

Fraktion Mein Grevenbroich – Südwall 16 – 41515 Grevenbroich

Stadt Grevenbroich  
Büro des Bürgermeisters  
Am Markt 1  
41515 Grevenbroich

09.05.2017  
ms/uo

**Antrag: Wohnungsaufsichtsgesetz WAG NRW, sowie § 177 BauGB (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) umgehend anwenden und die gesetzlichen Vorgaben vollumfänglich umsetzen.**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krützen,

wir bitten um Berücksichtigung des nachstehenden **Antrags** für den öffentlichen Teil der Sitzung des Rates am 11.05.2017

**Antrag:**

Die Verwaltung wird beauftragt das Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG), sowie den §177 BauGB vollumfänglich im gesamten Stadtgebiet anzuwenden und die gesetzlichen Vorgaben als bindende kommunale Aufgabe im Rahmen der Daseinsvorsorge umzusetzen.

**Begründung:**

Das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) dient der Daseinsvorsorge und ermöglicht den Kommunen ordnungsrechtliche Maßnahmen gegen Eigentümer vorzunehmen, die ihre Immobilien nicht instand halten. Es ermächtigt die Wohnungsaufsichtsämter, vom Eigentümer die Behebung erheblicher Mängel zu verlangen. Hierbei wird der Artikel 14 des Grundgesetzes „Sozialbindung des Eigentums“ berücksichtigt.

Neben dem Mieterschutz, dient das WAG NRW dazu, Wohnraum in der Gemeinde zu erhalten und Quartiere vor der Negativausstrahlung verwaarloster Immobilien zu schützen.

Das WAG NRW hat sowohl einen präventiven als auch einen repressiven Ansatz. Die Gemeinden können frühzeitig eingreifen, wenn Anzeichen von Verwaarlosung sichtbar werden (vgl. § 2 Absatz 3). Die Gemeinden können Überprüfungen durchführen, um frühzeitig auf den Eigentümer einzuwirken und so die Negativentwicklung der Immobilie und eines ganzen Quartiers zu verhindern. Den Eigentümern wird damit ein deutliches Signal gesetzt, dass Verwaarlosung von Wohnraum seitens der Stadt nicht geduldet wird.

Die Aufgaben nach dem WAG NRW werden von den Gemeinden als pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit wahrgenommen (vgl. § 1 Absatz 3). Durch das Wohnungsaufsichtsgesetz wird festgesetzt, dass die Aufgabe durch die Stadt bindend wahrzunehmen ist.

Bei Immobilien, die nicht nur dem Wohnzwecke dienen, ist § 177 BauGB anzuwenden und gemäß der gesetzlichen Vorgabe ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot anzuordnen (vergl. § 177, (2), 2).

Besten Dank und freundliche Grüße

*Martina Suermann*

Fraktionsvorsitzende

*Ulrike Oberbach*

stellv. Fraktionsvorsitzende

**Auszug: Baugesetzbuch (BauGB) Quelle: Internetseite des BMJV**

**§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot**

- (1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missestände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missestände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Missestände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Missestände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.
- (2) Missestände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.
- (3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter
  1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
  2. **die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt** oder
  3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmälern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden. In dem Bescheid über den Erlass des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.
- (4) Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren.
- (5) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für die modernisierte oder instandgesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können; dabei sind die mit einem Bebauungsplan, einem Sozialplan, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.