

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

vom 28. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Januar 2019)

zum Thema:

Tätigkeiten der Wohnungsaufsichtsämter 2013 bis 2018

und **Antwort** vom 06. Februar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Feb. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/17676
vom 28. Januar 2019
über Tätigkeiten der Wohnungsaufsichtsämter 2013 bis 2018

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Schriftliche Anfrage an alle Bezirke mit der Bitte um Beantwortung übermittelt. Es sind Antworten folgender Bezirke eingegangen: Marzahn-Hellersdorf, Mitte, Neukölln, Pankow, Reinickendorf, Spandau und Steglitz-Zehlendorf. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Zu wie vielen Ortsbesichtigungen (Wohnraum und Aussenanlagen) kam es in den Jahren 2013 bis 2018 seitens der Wohnungsaufsichtsämter in den Bezirken und welche unverhältnismässigen und unververtretbaren Wohnverhältnisse konnten im und am Objekt sowie der Wohnanlage festgestellt werden? (Bitte aufgeschlüsselt nach Jahren, Bezirken und Mängel)

Antwort zu 1:

- Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf führte hierzu aus:

„Von den Fällen, die der Behörde von Mietern/innen zur Kenntnis gebracht wurden (Aufzählung siehe Tabelle), wurden im weiteren Verfahren ca. 40 % wegen tatsächlicher oder vermuteter Verstöße gegen wohnungsaufsichtliche Anforderungen verfolgt, wie das Instandsetzungsgebot (§ 3 Wohnungsaufsichtsgesetz – WoAufG Bln), die Beseitigung mangelhafter Wohnverhältnisse (§ 4 WoAufG Bln), Überbelegung i.S. des § 7 WoAufG Bln oder Beseitigung von Gefahren i.S. des § 9 WoAufG Bln. Unverhältnismässige oder unververtretbare Wohnverhältnisse wurden in keinem Fall festgestellt. In der Regel handelte

es sich hier um Havariefälle, wie Rohrbrüche mit anschließendem Renovierungsbedarf, um defekte Heizungen, Dächer und Fenster, durch die Feuchtigkeit eintritt etc.

Die verbleibenden Fälle sind Vorgänge, die nach näherer Prüfung entweder nicht in den Geltungsbereich des WoAufG Bln fallen oder bei denen der Verwalter/Vermieter in eigener Intention tätig wird und die Mängel beseitigt ohne Verwaltungsakt.

Ortsbesichtigungen werden bei ca. 80 % der relevanten Fälle durchgeführt.

Tabelle Statistik

	Relevante Vorgänge gesamt	§ 3 WoAufG Bln	§ 4 WoAufG Bln	§§ 6, 8, 9 WoAufG Bln	Ortsbesichtigungen
2013	53	12	3	1	15
2014	34	2	5	/	5
2015	27	6	3	/	6
2016	14	6	2	/	6
2017	15	8	2	1	9
2018	22	2	5	4	10“

- Das Bezirksamt Mitte führte aus:

„Die Anzahl der durchgeführten Besichtigungen kann nur anhand der registrierten Vorgänge geschätzt werden, da dazu keine gesonderten statistischen Erfassungen durchgeführt werden. Die Beseitigung der festgestellten unverhältnismäßigen und unvertretbaren Wohnverhältnisse im und am Objekt sowie der Wohnanlage wurden in entsprechenden Mängelbeseitigungsverfahren verfolgt.

2013:	Besichtigungen: ca. 1.458	Mängelbeseitigungsverfahren: 369
2014:	Besichtigungen: ca. 1.449	Mängelbeseitigungsverfahren: 362
2015:	Besichtigungen: ca. 1.176	Mängelbeseitigungsverfahren: 301
2016:	Besichtigungen: ca. 1.015	Mängelbeseitigungsverfahren: 257
2017:	Besichtigungen: ca. 1.468	Mängelbeseitigungsverfahren: 380
2018:	Besichtigungen: ca. 1.135	Mängelbeseitigungsverfahren: 271“

- Das Bezirksamt Neukölln führte aus:

„In der Kürze der Zeit war es uns nicht möglich, eine Aufstellung bis zurück ins Jahr 2013 anzugeben. Im Jahr 2017 hat es 565 und im Jahr 2018 759 Ortsbesichtigungen in Wohnungen (§ 3 WoAufG) gegeben. Es fanden im Jahr 2017 158 und im Jahr 2018 245 Ortsbesichtigungen in Gebäuden und Außenanlagen (§ 9 WoAufG) statt. Über die Art der einzelnen festgestellten Mängel in Wohnungen, Wohnhäusern und Außenanlagen können keine Angaben gemacht werden, da diese statistisch nicht erfasst werden. Aus zeitlichen und personaltechnischen Gründen können die einzelnen Vorgänge der letzten sechs Jahre nicht überprüft werden.“

- Das Bezirksamt Pankow führte aus:

„Jahr	Anzahl Ortsbesichtigungen
2013	455
2014	369
2015	315
2016	393
2017	585
2018	580

Es wurden im Wesentlichen Mängel folgender Art festgestellt:

- defekte Fenster
 - Fenster mit zu geringer Schallschutzklasse
 - gebrochene Rohrleitungen mit oder ohne folgender Schimmelbildung
 - fehlende Außendämmungen
 - fehlende Treppengeländer
 - Schimmelbildung in Folge durchgeführter Außensanierung
 - Regeneinlaufschäden wegen undichter Dächer oder Regenrinnen
 - Schallschutzüberschreitungen in Innenräumen
 - defekte oder überalterte E-Anlagen
 - Abstellung von Wasser
 - Abstellung von Strom
 - Abstellung von Elektrik“
- Das Bezirksamt Reinickendorf führte aus:

„In den Jahren 2013 bis 2018 gab es folgende Anzahl an wohnungsaufsichtlichen Vorgängen:

2013 373 Fälle
 2014 291 Fälle
 2015 264 Fälle
 2016 237 Fälle
 2017 313 Fälle
 2018 258 Fälle

Insges.: 1736 Fälle

Es kann davon ausgegangen werden, dass es in ca. 80 % der Vorgänge zu Ortsbesichtigungen gekommen ist, was einer Anzahl von 1388,8 Besichtigungen entspricht.

Die Ermittlung der genauen Anzahl sowie die Aufzählung der festgestellten Mängel ist auf Grund der Vielzahl der Vorgänge nicht möglich, da jeder Vorgang einzeln durchgesehen werden müsste.“

- Das Bezirksamt Spandau führte aus:

„Ortsbesichtigungen werden von den Mitarbeitern der Wohnungsaufsicht sowohl anlassbezogen, als auch „spontan“ durchgeführt, wenn sich dies im Rahmen eines Außendiensttermins anbietet. Gerade solche Besichtigungen werden in der Regel aber statistisch nicht erfasst. Insofern können hier keine belastbaren Zahlen genannt werden, realistisch sind jedoch 60–70 Ortsbesichtigungen im Jahr.

Die wesentlichen Mängel, die dabei festgestellt werden sind

- Schimmelbildung an der Innenseite von Gebäudeaußenwänden
- Defekte Fenster
- Wassereinträge durch bauliche Mängel, wie z.B. undichte Dächer
- Schlecht schließende Wohnungseingangstüren
- Defekte Badinstallationen
- Ausgefallene Heizungsanlagen
- Mangelhafte Zuwegigkeiten“

- Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf führte aus:

„Ortsbesichtigungen:	davon Problemstellungen mit Feuchtigkeit in %
2013: 220	ca. 80 %
2014: 225	ca. 80 %
2015: 151	ca. 78 %
2016: 158	ca. 77 %
2017: 185	ca. 75 %
2018: 162	ca. 75 %

Bei den restlichen Mängeln handelte es sich überwiegend um Schallschutzmängel, bzw. sonstige Mängel.“

Frage 2:

In wie vielen Fällen kam es zu Ersatzmaßnahmen durch das Wohnungsaufsichtsamt, da der Eigentümer aus finanziellen Gründen die Mängel beseitigen konnte? (Aufschlüsselung nach Jahren und Bezirk)

Antwort zu 2:

- Die Bezirksämter Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf teilten zu den Fragen 2 bis 7 mit, in den Jahren 2013 bis 2018 keine Ersatzmaßnahmen durch die Wohnungsaufsicht vorgenommen zu haben.
- Das Bezirksamt Mitte führte hierzu aus:

„Dazu, in wie vielen Fällen die Durchführung einer Ersatzmaßnahme erforderlich wurde, weil der Eigentümer aus finanziellen Gründen die Mängel **nicht** beseitigen konnte, kann keine konkrete Aussage getroffen werden, da keine entsprechende gesonderte statistische Erfassung erfolgt.“

- Das Bezirksamt Neukölln teilte mit, dass eine Beantwortung aufgrund unklarer Fragestellung nicht möglich sei.

- Das Bezirksamt Pankow teilte mit, dass es in keinem Fall zu einer diesbezüglichen Ersatzvornahme durch die Wohnungsaufsicht gekommen sei.
- Das Bezirksamt Spandau teilte mit, im Jahr 2015 eine Ersatzvornahme durchgeführt zu haben, da der Eigentümer die Mängel aus finanziellen Gründen **nicht** habe beseitigen können.
- Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilte mit, dass in dieser Konstellation keine Ersatzvornahmen notwendig geworden sein können, da die Mängel dann bereits behoben seien.

Frage 3:

In wie vielen Fällen kam es zu Ersatzvornahmen durch das Wohnungsaufsichtsamt, da der Eigentümer die Mängel beseitigen wollte? (Aufschlüsselung nach Jahren und Bezirk)

Antwort zu 3:

- Das Bezirksamt Mitte führte hierzu aus:

„Es ist nicht Aufgabe der Wohnungsaufsichtsbehörde Ersatzvornahmen durchzuführen, obwohl der Eigentümer zur Mängelbeseitigung bereit ist.“

- Das Bezirksamt Neukölln teilte mit, dass eine Beantwortung aufgrund unklarer Fragestellung nicht möglich sei.
- Das Bezirksamt Pankow teilte Folgendes mit:

Jahr	Anzahl Ersatzvornahmen
2013	1
2014	1
2015	0
2016	0
2017	0
2018	2

- Das Bezirksamt Spandau teilte mit, dass kein Fall aktenkundig sei, in dem es zu einer Ersatzvornahme gekommen sei, da der Eigentümer die Mängel **nicht** habe beseitigen wollen.
- Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilte mit, dass keine Ersatzvornahmen notwendig geworden sein können, wenn der Eigentümer die Mängel freiwillig beseitigt habe.

Frage 4:

In wie vielen Fällen kam es zu Ersatzvornahmen durch das Wohnungsaufsichtsamt, da der Eigentümer nicht reagierte, die Immobilie bereits unter Zwangsverwaltung stand oder es sich um ungeklärte Eigentumsverhältnisse handelte oder ähnliches? (Aufschlüsselung nach Ersatzvornahmen, Jahren und Bezirken)

- Das Bezirksamt Spandau führte aus:

„Im Zusammenhang mit der o. g. Ersatzvornahme kam es zu einem Rechtsstreit mit dem Vermieter. Im Ergebnis wurden sowohl die Kosten der Ersatzvornahme als auch die Kosten des Rechtsstreits vom Vermieter getragen.“

- Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilte mit, dass es zu einem Verfahren gekommen sei, welches noch anhängig sei.

Frage 6:

Ist dem Senat bekannt, dass durch die Durchführungen von Ersatzvornahmen es zu Zwangsversteigerungen kam, weil damit eine Zahlungsunfähigkeit des Eigentümers herbei geführt wurde? Wenn, ja wie viele? (Aufgeschlüsselt Anzahl, Jahren und Bezirken?

Antwort zu 6:

Die Bezirke Mitte, Neukölln, Pankow, Spandau und Steglitz-Zehlendorf teilten mit, keine Verfahren zu Zwangsversteigerungen betrieben zu haben.

Frage 7:

Kam es zu Eintragungen von Zwangssicherungen im Grundbuch in Verbindung mit Ersatzvornahmen? Wenn, ja wie viele und in welcher Höhe?

Antwort zu 7:

- Das Bezirksamt Mitte führte hierzu aus:

„Dazu, in wie vielen Fällen Sicherungshypotheken in Grundbüchern zur Sicherung der Ansprüche aus öffentlich-rechtlichen Verfahren zur Eintragung gekommen sind, kann keine konkrete Aussage getroffen werden, da keine entsprechende gesonderte statistische Erfassung erfolgt.

Derartige Sicherungshypotheken wurden im Einzelfall zur Eintragung gebracht.“

- Die Bezirksämter Neukölln, Pankow, Spandau und Steglitz-Zehlendorf teilten mit, keine Eintragungen von Zwangssicherungen im Grundbuch veranlasst zu haben.

Berlin, den 06.02.2019

In Vertretung

Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen