nr. 5 Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin eine erhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs vorliegen. Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann dann die erforderliche Anordnung zur Beseitigung der Mängel treffen.

Eine angeordnete Maßnahme kann gegebenenfalls mit dem Zwangsmittel der Ersatzvornahme (Beauftragung auf Kosten der/des Pflichtigen) gem. § 10 Verwaltungsvollstreckungsgesetz durchgesetzt werden. Für den Fall, dass Mängel oder Missstände Leben oder Gesundheit der Bewohnerschaft gefährden, ist die Anordnung der Beseitigung der Mängel oder Missstände für sofort vollziehbar zu erklären, vgl. § 80 Verwaltungsgerichtsordnung, und mit der Androhung der zwangsweisen Durchsetzung der Anordnung zu verbinden, § 13 Abs. 2 Verwaltungsvollstreckungsgesetz.

Frage 6:

Welche Handhabe besteht in den Fällen, wo der Aufzug länger defekt ist, für Mieter*innen unverzüglich die Reparatur gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft durchzusetzen?

Antwort zu 6:

Die betroffenen Menschen sollten im zuständigen Bezirksamt das Bauaufsichtsamt bzw. das Wohnungsaufsichtsamt informieren. Gleichzeitig kann es ratsam sein, sich einen Rechtsbeistand zu suchen, um zivilrechtliche Ansprüche gegen den Vermieter durchzusetzen.

Zeigt sich während der Mietzeit ein Mangel der Mietsache, wie der Ausfall des Aufzuges, so haben Mieterinnen und Mieter zivilrechtlich gemäß § 536c Absatz 1 BGB den Vermieterinnen und Vermietern den Mangel unverzüglich anzuzeigen. Nach Mangelanzeige haben Mieterinnen und Mieter gemäß § 536 BGB den Anspruch, während der Zeit, in der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch durch den Aufzugsausfall erheblich gemindert ist, eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten (Mietminderung). Kommen die Vermieterinnen und Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so können die Mieterinnen und Mieter unbeschadet der Rechte auf Mietminderung gemäß § 536a Absatz 1 BGB einen Schadenersatz verlangen.

Die Mieterinnen und Mieter haben selbstverständlich die Möglichkeit sich an die bezirkliche Wohnungsaufsicht zu wenden, die die erforderlichen Maßnahmen auf der Grundlage des Wohnungsaufsichtsgesetzes und des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts durchsetzt. Das Verfahren wird zwar unverzüglich eingeleitet, beansprucht jedoch eine gewisse Zeitspanne hinsichtlich der Umsetzung aufgrund der verwaltungsrechtlichen Vorgaben.

Frage 7:

Insbesondere Senior*innen und mobilitätsbeeinträchtigte Menschen sind unmittelbar vom längerfristigen Defekt von Aufzügen betroffen. Sie können u.a. keine Medikamente besorgen, Arztbesuche wahrnehmen oder sich mit Lebensmitteln versorgen. Welche Möglichkeiten bestehen in diesen Fällen für die betroffenen Menschen, Hilfe zu erhalten bei Arztbesuchen, Besorgungen von Medikamenten und Lebensmitteln?

Antwort zu 7:

Die Sozialdienste im jeweilig zuständigen Bezirksamt von Berlin können Wege aufzeigen, die es ermöglichen entsprechende besondere Problemlagen zu bewältigen.

Weiterhin können mobilitätseingeschränkte Seniorinnen und Senioren die niedrigschwelligen Angebote der Berliner Mobilitätshilfedienste im Integrierten Sozialprogramm in Anspruch nehmen. Dazu müssen sie sich mit dem jeweiligen Dienst in ihrem Bezirk in Verbindung setzen, der dann in einem Erstbesuch die Voraussetzungen und Hilfebedarfe klärt. Dies kann in der Regel relativ kurzfristig erfolgen.

Ob bei allen Ausfällen von Aufzügen die notwendige Unterstützung geleistet werden kann, hängt jedoch von den einzelnen (vor allem räumlichen) Gegebenheiten und den Einschränkungen der Klienten ab, z.B., ob der Klient die Treppen mit Hilfestellungen bewältigen kann. Die Leistungen der Dienste erfolgen mit dem vorrangigen Ziel der Mobilisierung und werden daher immer gemeinsam mit den Klienten erbracht. Die Dienste begleiten zu Einkäufen, Arztterminen, zu Spaziergängen oder anderen Terminen/Veranstaltungen.

Sofern erhebliche Mobilitätseinschränkungen vorliegen und längere Wege oder höhere Stockwerke auch mit Unterstützung nicht bewältigt werden können, könnten zumindest die Lebensmitteleinkäufe über einen Lieferservice von Lebensmittelketten sichergestellt werden.

Frage 8:

Wie informiert der Senat Bürger*innen über ihre diesbezüglichen Rechte (niedrigschwellig) und welche Maßnahmen wurden in der Vergangenheit ergriffen, um die Bürger*innen entsprechend zu informieren?

Antwort zu 8:

Allgemeine Informationen zur Vorgehensweise der Mieterinnen und Mieter bei einem Wohnungsmangel der Mietsache finden sich in der Mietfibel auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen. Darüber hinaus streben Senat und Bezirke mit dem im Februar 2018 abgeschlossenen Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 – 2021 an, in allen Bezirken offene Mieterberatungen einzurichten und vorhandene Beratungen weiterzuführen und auszubauen. Ziel ist eine quantitativ und qualitativ vergleichbare Mieterberatung zu zivilrechtlichen Fragestellungen zum Wohnungs- und Mietrecht in allen zwölf Bezirksämtern sicherzustellen. Mieterinnen und Mieter erhalten damit die Möglichkeit, sich fachkundigen Rat zum zivilrechtlichen Vorgehen bei Aufzugsausfall zu erhalten.

Die Berliner Mobilitätshilfedienste sind mit ihrem Angebot über das Internet unter dem Link: <http://www.berliner-mobilitaetshilfedienste.de/> zu erreichen. Darüber hinaus sind sie in den verschiedenen bezirklichen Gremien vor allem der Seniorenangebote vertreten und innerhalb der bezirklichen Strukturen auch gut vernetzt. In den einschlägigen Broschüren zum Thema Pflege („Was ist wenn...24 Fragen zum Thema häusliche Pflege), und zum Thema Behinderung (Berliner Ratgeber für Menschen mit Behinderung) sowie im eigenen Faltblatt sind Informationen über die Dienste erhältlich.

Frage 9:

Wo sieht hier der Senat entsprechenden Handlungsbedarf, um gesetzgeberisch tätig zu werden?

Antwort zu 9:

Es ist nicht erkennbar, wie durch gesetzgeberische Tätigkeit im Mietrecht die Vermieterinnen und Vermieter zur schnelleren Reparatur der defekten Aufzugsanlagen gezwungen werden können.

Berlin, den 25.04.2018

In Vertretung

Regula Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen