

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1855/26

Titel der Drucksache

Handlungsrahmen der Landeshauptstadt Erfurt bei Gefährdung der Bewohnbarkeit von Mietwohnungen durch pflichtwidriges Verhalten von Vermietern

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? Ja.
- Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? Ja.
- Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? Ja.

Stellungnahme

Die Drucksache stellt darauf ab, dass Vermieter durch unterlassene Instandhaltung oder die Nichtzahlung von Rechnungen gegenüber Versorgungsunternehmen die Bewohnbarkeit von Wohnungen erheblich beeinträchtigen. Dies stellt grundsätzlich Verletzungen der privatrechtlichen Pflichten des Vermieters dar, die sich aus dem Abschluss eines Mietvertrages für eine Wohnung mit einem Mieter ergeben. Dem entsprechend fallen daraus entstehende Streitigkeiten in die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichtsbarkeit.

Im Rahmen von Einzelfällen könnten unter Umständen auch die Ordnungsbehörden tätig werden, um Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung abzuwehren. Dies geschieht allerdings unter strengen Vorgaben, § 2 Abs. 2 Thüringer Gesetz über die Aufgaben und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehördengesetz - OBG -) führt dazu aus:

"Der Schutz privater Rechte obliegt den Ordnungsbehörden nach diesem Gesetz nur dann, wenn gerichtlicher Schutz nicht rechtzeitig zu erlangen ist und wenn ohne ordnungsbehördliche Hilfe die Verwirklichung des Rechts vereitelt oder wesentlich erschwert werden würde."

Sofern ein Fall bekannt wird, der einen Eingriff der Ordnungsbehörde tatsächlich erforderlich macht, bspw. bei Ausfall der Heizung im Winter und keiner veranlassten Reparatur durch den Vermieter, kann dieser als Störer/Verantwortlicher in Anspruch genommen werden. Auf Grundlage des § 5 OBG könnte der Vermieter entsprechende Anordnungen erhalten, um kurzfristig den Mangel abzustellen. Wenn der Zweck der Maßnahme durch die Inanspruchnahme des Verantwortlichen nicht oder nicht rechtzeitig erreicht werden kann, können die erforderlichen Maßnahmen selbst oder durch einen Beauftragten unmittelbar ausgeführt werden (§ 12 OBG).

Unabhängig davon bestehen weitere Eingriffsmöglichkeiten, die sich u. a. aus der Thüringer Bauordnung oder der Sozialgesetzgebung ergeben.

Die Erstellung eines Handlungskonzeptes wird diesseits nicht als erforderlich angesehen, da es nach hiesiger Kenntnis bereits an Fällen mangelt, die eines ordnungsbehördlichen Eingriffes bedürfen. Die Stadtverwaltung verfügt zudem bereits über ausreichende rechtliche Instrumente und Zuständigkeiten, insbesondere im Sozialbereich; ein zusätzliches Konzept würde deshalb keinen wesentlichen Mehrwert schaffen. Bei Bekanntwerden einer Notsituation für einen Mieter würde bereits jetzt der Sachverhalt kurzfristig insbesondere im Hinblick auf mögliche Zuständigkeiten geprüft werden und die fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit erfolgen.

Die Unbewohnbarkeit von Wohnungen kann zudem auf völlig unterschiedlichen Ursachen beruhen, bspw. fehlender Wasser-, Wärme- oder Stromversorgung, Brandgefahren, Feuchtigkeit oder Schimmel. Diese Fälle unterscheiden sich hinsichtlich Gefahrenlage, Beweislage, Zuständigkeit und erforderlicher Maßnahme erheblich. Ein standardisiertes Handlungskonzept müsste deshalb entweder sehr allgemein bleiben – dann hätte es kaum zusätzlichen Nutzen – oder für nahezu jede denkbare Fallkonstellation detaillierte Sonderregelungen enthalten.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist ein derartiges Handlungskonzept entbehrlich, da bei den benannten Fällen die betroffenen Stellen der Stadtverwaltung stets agieren, soweit die Zuständigkeit gegeben ist und die gesetzlichen Vorgaben ein Einschreiten gebieten. Dies ist jedoch stets vom Einzelfall abhängig.

Selbst für den Fall, dass ein derartiges Handlungskonzept erarbeitet würde, ist zu bedenken, dass sich die Eingriffsbefugnis der Stadt Erfurt als untere Bauaufsichtsbehörde gemäß § 61 Thüringer Bauordnung auf die Überwachung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften beschränkt.

Hinsichtlich der Bewohnbarkeit von Wohnungen kann eine bauaufsichtliche Zuständigkeit insbesondere bei Gefahren bestehen, die auf dem baulichen Zustand oder der fehlenden ordnungsgemäßen Instandhaltung einer baulichen Anlage beruhen. Dies kann bei einer festgestellten erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit (konkrete Gefahr) insbesondere die Standsicherheit sowie den baulichen und organisatorischen Brandschutz betreffen.

Dies gilt auch für die Durchführung von bauaufsichtlichen Ersatzvornahmen. Eine bauaufsichtliche Ersatzvornahme kommt als Vollstreckungsmaßnahme in Betracht, wenn eine dem Verantwortlichen auferlegte vertretbare Handlung trotz bestehender Verpflichtung nicht vorgenommen wird und die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungszwangs nach dem ThürVwZVG vorliegen.

Seitens des Amtes für Soziales ist eine Drucksache zur Beschlussfassung des 1. Erfurter Aktionsplans gegen Wohnungslosigkeit in Vorbereitung. Der aufgeführte Handlungsrahmen, ggf. wenn auch nur allgemeiner Natur, könnte als Maßnahmerempfehlung im Aktionsplan aufgenommen werden. Es besteht dann die Möglichkeit der Erarbeitung. Es wird zudem vorgeschlagen die Berichterstattung des BP 02 in den für Soziales zuständigen Ausschuss einzuordnen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Es wird daher vorgeschlagen die Beschlusspunkte wie folgt zu ändern:

01

~~Der Oberbürgermeister~~ **Die Verwaltung** wird beauftragt, ~~dem Stadtrat~~ ein Handlungskonzept zum Agieren der Landeshauptstadt Erfurt bei Fällen **in die Maßnahmerempfehlungen des 1. Erfurter Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit aufzunehmen** vorzulegen, in denen Vermieter durch ihr Verhalten oder Unterlassen die Bewohnbarkeit von Wohnungen gefährden. Das Handlungskonzept soll insbesondere darstellen,

1. unter welchen Voraussetzungen ordnungsbehördliche Maßnahmen nach dem Thüringer Gefahrenabwehrrecht ergriffen werden,
2. wie eine schnelle Wiederherstellung der Wasser-, Wärme-, Strom- (soweit Vermieterstrom betroffen ist), Abwasser- und Müllentsorgung sichergestellt werden kann,
3. unter welchen Voraussetzungen Ersatzvornahmen durchgeführt und die entstehenden Kosten gegenüber den Verantwortlichen geltend gemacht werden,

4. wie das Zusammenwirken von Ordnungsamt, Bauordnungsamt, Sozialamt, Jobcenter sowie kommunalen Ver- und Entsorgungsunternehmen organisiert wird,
5. welche internen Alarm- und Entscheidungswege für besonders eilbedürftige Fälle bestehen.
6. inwieweit ein Härtefallfonds erforderlich ist.

02

~~Dem Stadtrat~~ Dem zuständigen Ausschuss ist nach Beschluss des 1. Erfurter Aktionsplans gegen Wohnungslosigkeit jährlich über Anzahl, Art und Ausgang entsprechender Verfahren und deren Ergebnissen zu berichten.

Dabei sind auch die personellen und finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt darzulegen.

Anlagenverzeichnis

gez. Toni Schellenberg
Unterschrift Amtsleitung A50

11.09.2026
Datum