

**Anfrage des Rats Herrn Grenda:
Verlust von Wohnmietraum in Düsseldorf durch Baumängel**

Frage 1:

Wie viele Fälle sind innerhalb der Verwaltung seit 2011 (Zensus) aktenkundig, in den gemäß § 28 VwVfG Anhörungen laufen/liefen, weil Räumlichkeiten für Wohnzwecke genutzt werden, diese Nutzung laut Hausakten aber nicht genehmigt waren bzw. weil Baumängel vorlagen und damit Nutzungsuntersagungen seitens des Bauordnungsamtes ausgesprochen wurden? (Aufgeschlüsselt nach Jahren und Vorfallart).

Antwort:

Entsprechende Zahlen können nicht genannt werden, da diese nicht erfasst wurden.

Frage 2:

Wie viele Hausakten sind der Verwaltung bekannt, die Bauvorhaben auf dem Gebiet der Eingemeindungen der Jahre 1908, 1909, 1929 und 1975 betreffen, jedoch damals nicht in das Hausaktenregister des Bauaufsichtsamtes im Original übernommen wurden (Verlust, Vernichtung, schlechter Zustand usw), jedoch im nachhinein (z.B. aufgrund Veränderungen) rechtskonform eine neue 2. Hausakte (nicht vollständige) erhalten haben?

Antwort:

Der Verwaltung sind keine entsprechenden Fälle bekannt, in denen dem Bauaufsichtsamt übergebene Hausakten nicht in das Archiv übernommen und ggfls. restauriert wurden.

Frage 3:

Wird aufgrund der neuesten Urteile aus verwaltungsgerichtlichen Verfahren an einem neuen Verfahren zur Hilfe der betroffenen Personen gearbeitet, sodass der Eigentümer in die Haftung genommen und die betreffenden Wohnungen nachbessern muss?

Antwort:

Das Verwaltungsgericht Düsseldorf hat in einem Verfahren die aufschiebende Wirkung der Klage einer Mieterin gegen eine Nutzungsuntersagung wiederhergestellt. Die Entscheidung befindet sich zur Überprüfung beim Oberverwaltungsgericht NRW (OVG).

Ansonsten ist der Verwaltung keine Änderung der Rechtsprechung bekannt, nach der wegen ungenehmigter Wohnungen anders vorgegangen werden muss.

Nach der bisherigen Rechtsprechung des OVG kann der Eigentümer nicht durch Ordnungsverfügung gezwungen werden, einen Bauantrag für eine ungenehmigte Wohnung einzureichen. Der Eigentümer wird daher nur gebeten, einen Antrag zur nachträglichen Legalisierung zu stellen, hiervon machen die Eigentümer meistens Gebrauch.

Sofern ein Bauantrag nicht eingereicht wird und somit in der Regel baurechtliche, insbesondere brandschutztechnische Mängel, nicht ausgeschlossen werden können, bleibt nur die Untersagung der ungenehmigten Wohnung. Die Nutzung ist nach ständiger Rechtsprechung des OVG gegenüber dem Inhaber der tatsächlichen Gewalt und somit gegenüber dem Mieter auszusprechen.

Hinsichtlich der Sachdarstellung der Anfrage wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl der Fälle nicht aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben zugenommen hat. Außerdem haben Mieter, gegen die ein ordnungsbehördliches Verfahren eingeleitet wird, als Verfahrensbeteiligte ein Akteneinsichtsrecht .