

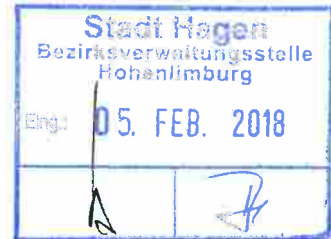


ÖFFENTLICHE STELLUNGNAHME

Amt/Eigenbetrieb und ggf. beteiligte Ämter:

Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Abteilung Wohnen



Betreff: Drucksachennummer:
Sachstandsbericht Mozartstr. 17, 19, 21 und 23

Beratungsfolge:

BV Hohenlimburg 07.02.2018



Zu der Anfrage der SPD Fraktion der BV Hohenlimburg vom 24.01.2018 wird wie folgt Stellung genommen:

Eine Zuständigkeit bezüglich der Rauchmelder ist beim Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen (FB 60) nicht gegeben.

Nach telefonischer Rücksprache mit der Firma Zippels Aufzugsdienst erfolgt eine jährliche Prüfung der Aufzugsanlagen durch die Dekra. Am 24.01.2018 wurde der Aufzug in der Mozartstr.17 geprüft. Dabei wurden geringfügige Mängel festgestellt, die innerhalb der nächsten Zeit behoben werden. Aufgrund der Geringfügigkeit der Mängel ist keine Nachprüfung durch die Dekra erforderlich, so dass die Prüfplakette am 24.01.2018 vergeben wurde.

Die Anlage Mozartstr. 19 wurde nicht geprüft, da der Aufzug seit dem 18.09.2017 stillsteht.

Die nächste Überprüfung der Häuser 21 und 23 erfolgt im Oktober 2018.

Nachstehend wird über den momentanen Sachstand bezüglich der Aufzugsanlagen informiert:

Am 07.11.2017 wurde durch die Verfügungsberechtigte der Nachweis erbracht, dass die Aufzüge in den Häusern 17, 21 und 23 wieder in Betrieb genommen wurden; für den Aufzug in dem Haus 19 wurde die Reparatur wegen der langen Lieferzeit benötigter Ersatzteile erst zum 26.11.2017 in Aussicht gestellt.

Am 27.11.2017 teilte die Verfügungsberechtigte mit, dass der Aufzug wieder betriebsbereit sei; diese Aussage entsprach allerdings nicht den Tatsachen. Wie eine telefonische Rücksprache mit dem ausführenden Aufzugsunternehmen ergeben hatte, sollte die Reparatur erst am 29.11.2017 erfolgen.

Während der Reparaturarbeiten am Nachmittag des 29.11.2017 wurde festgestellt, dass am Aufzug ein weiterer Schaden entstanden war. Hierzu muss ergänzend berichtet werden, dass am 18.09.2017 die Feuerwehr zur Personenbefreiung gerufen wurde. Durch den Einsatz wurde die Steueranlage von der Stromversorgung getrennt, so dass alle programmierten Daten verloren gingen. Nach mehreren Rücksprachen mit der Aufzugsfirma wurde dort unter Hochdruck, auch unter Zuhilfenahme anderer Firmen, nach Lösungsansätzen gesucht.

Allerdings ist eine Neuprogrammierung der Steuereinheit aufgrund des Alters der Anlage wohl nicht mehr möglich, so dass nach hiesigen Erkenntnissen eine neue Steuerung erforderlich ist.

Da jedoch weder die Verfügungsberechtigte noch die Hausverwaltung an den Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen herangetreten waren und über die Zeitverzögerung informiert hatten, wurde mit Verfügung vom 12.12.2017 das androhte Zwangsgeld in Höhe von 5.000,00 € festgesetzt. Ein weiteres Zwangsgeld in Höhe von 8.000,00 € wurde androht, sofern kein Nachweis erbracht wird, dass Maßnahmen zur Wiederherstellung der Betriebsbereitschaft des Aufzuges eingeleitet wurden. Dafür wurde eine Frist bis zum 01.02.2018 gewährt.

Nach Ablauf dieser Frist wird das Zwangsgeld in Höhe von 8.000,00 € festgesetzt. Zurzeit wird geprüft, ob dann durch die neue Verfügung auch eine Ersatzvornahme androht werden kann. Aufgrund der Tatsache, dass der Aufzug seit nunmehr 4 Monaten der Bewohnerschaft nicht zur Verfügung steht, erscheint diese Maßnahme sinnvoll und angemessen. Die Kosten der Ersatzvornahme belaufen sich auf ca. 25.000,00 €, die ggfls. zunächst von der Stadt Hagen aufgebracht und dann von dem Verfügungsberechtigten eingefordert werden müssen. Dieses Vorgehen wurde mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen abgestimmt.



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

☒ Ja

☐ Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Amt/Eigenbetrieb:

Beigeordnete/r

Die Betriebsleitung

Gegenzeichnen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:



ÖFFENTLICHE STELLUNGNAHME

Amt/Eigenbetrieb und ggf. beteiligte Ämter:

FB 61

Betreff: Drucksachennummer: |
Installation von Rauchmeldern in den Wohnungen der Mozartstr. 17-21

Beratungsfolge:
BV Hohenlimburg



Gemäß § 49 Abs. 7 BauO NRW müssen in Wohnungen, Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Wohnungen, die bis zum 31. März 2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer (Mieter) sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen.

Im Falle der Mozartstr. 17-21 liegt zunächst ein Verstoß des Eigentümers gegen § 49 Abs. 7 BauO NRW vor. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat nun gemäß § 61 Abs. 1 S. 2 BauO NRW nach pflichtgemäßem **Ermessen** die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Die Ermessensentscheidung teilt sich in zwei Prüfungsschritte auf. Dies wären das **Entschließungsermessen** und das Auswahlermessen. Beim Entschließungsermessen geht es um die Frage, „**ob**“ die Behörde tätig wird. Entschließt sich die Behörde nicht tätig zu werden, dann entfällt das Auswahlermessen, dass die Frage mit welchen Mitteln b.z.w. „**wie**“ die Behörde tätig wird behandelt. Beim Entschließungsermessen ist die **Verhältnismäßigkeit der Mittel** mit einzubeziehen. Die Verhältnismäßigkeit zerfällt in drei Prüfungsschritte. Die Fragestellung lautet hier: Ist die beabsichtigte Maßnahme geeignet, erforderlich und **angemessen**.

Eine Maßnahme ist geeignet, wenn sie den angestrebten Erfolg erreicht oder zumindest fördert. Eine Maßnahme ist erforderlich, wenn sie das mildeste unter gleich geeigneten Mitteln ist, um den angestrebten Erfolg zu erreichen. **Eine Maßnahme ist angemessen, wenn der Schaden des Betroffenen nicht außer Verhältnis zum angestrebten Erfolg steht.**

Im Falle der Mozartstr. 17-21 ist eine bauordnungsbehördliche Verpflichtung des Eigentümers, die Rauchmelder gemäß § 49 Abs. 7 BauO NRW zu installieren geeignet und auch erforderlich. Jedoch ist diese Maßnahme im Rahmen der Güterabwägung **nicht angemessen**.

Die Installation eines Rauchmelders kann sehr kostengünstig selbst vom Mieter durchgeführt werden. Ein handelsüblicher Rauchmelder kann bereits ab unter 10 € käuflich erworben werden. Die Installationszeit beträgt ca. 5 Minuten pro Rauchmelder. Ein bauordnungsrechtliches Verfahren nimmt deutlich mehr Zeit in Anspruch und ist wesentlich kostenintensiver für alle Beteiligten.



Daher ist eine bauordnungsbehördliche Verpflichtung des Eigentümers im Hinblick auf die Güterabwägung (Zweck-/Mittelrelation) **nicht angemessen**. Demnach macht die untere Bauaufsichtsbehörde von ihrem Entschließungsermessen Gebrauch und entschließt sich in diesem Falle nicht tätig zu werden.

Der Mieterbund NRW empfiehlt aus diesem Grunde:

Weigert sich der Vermieter (Eigentümer), einen Rauchwarnmelder anzuschaffen oder zu installieren, sollte der Mieter ihn auf diese Pflicht hinweisen und ihm dafür eine angemessene Frist setzen. Kommt er seiner Verpflichtung auch dann noch nicht nach, sollte der Mieter die Geräte selbst einbauen und dem Vermieter in Rechnung stellen.

[illegible]