

FRAKTION DIE GRÜNEN NEUMÜNSTER



Frau
Stadtpräsidentin
Anna-Katharina Schättiger
Neumünster

z.Hd.
Hans Heinrich Voigt
Lindenallee 2a
24536 Neumünster

Neumünster, 06.06.2024

Anfrage zur Umsetzung des Wohnraumschutzgesetzes

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin,
hiermit stelle ich nachfolgende Anfrage gemäß § 16 der Geschäftsordnung.

Vorbemerkung:

Der Schleswig-Holsteinische Landtag hat nach jahrelangen Diskussionen ein Wohnraumschutzgesetz beschlossen. Die Gemeinden können nach § 3 auf die Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum sowie deren ordnungsgemäße Benutzung und Nutzbarkeit hinwirken und Maßnahmen zur Beseitigung von Wohnungsmisständen treffen.

1. Welche Problemlagen in Wohnungen sind der Verwaltung aus den verschiedenen Fachdiensten bekannt und konnten bisher nicht abgestellt werden?
2. Welchen zusätzlichen Handlungsmöglichkeiten hat die Stadt mit dem Wohnraumschutzgesetz zur Umsetzung der unter 1. benannten nicht abgestellten Problemlagen?
3. Das Wohnraumschutzgesetz benennt nachfolgende Aufgaben. Wieviele Planstellen mit welchen Zeitanteilen wären zur Umsetzung notwendig?
 - Auskünfte einholen
 - Überprüfungen und Ermittlungen durchführen
 - Anordnungen treffen
 - Wohnraum für unbewohnbar erklären
 - Satzung gegen Zweckentfremdung und Leerstand erlassen
 - Verwaltungsgebühren festlegen
 - Ordnungswidrigkeiten ahnden
4. Welche Aufgaben unter 3. können mit vorhandenem Personal erledigt werden?

Mit freundlichen Grüßen
Fraktionen Die GRÜNEN
gez. Voigt



SCHLESWIG-HOLSTEINISCHER LANDTAG
20. Wahlperiode

Drucksache 20/899
04.04.2023

Gesetzentwurf

der Landesregierung - Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport

**Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes
(SHWoSchG)**

A. Problem

Bis zum Jahr 2004 verfügte das Land Schleswig-Holstein über Bestimmungen zur Wohnungsaufsicht, die im Preußischen Wohnungsgesetz vom 28. März 1918 verankert waren. Es gab den Kommunen die Befugnis, bei unzureichenden Wohnverhältnissen einzugreifen, auch wenn die Schwelle zur Gefahr noch nicht überschritten war. Aus Gründen der Rechtsbereinigung wurde dieses Gesetz im Einvernehmen mit den kommunalen Landesverbänden und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden aufgehoben, da man keinen Bedarf mehr für entsprechende Regelungen sah. Stattdessen sollten die Sachverhalte mit den Mitteln der Landesbauordnung und des allgemeinen Landesverwaltungsrechts zu klären sein. Zu berücksichtigen ist zu diesem Zeitpunkt auch das damalige Umfeld eher entspannter Wohnungsmärkte, die für Vermieterinnen und Vermieter genügend Anreize boten, attraktiven Wohnraum anzubieten, um am Markt bestehen zu können.

Angesichts der heutigen Wohnraumknappheit sowie der schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau aufgrund von knappem Bauland, Materialengpässen und hohen Baukosten kommt dem Schutz des bestehenden Wohnraums eine besondere Bedeutung zu. Auch heute ist vernachlässigter Wohnraum, der Bewohnerinnen und Bewohnern unerträgliche Wohnverhältnisse bietet, kein flächendeckendes Problem. Dennoch zeigen teils gravierende Einzelfälle, dass ein Handlungsbedarf besteht und die Kommunen zum Schutz der Bewohnerschaft erweiterte Befugnisse brauchen, um Missständen zu begegnen. Dabei geht es zum einen – auch vorbeugend – um Gesundheitsschutz, es geht aber zum anderen auch darum, die von Problemimmobilien ausgehenden negativen Effekte sowohl in städtebaulicher als auch in sozialer Hinsicht in den Griff zu bekommen. Mit Instrumenten des Wohnraumschutzes können Kommunen über die reine Gefahrenabwehr hinaus so auch konzeptionelle Ansätze für den Einsatz hoheitlicher Instrumente entwickeln und Quartiere vor einem möglichen Abrutschen bewahren.

Ein weiteres Problem stellt die Zweckentfremdung von Wohnraum dar, der damit für ein Dauerwohnen nicht mehr zur Verfügung steht. Darunter fällt nicht nur die Nutzung oder sogar Umwandlung für gewerbliche Zwecke, sondern auch der Leerstand oder sogar der Abriss von Wohnraum.

B. Lösung

Um im Vorfeld einer Gefahr Verfügungsberechtigte zu verpflichten, baulich und funktional vernachlässigten Wohnungsbestand wiederherzurichten oder als letztes Mittel eine Unbewohnbarkeit zu erklären, bedarf es einer gesetzlichen Grundlage, denn mit einer solchen Anordnung sind Eingriffe in das vom Grundgesetz geschützte Eigentumsrecht und gegebenenfalls Recht der Berufsausübung verbunden (Gesetzesvorbehalt).

Das Schleswig-Holsteinische Wohnraumschutzgesetz enthält diese Rechtsgrundlagen und definiert zugleich Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, auf die die Gemeinden bei Ausübung ihrer Befugnisse abstellen sollen. Dabei nimmt das Gesetz nicht nur den eigentlichen Wohnraum, sondern auch die ihm zugeordneten Nebenanlagen in den Blick, die zur Nutzbarkeit der Wohnung dazugehören. Die Gemeinden erhalten im einzelnen Befugnisse zur Sachverhaltsaufklärung, können Maßnahmen anordnen, die der Erfüllung der Mindeststandards dienen, die Räumung bei Überbelegung verlangen und bei erheblichen, nicht behebbaren Mängeln eine Unbewohnbarkeitserklärung aussprechen.

Weiterhin ermöglicht das Gesetz, Gemeinden mit Wohnraumangel Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen und auf dieser Grundlage den bestehenden Wohnraum zu schützen. Die Möglichkeiten zur Einschränkung der Zweckentfremdung von Wohnraum dienen der Erhaltung des Wohnraumangebots in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung besonders gefährdet ist und in denen dem Wohnraumangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit abgeholfen werden kann.

Die Gemeinden nehmen diese Aufgaben als freiwillige Aufgaben der Daseinsvorsorge im örtlichen Wirkungskreis wahr. Da keine landesweite Problematik vorliegt, sondern es um eine Erweiterung der Handlungsfähigkeit der Gemeinden im Einzelfall geht, ist keine Ausgestaltung als pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe vorgesehen, die sämtliche Gemeinden zu einer organisatorischen und personellen Ausstattung verpflichten würde. Einen Anspruch auf ein gemeindliches Handeln gibt es nicht, sondern die Gemeinde entscheidet eigenständig nach pflichtgemäßem Ermessen, ob die örtlichen Verhältnisse ein Eingreifen erfordern und welche Maßnahmen geeignet und notwendig sind.

C. Alternativen

Für das frühzeitige Abwenden und die Beseitigung wohnlicher Missstände gibt es keine Alternative. Das Gefahrenabwehrrecht bietet erst zu einem späteren Zeitpunkt die Rechtsgrundlage für ein Einschreiten und ist nur auf die Verhinderung einer Gefahr, nicht konstruktiv auf die Sicherung angemessener Wohnverhältnisse ausgerichtet. Auch für einen präventiven Ansatz stehen diese Rechtsgrundlagen – anders als ein Wohnraumschutzgesetz – nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich eines Zweckentfremdungsverbotes käme auch eine Landesverordnung in Frage, um den Anwendungsbereich zu bestimmen. Um die Selbstverwaltung der Gemeinden zu stärken, sowohl bei der Frage, ob der Erlass einer Satzung überhaupt für ihr Gebiet erforderlich ist, als auch der Ausgestaltung im Detail, wurde dieser Weg nicht gewählt.

D. Kosten und Verwaltungsaufwand

1. Kosten

Kosten für das Land: Das Wohnraumschutzgesetz hat keine Auswirkungen auf den Landeshaushalt, da es den Gemeinden keine neuen Pflichten auferlegt, für die gemäß dem Grundsatz der Konnexität nach Artikel 57 Absatz 2 Landesverfassung ein finanzieller Ausgleich zu leisten wäre.

Kosten für die Kommunen: Die Gemeinden entscheiden eigenständig über den Vollzug des Wohnraumschutzgesetzes und den Erlass von Zweckentfremdungssatzungen. Ihnen werden durch das Gesetz Handlungsmöglichkeiten an die Hand gegeben, ohne ihnen gleichzeitig Verpflichtungen aufzuerlegen. Weiterhin enthält das Gesetz in § 16 Absatz 3 eine Verordnungsermächtigung für den Erlass einer Gebührenverordnung, so dass die Kommunen einen Kostendeckungsbeitrag für Amtshandlungen auf der Grundlage dieses Gesetzes erhalten können.

Kosten für die Bürgerinnen und Bürger: Soweit auf der Grundlage dieses Gesetzes Maßnahmen zur Herstellung und Sicherung erträglicher Wohnverhältnisse veranlasst werden, tragen die Verfügungsberechtigten dafür die Kosten. Über-

nimmt die Umsetzung der Maßnahme die Gemeinde im Rahmen einer Ersatzvor-
nahme, sind die Kosten als öffentliche Last auf dem Grundstück abgesichert. Ge-
nehmigt die Gemeinde auf der Grundlage einer Zweckentfremdungssatzung die
anderweitige Nutzung von Wohnraum können hierfür Ausgleichszahlungen anfal-
len, deren Höhe vom jeweiligen Einzelfall abhängt. Sie richten sich nach der Ein-
buße, die dem Wohnungsmarkt durch den Verlust des Wohnraums entsteht.
Für einzelne Amtshandlungen nach diesem Gesetz kann die Gemeinde Gebüh-
ren verlangen, die von den Bürgerinnen und Bürgern zu entrichten sind.

2. Verwaltungsaufwand

Da die Verwahrlosung von Wohnungsbeständen in Schleswig-Holstein kein flä-
chendeckendes Problem darstellt, ist nicht mit einem erheblichen Verwaltungs-
mehraufwand zu rechnen. Soweit sich die Gemeinden zum Einschreiten auf der
Grundlage des Wohnraumschutzgesetzes entscheiden, entsteht durch seinen
Vollzug ein Verwaltungsmehraufwand im Einzelfall. Da nun auch präventiv im Vor-
feld einer Gefahr bei drohenden wohnlichen Missständen gehandelt werden kann,
ist es zudem möglich, einen größeren Schaden für die Bewohnerschaft oder die
städtebauliche Entwicklung abzuwenden, deren Beseitigung eventuell zu einem
deutlich höheren Verwaltungsaufwand geführt hätte.

Beschließt eine Gemeinde den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ist dieses
hinsichtlich ihrer Ausarbeitung und Begründung mit einem Verwaltungsaufwand
verbunden. Dies gilt ebenfalls für ihre Umsetzung durch die Bearbeitung von An-
trägen auf Zweckentfremdungen oder Kontrollen zur Einhaltung der Satzung.

3. Auswirkungen auf die private Wirtschaft

Der Vollzug des Wohnraumschutzgesetzes hat Auswirkungen auf die Vermiete-
rinnen und Vermieter, die Wohnraum unterhalb der beschriebenen Mindestanfor-
derungen zum Wohnen überlassen. Sie können zukünftig zur Herstellung und Si-
cherung erträglicher Wohnverhältnisse verpflichtet werden. Eine Anordnung soll
unterbleiben, wenn die Umsetzung wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Dies kann
dann allerdings eine Unbewohnbarkeitserklärung zur Folge haben, wenn die
Wohnverhältnisse nicht tragbar sind.

Weiterhin kann die Durchführung der Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf Vermieterinnen und Vermieter im städtebaulichen Umfeld verbunden sein, da eine Problemimmobilie häufig negativ auf das gesamte Quartier ausstrahlt.

Die Möglichkeiten zur Regulierung der Zweckentfremdung von Wohnraum können sich gerade in touristisch geprägten Gebieten auswirken. Sie können dort zu einer eingeschränkten Verfügungsbefugnis über den Wohnraum, einem höheren Verwaltungsaufwand auf Seiten der Vermieterinnen und Vermieter sowie zu Ausgleichszahlungen führen. Die Regulierung dient jedoch der Versorgungssicherheit der Bevölkerung und ist daher eine sachlich gerechtfertigte Einschränkung der Verfügungsfreiheit über das Eigentum.

E. Nachhaltigkeitscheck

Das Ergebnis des Nachhaltigkeitschecks ist: Das Vorhaben hat positive Auswirkungen auf 'Soziale Gerechtigkeit' und 'Infrastruktur und Klimaschutz'. Das Vorhaben hat keine direkten oder indirekten Auswirkungen auf die Treibhausgasemissionen.

F. Länderübergreifende Zusammenarbeit

Entfällt.

G. Information des Landtages nach Artikel 28 der Landesverfassung

Die Unterrichtung des Landtages nach Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 2 Parlamentsinformationsgesetz erfolgte mit Schreiben vom 27.09.2022 parallel zur Zuleitung des Gesetzentwurfs an die kommunalen Spitzenverbände.

H. Federführung

Die Federführung hat das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport.

Gesetzentwurf der Landesregierung
Schleswig-Holsteinisches Wohnraumschutzgesetz
(SHWoSchG)

Vom

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht:

Abschnitt 1 - Allgemeine Vorschriften

- § 1 Gesetzeszweck und Anwendungsbereich
- § 2 Begriffsbestimmungen
- § 3 Aufgaben der Gemeinden

Abschnitt 2 - Angemessene Wohnverhältnisse, Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden

- § 4 Mindestanforderungen an den Wohnraum
- § 5 Pflichten der Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft
- § 6 Sachverhaltsermittlung
- § 7 Mängelbeseitigung
- § 8 Unbewohnbarkeitserklärung
- § 9 Belegung

Abschnitt 3 – Zweckentfremdung

- § 10 Zweckentfremdungssatzung
- § 11 Genehmigung
- § 12 Anordnungsbefugnis

Abschnitt 4 - Verfahren

- § 13 Allgemeine Verfahrensgrundsätze
- § 14 Auskunfts-, Mitwirkungs- und Duldungspflichten
- § 15 Informationsrecht
- § 16 Kosten, Erhebung von Verwaltungsgebühren

Abschnitt 5 – Bußgeld- und Schlussvorschriften

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

§ 18 Inkrafttreten

Abschnitt 1 - Allgemeine Vorschriften

§ 1 Gesetzeszweck und Anwendungsbereich

- (1) Das Gesetz dient der Sicherung angemessener Wohnverhältnisse, der ordnungsgemäßen Nutzbarkeit von Wohnraum und der Beseitigung von Wohnungsmisständen.
- (2) Der Anwendungsbereich bezieht sich auf Wohnraum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und von der oder dem Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist.
- (3) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten auch für den geförderten Wohnraum im Sinne des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG) vom 25. April 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt Schleswig-Holstein - GVOBl. Schl.-H. S. 194), zuletzt geändert am 11. Januar 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 2), soweit dessen Regelungen nicht entgegenstehen.
- (4) Die §§ 4 bis 9 finden keine Anwendung auf von der oder dem Verfügungsberechtigten selbst genutzten Wohnraum.

§ 2 Begriffsbestimmungen

Bei Anwendung dieses Gesetzes gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1. Wohnraum ist umbauter Raum im Sinne von § 1 Absatz 2; es kann sich hierbei um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln,
2. ein Wohnungsmisstand liegt vor, wenn die Mindestanforderungen an den Wohnraum nach § 4 nicht erfüllt sind, die nach § 5 auferlegten Pflichten missachtet wurden oder eine Überbelegung nach § 9 besteht,

3. Verfügungsberechtigt ist, wer Eigentümerin oder Eigentümer ist oder auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt; den Verfügungsberechtigten stehen die von ihnen mit der Wohnraumüberlassung beauftragten Personen gleich,
4. zur Bewohnerschaft zählt, wer auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Nutzungsrechts den Wohnraum nutzt.

§ 3 Aufgaben der Gemeinden

- (1) Den Gemeinden wird die Befugnis erteilt, nach Maßgabe dieses Gesetzes auf die Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum sowie auf dessen ordnungsgemäße Benutzbarkeit und Nutzung hinzuwirken und Maßnahmen zur Beseitigung von Wohnungsmisständen zu treffen. Sie nehmen die Aufgabe im öffentlichen Interesse in eigener Verantwortung wahr. Ein öffentliches Interesse liegt insbesondere dann vor,
 1. wenn die Gesundheit der Bewohnerschaft gefährdet ist oder
 2. aufgrund einer erheblichen Vernachlässigung der Bausubstanz oder einer Verwahrlosung durch unangemessene Bewirtschaftung des Wohnraums eine prägende negative Ausstrahlung in das Quartier feststellbar ist.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf ein Einschreiten der Gemeinde besteht nicht.

Abschnitt 2 - Angemessene Wohnverhältnisse, Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden

§ 4 Mindestanforderungen an den Wohnraum

- (1) Wohnraum muss den Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen. Die Mindestanforderungen sind insbesondere dann nicht erfüllt, wenn
 1. kein ausreichender Schutz gegen Witterungseinflüsse oder Feuchtigkeit besteht,

2. die zentrale Stromversorgung oder die Heizungsanlage fehlt oder ungenügend ist,
3. Wasserversorgung, Entwässerungs- oder sanitäre Anlagen fehlen oder ungenügend sind,
4. die Voraussetzungen zum Anschluss eines Herdes oder einer Kochmöglichkeit, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten fehlen oder ungenügend sind,
5. nicht wenigstens ein zum Aufenthalt bestimmter Raum der Wohnung eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern hat oder
6. nicht wenigstens ein zum Aufenthalt bestimmter Raum ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden kann.

(2) Bei zentralen Heizungsanlagen muss die Versorgung mit Heizenergie sichergestellt und ein ordnungsgemäßer Betrieb möglich sein; dies gilt entsprechend für die zentrale Strom- und Wasserversorgung.

(3) Eine darüberhinausgehende Ausstattung, die unmittelbar zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung gehört (Nebenanlagen), muss funktionsfähig und nutzbar sein. Dies gilt insbesondere für

1. Balkone, Loggien und dem Wohnraum zugeordnete Abstell- und Nutzflächen im Gebäude,
2. Treppen, Aufzugs-, Haustür-, Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen,
3. Kinderspielflächen und Innenhöfe sowie
4. Standplätze für Müllbehälter.

§ 5 Pflichten der Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft

(1) Wohnraum ist von den Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist. Die oder der Verfügungsberechtigte hat dafür Sorge zu tragen, dass durch den Zustand des Wohnraums Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nachbarinnen und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden. Satz 1 und 2 gilt für Nebengebäude und Außenanlagen entsprechend.

(2) Im Wohnraum dürfen

1. Gegenstände oder Stoffe nicht so und nicht in solchen Mengen gelagert und
2. Tiere nicht von solcher Art und nicht in solcher Zahl gehalten werden,

dass die Bewohnerinnen oder Bewohner oder Dritte gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.

§ 6 Sachverhaltsermittlung

Hat die Gemeinde den Verdacht, dass ein Wohnungsmisstand vorliegt oder droht, kann sie Überprüfungen durchführen und nach pflichtgemäßem Ermessen die zur Ermittlung des Sachverhalts geeigneten Maßnahmen ergreifen.

§ 7 Mängelbeseitigung

(1) Wenn die bauliche Beschaffenheit oder der Zustand von Wohnraum einschließlich der Nebenanlagen nach § 4 Absatz 3 nicht den Mindestanforderungen nach § 4 genügen, kann die Gemeinde gegenüber der oder dem Verfügungsberechtigten anordnen, dass sie oder er Maßnahmen zur Erfüllung der Mindestanforderungen zu ergreifen hat.

(2) Sind Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten unterblieben und ist dadurch die Benutzbarkeit des Wohnraums erheblich beeinträchtigt, so kann die Gemeinde anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt.

(3) Die Gemeinde kann Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung eines den Anforderungen des § 5 Absatz 2 entsprechenden Zustandes erforderlich sind. Die Anordnungen müssen sich an die Verursacherin oder den Verursacher oder an die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten richten.

§ 8 Unbewohnbarkeitserklärung

(1) Die Gemeinde kann Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn

1. die Mindestanforderungen an den Wohnraum nach § 4 nicht erfüllt sind,
 2. diese Mängel das Wohnen offensichtlich erheblich beeinflussen,
 3. dadurch erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohnerinnen und Bewohner drohen und
 4. die Beseitigung der Mängel nicht angeordnet werden kann.
- (2) Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum darf nicht mehr für Wohnzwecke oder ohne Genehmigung für andere Nutzungszwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden. Die Gemeinde hat die Unbewohnbarkeitserklärung der oder dem Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft bekannt zu geben.
- (3) Die Bewohnerinnen und Bewohner sind verpflichtet, den für unbewohnbar erklärten Wohnraum bis zu einem von der Gemeinde festzustellenden Zeitpunkt zu räumen.
- (4) Lässt die oder der Verfügungsberechtigte Wohnungen oder Teile davon unbewohnbar werden und hat sie oder er dies zu vertreten, so hat sie oder er auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner anderweitig zu zumutbaren Bedingungen in einer Wohnung untergebracht werden. Geschieht dies nicht binnen angemessener Frist, kann die Gemeinde die Unterbringung ganz oder teilweise selbst übernehmen und der oder dem Verfügungsberechtigten die Kosten auferlegen.
- (5) Die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde ist über die Feststellung der Unbewohnbarkeit von Wohnraum im Sinne von Absatz 1 unverzüglich zu unterrichten.

§ 9 Belegung

- (1) Wohnungen dürfen grundsätzlich nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern und für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 Quadratmetern vorhanden ist. Einzelne Wohnräume dürfen grundsätzlich nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 8 Quadratmetern vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen.

Stehen Nebenräume nicht ausreichend zur Verfügung, muss grundsätzlich für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern vorhanden sein.

- (2) Die Wohnfläche ist entsprechend der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zu berechnen mit der Maßgabe, dass Wintergärten, Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrasse nicht angerechnet werden.
- (3) Die Gemeinde kann von der oder dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnerinnen und Bewohnern die Räumung überbelegter Wohnräume verlangen, bis ein ordnungsgemäßer Zustand wiederhergestellt ist. Hierbei sind der Zeitpunkt des Einzugs und besondere persönliche und familiäre Verhältnisse zu berücksichtigen. Die Räumung ist erst für einen Zeitpunkt anzuordnen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

Abschnitt 3 – Zweckentfremdung

§ 10 Zweckentfremdungssatzung

- (1) Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die deswegen in einer Landesverordnung benannt sind, oder für Gebiete mit dringendem Wohnungsbedarf durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können (Zweckentfremdungssatzung). Die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen.
- (2) Eine Zweckentfremdung ist insbesondere anzunehmen, wenn der Wohnraum
 1. zu mehr als 50 Prozent der Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
 2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,

3. mehr als insgesamt zwölf Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr tage- oder wochenweise als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder
5. beseitigt wird.

Näheres können die Gemeinden durch Satzung regeln. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

- (3) Einer Genehmigung gemäß Absatz 1 bedarf es nicht, wenn der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der gemeindlichen Satzung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diente. Ferner bedarf es keiner Genehmigung, wenn Wohnraum für die Unterbringung von Personen genutzt wird, die der Gemeinde zugewiesen worden sind.

§ 11 Genehmigung

- (1) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen. Sie kann im Übrigen erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen wird. Die Ausgleichsmaßnahme kann insbesondere darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bereitgestellt oder eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung geleistet wird. Angemessene Bedingungen liegen vor, wenn der Ersatzwohnraum nach seiner Beschaffenheit, Lage und der dafür zu entrichtenden Miete geeignet ist, die Zweckentfremdung des Wohnraums auszugleichen. Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall abgesenkt werden, wenn bei gewerblicher oder beruflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde.

- (2) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnächfolgerin oder den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (3) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Absatz 1 entscheidet die Gemeinde innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt. Eine von Satz 1 abweichende Frist kann die Gemeinde in der Zweckentfremdungssatzung festsetzen.

§ 12 Anordnungsbefugnis

- (1) Die Gemeinde kann anordnen, dass eine nicht genehmigte Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.
- (2) Ist Wohnraum entgegen § 10 Absatz 2 beseitigt oder so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann die Gemeinde anordnen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt oder ein zumindest gleichwertiger Zustand geschaffen wird (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit die Wiederherstellung unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so kann die Gemeinde die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach § 11 Absatz 1 Satz 3 verlangen.
- (3) Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179, 251; 2021 I S. 1380), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2021 (BGBl. I S. 3544), haben auf Anordnung der Gemeinde Angebote und Werbung, die eine gemäß § 10 Absatz 2 Nummer 3 unzulässige Vermietung bezwecken, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.

Abschnitt 4 - Verfahren

§ 13 Allgemeine Verfahrensgrundsätze

- (1) Bevor die Gemeinde eine Anordnung zur Beseitigung eines Wohnungsmisstandes erlässt, soll die oder der Verfügungsberechtigte unter Setzung einer angemessenen Frist die Möglichkeit erhalten, freiwillig Abhilfe zu schaffen. Dies gilt nicht, wenn Art und Umfang der Mängel erfordern, dass die Gemeinde sofort eine Anordnung erlässt. Tritt ein Mangel wiederholt auf, braucht die Gemeinde die Möglichkeit einer freiwilligen Abhilfe nicht einzuräumen.
- (2) Von einer Anordnung ist abzusehen oder eine schon erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit die oder der Verfügungsberechtigte nachweist, dass eine Instandsetzung unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden kann.
- (3) Wenn die oder der Verfügungsberechtigte nachweist, dass der Wohnraum innerhalb von sechs Monaten anderen als Wohnzwecken zugeführt werden wird, soll von einer Anordnung abgesehen werden.
- (4) Das Recht, Maßnahmen zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder zum Schutz der Gesundheit anzuordnen, bleibt unberührt.

§ 14 Auskunfts-, Mitwirkungs- und Duldungspflichten

- (1) Die Verfügungsberechtigten, deren Personal und Beauftragte, Verwalterinnen und Verwalter sowie Bewohnerinnen und Bewohner haben der Gemeinde unentgeltlich die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu geben und die erforderlichen Unterlagen zu übermitteln. Im Geltungsbereich einer Zweckentfremdungssatzung nach § 10 gilt Satz 1 auch für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes; sie sollen nur dann herangezogen werden, wenn und soweit der Sachverhalt dadurch einfacher oder zügiger aufgeklärt werden kann. Insbesondere können folgende Daten erhoben und verarbeitet werden:

1. Personendaten: Familienname, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand;
 2. Wohnungsdaten: Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner;
 3. Bestehen einer öffentlichen Förderung des betroffenen Wohnraums;
 4. Nutzungsnachweise: Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu dem betroffenen Wohnraum, Nutzungsart und Nutzungsdauer des betroffenen Wohnraums, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege;
 5. Gewerbedaten: Firmenname, Firmensitz, Gesellschafterinnen, Gesellschafter, Gewerbeart.
- (2) Mit Einwilligung der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner sind die Beauftragten der Gemeinde berechtigt, Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies für eine Entscheidung nach diesem Gesetz erforderlich ist. Die Besichtigung ist nur zu angemessenen Zeiten nach vorheriger Ankündigung zulässig.
- (3) Wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Wohnraum entgegen § 8 und § 10 unzulässig benutzt wird oder nach § 9 überbelegt ist, dürfen Grundstücke und Wohnräume ohne Einwilligung der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner ohne Ankündigung durch die Beauftragten der Gemeinde betreten werden.
- (4) Verfügungsberechtigte, Bewohnerinnen und Bewohner sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum zu räumen.
- (5) Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 Grundgesetz) eingeschränkt.

§ 15 Informationsrecht

- (1) Die Bewohnerinnen und Bewohner, die zum Gebrauch des Wohnraums berechtigt sind, sollen auf Antrag über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über Anordnungen gegenüber der oder dem Verfügungsberechtigten informiert werden.

- (2) Die von einer Anordnung betroffenen Verfügungsberechtigten sind über die Übermittlung von Informationen an die Bewohnerinnen und Bewohner zu unterrichten.
- (3) Die Datenschutzbestimmungen bleiben unberührt.

§ 16 Kosten, Erhebung von Verwaltungsgebühren

- (1) Die Kosten einer nach § 7 Absatz 1 und 2 angeordneten Maßnahme trägt die oder der Verfügungsberechtigte. Dies umfasst gegebenenfalls auch die Kosten einer vorübergehenden Räumung. Die Kosten einer nach § 7 Absatz 3 angeordneten Maßnahme tragen die Verursacherin oder den Verursacher oder die Verfügungsberechtigte oder der Verfügungsberechtigte.
- (2) Die Kosten einer Ersatzvornahme für Anordnungen nach diesem Gesetz ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück oder auf dem Erbbaurecht am Grundstück.
- (3) Für Amtshandlungen nach diesem Gesetz können Verwaltungsgebühren erhoben werden. Das für Wohnen zuständige Ministerium wird ermächtigt, die Gebühren durch Rechtsverordnung zu bestimmen.

Abschnitt 5 - Bußgeld- und Schlussvorschriften

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. einer vollziehbaren Anordnung der Gemeinde nach § 7 Absatz 1, 2 oder 3 oder § 9 Absatz 3 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,
 2. entgegen § 8 Absatz 2 für unbewohnbar erklärte Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume an andere zu Wohnzwecken überlässt,
 3. entgegen einer Satzung nach § 10 Absatz 1 Satz 1 ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt oder
 4. eine Mitwirkungspflicht zur Sachverhaltsaufklärung nach § 14 Absatz 1 nicht erfüllt.

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 3 ist auch der Versuch ordnungswidrig.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.
- (3) Die Gemeinde ist Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

§ 18 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

Daniel Günther
Ministerpräsident

Dr. Sabine Sütterlin-Waack
Ministerin für Inneres,
Kommunales, Wohnen und
Sport

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Das Gesetz erweitert die Handlungsmöglichkeit von Gemeinden im Umgang mit Liegenschaften, die nicht angemessen genutzt sind, Verwahrlosung und/oder bauliche Missstände aufweisen und damit verbunden häufig auch negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Wohnumfeld verursachen.

Unterhalb der Eingriffsschwelle nach dem Bauordnungsrecht beziehungsweise dem allgemeinen Gefahrenabwehrrecht ermöglicht das Wohnraumschutzgesetz den Gemeinden, schon bei drohenden wohnungswirtschaftlichen Missständen einzuschreiten. Die Regelungen dienen dazu, dass die Gemeinden in ihrem örtlichen Wirkungskreis die Mindestanforderungen an ein angemessenes Wohnen als Teil der Daseinsvorsorge absichern können. Auch die zum Kernbereich der Selbstverwaltung gehörende Planungshoheit ist berührt, da die Pflege des Wohnraums städtebauliche Entwicklungsziele unterstützen kann.

Die Regelungen ermöglichen den Kommunen ein abgestuftes Handeln von der Sachverhaltsaufklärung bis hin zum letzten Mittel einer Unbewohnbarkeitserklärung. Die Verfügungsberechtigten tragen Verantwortung für den von ihnen vermieteten Wohnraum, die sich aus der Sozialbindung des Eigentums ableitet. Ebenso sollen Gefährdungen, die sich aus der Wohnraumnutzung selbst ergeben, mithilfe der Eingriffsbefugnisse unterbunden werden können.

Weiterhin bietet das Gesetz Gemeinden mit Wohnraummangel eine Satzungsermächtigung zum Erlass von Zweckentfremdungssatzungen. Die anderweitige Nutzung von Wohnraum wird damit unter ein Verbot mit Genehmigungsvorbehalt gestellt. Dieses dient der angemessenen Versorgung der Bevölkerung, die auf Dauerwohnraum angewiesen ist.

Im Fall von Verstößen gegen die Anordnungen der Gemeinde sieht ein Bußgeldkatalog die Festsetzung von Geldbußen vor, der dem Vollzug der Anordnungen Nachdruck verleiht und zugleich präventive Wirkung entfalten soll.

B. Besonderer Teil

Zu § 1 Gesetzeszweck und Anwendungsbereich

Zu Absatz 1

Sinn und Zweck dieses Gesetzes sind die Sicherung angemessener, menschenwürdiger Wohnverhältnisse (vergleiche Mindestanforderungen in § 4), einer ordnungsgemäßen Nutzung und Benutzbarkeit von Wohnungen sowie die Beseitigung von Wohnungsmisständen. Ein Missstand liegt vor, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist, eine Legaldefinition ist in § 2 Nr. 2 enthalten. Das Gesetz dient dem Mieterschutz, da es darauf ausgerichtet ist, für Bewohnerinnen und Bewohnern gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Zugleich ist mit dem Gesetz das Ziel verbunden, Wohnraum in der Gemeinde zu erhalten und Quartiere vor der negativen Ausstrahlung von Problemimmobilien zu schützen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, dass nur Wohnraum in den Anwendungsbereich des Gesetzes fällt, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und bestimmt ist. Dies setzt zunächst voraus, dass der Wohnraum in Wohngebäuden und Wohnungen die Begründung einer eigenen Häuslichkeit ermöglicht. Bei der Bestimmung durch die Verfügungsberechtigten kommt es maßgeblich auf die bauplanungsrechtlichen Bedingungen und die Widmung in der Baugenehmigung an. Die Zweckbestimmung entfällt nicht allein deshalb, weil ein späterer Verfügungsberechtigter dem Raum einen anderen Zweck beimisst und ein neues Nutzungskonzept verfolgen möchte (vgl. VG München Ur. v. 29.3.2017 – M 9 K 15.3795). Auch leerstehender Wohnraum ist zur Wohnnutzung geeignet und vom Gesetzeszweck umfasst, solange die Nutzungsabsicht nicht aufgegeben wird. Übergangswohnheime fallen dagegen nicht unter den Wohnraumbegriff dieses Gesetzes. Dasselbe gilt beispielsweise für Pflegeeinrichtungen oder Gemeinschaftsunterkünfte, die keine eigene Haushaltsführung erlauben. Ebenso wenig sind als Ferienwohnungen gewidmete Räumlichkeiten in bauplanungsrechtlich ausgewiesenen Sondergebieten nach §§ 10, 11 Absatz 2 BauNVO vom Anwendungsbereich des Gesetzes erfasst.

Zu Absatz 3

Soweit im Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften dieses Gesetzes auch für den geförderten Wohnraum. Bestimmungen des SHWoFG für geförderten Wohnraum gehen diesem Gesetz als Spezialgesetz vor. Dies gilt z.B. im Rahmen der Zweckentfremdung von Wohnraum, wenn sich der geförderte Wohnraum im Geltungsbereich einer kommunalen Zweckentfremdungssatzung befindet.

Zu Absatz 4

In den Anwendungsbereich des Wohnraumschutzgesetzes fällt vorrangig fremd genutzter Wohnraum. Von der oder dem Verfügungsberechtigten selbst genutzter Wohnraum ist nicht Gegenstand dieses Gesetzes soweit es um die Sicherung angemessener Wohnverhältnisse und die Verwahrlosung von Wohnraum geht. Die Regelungen zur Zweckentfremdung erstrecken sich demgegenüber auch auf den selbstgenutzten Wohnraum, unabhängig davon, ob es sich um eine Haupt- oder Nebenwohnung handelt.

Zu § 2 Begriffsbestimmungen**Zu Nr. 1**

Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind Wohngebäude, Wohnungen und einzelne Wohnräume, die zur Wohnnutzung geeignet und bestimmt sind.

Zu Nr. 2

Der Begriff Wohnungsmisstand wird als Oberbegriff verwendet, unter dem sowohl nicht erfüllte Mindestanforderungen an den Wohnraum, eine die Bewohner- beziehungsweise Nachbarschaft gefährdende Nutzung als auch die Überbelegung zu verstehen ist.

Zu Nr. 3

Verfügungsberechtigt ist die- oder derjenige, die oder der die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt und dies aus einem dinglichen Recht herleitet. Dies kann neben der Eigentümerin oder dem Eigentümer, auch die oder der Erbbauberechtigte oder die oder der auf Grund eines vergleichbaren dinglichen Rechts Berechtigte sein. Der oder dem Verfügungsberechtigten sind die Hausverwalterin oder der Hausverwalter oder sonstige Personen, die mit der Wohnraumüberlassung beauftragt sind, gleichgestellt.

Zu Nr. 4

Zur Bewohnerschaft zählen in erster Linie die Mieterinnen und Mieter, aber auch Genossenschaftsmitglieder, die aufgrund eines Nutzungsvertrages den Wohnraum bewohnen.

§ 3 Aufgaben der Gemeinden

Zu Absatz 1

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die Gemeinden die beschriebenen Aufgaben als nicht pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit wahrnehmen. Da keine landesweite Problematik vorliegt, sondern es um eine Erweiterung der Handlungsfähigkeit der Gemeinden im Einzelfall geht, sollen nicht bei sämtlichen Gemeinden Vorhaltekosten für Personal- und Sachmittel ausgelöst werden, wie es bei einer Ausgestaltung als pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe oder Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung der Fall wäre. Zwar tragen gerade die Aspekte der Wohnungsaufsicht auch ordnungsrechtlichen Charakter, insgesamt geht der Wirkungsgrad dieses Gesetzes aber deutlich darüber hinaus. Es dient zunächst der Wohnraumversorgung als Teil der Daseinsvorsorge. In diesen Kontext gehört auch eine mögliche noch weitergehende Beteiligung der Gemeinden an der sozialen Wohnraumförderung zur Schaffung von Wohnraum - auch sie ist als freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe ausgestaltet. Weiterhin ist die zum Kernbereich der Selbstverwaltung gehörende Planungshoheit berührt, da die Pflege des Wohnraums städtebauliche Entwicklungsziele unterstützen kann. Aufgrund dieses inhaltlichen Schwerpunktes, ist die Einordnung als freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe im örtlichen Wirkungskreis sachgerecht. Die Art und

Weise der Durchführung bleibt grundsätzlich in eigener Verantwortung bei den Gemeinden. Einer besonderen Fachaufsicht der Kreise oder des Landes wie bei ordnungsrechtlichen Fragestellungen, bedarf es nicht.

Die Gemeinden werden im öffentlichen Interesse tätig. Dabei zeichnen sich insbesondere zwei Fallkonstellationen ab, die ein öffentliches Interesse begründen: Entweder der wohnungswirtschaftliche Missstand führt bereits zu einer Gefährdung der Gesundheit der Bewohner oder er führt in Folge auch zu einem städtebaulichen Missstand. Die Gemeinden dürfen deshalb bei Anzeichen von Verwahrlosung von Wohnraum frühzeitig reagieren, insbesondere wenn eine negative Prägung des Quartiers durch die Immobilie vorliegt. Dabei ist bei erheblicher baulicher Vernachlässigung insbesondere von unterbliebenen Instandhaltungsmaßnahmen auszugehen (zum Beispiel Schäden an der Fassade oder im Eingangsbereich), eine durch die Form der Bewirtschaftung verursachte Verwahrlosung kann durch Ungezieferbefall, ekelerregende Verschmutzung oder Vermüllung sichtbar werden. Die Gemeinden können hier von Amts wegen Überprüfungen durchführen, mit dem Ziel frühzeitig auf die Verfügungsberechtigten einzuwirken.

Zu Absatz 2

Dieser Absatz stellt klar, dass es keinen Rechtsanspruch auf ein Einschreiten der Gemeinde gibt. Insbesondere wird sie sich davor bewahren, für die Durchsetzung mietrechtlicher Ansprüche instrumentalisiert zu werden. Die mietrechtlichen Rechte und Pflichten bleiben von dem Wohnraumschutzgesetz unberührt.

Zu § 4 Mindestanforderungen an den Wohnraum

Zu Absatz 1

Die Norm benennt exemplarisch die Anforderungen an die Mindestausstattung. Die Vorschrift dient dazu, Wohnraum so auszustatten, dass untragbare Wohnverhältnisse ganz vermieden oder beseitigt und damit gegenüber dem ursprünglichen Zustand verbessert werden. Aufgabe der Wohnungsaufsicht ist es, Wohnraum auf diese Mindeststandards hin zu überprüfen und gegebenenfalls an erträgliche Wohnverhältnisse anzupassen.

Gefordert werden kann eine Mindestausstattung, die funktionsfähig und nutzbar sein muss. Ziel des Gesetzes ist es dagegen nicht, vorhandenen noch ordnungsgemäß nutzbaren Wohnraum einer Modernisierungspflicht zu unterwerfen.

Zu einzelnen Aspekten der Mindestausstattung:

- Die Außenhülle des Gebäudes einschließlich der Fenster und Türen muss vor Feuchtigkeit, Zugluft sowie übermäßiger Kälte und Wärme schützen.
- Die hinreichende Versorgung des Gebäudes mit Strom, Heizungswärme und Warmwasser ist für die Nutzbarkeit unabdingbar. Heizungsanlagen und Heizkörper müssen fachgerecht installiert sein und in einem betriebsbereiten Zustand gehalten werden.
- Sanitäre Anlagen müssen sich im Gebäude befinden; Anlagen außerhalb des Wohngebäudes reichen nicht aus.
- Eine Wasserversorgung ist nur dann genügend, wenn sie mit Trinkwasser erfolgt.
- Eine elektronische Grundausstattung in Bezug auf die Anschlüsse entspricht dem Mindeststandard an ein zeitgemäßes Wohnen. Dabei muss jeder Raum mit Anschlüssen ausgestattet sein und es müssen mehrere Geräte gleichzeitig betrieben werden können.
- Die ausreichende Belüftbarkeit und Belichtung mit Tageslicht von Aufenthaltsräumen nimmt Bezug auf § 47 Absatz 2 Landesbauordnung SH (LBO). Dabei handelt es sich um einen Mindeststandard im Sinne dieses Gesetzes, dass wenigstens ein Raum in der Wohnung diesen Anforderungen genügen muss. Die Anforderungen nach der LBO bleiben unberührt.

Zu Absatz 2

Diese Regelung stellt klar, dass es seitens des Verfügungsberechtigten nicht ausreicht, nur die Anlagentechnik vorzuhalten, sondern dass eine ungenügende Versorgung auch dann vorliegt, wenn wegen Nichtzahlung der Gebühren an die Wasser- und Energieversorger eine Liefersperre verhängt wurde. Bei zentralen Heizungsanlagen ist für ausreichendes Heizmaterial zu sorgen. Ist ausnahmsweise eine Versorgung mit Heizenergie aufgrund allgemeiner Lieferengpässe oder aus Gründen höherer Gewalt

nicht möglich, hat die Behörde dieses nach pflichtgemäßem Ermessen zu berücksichtigen.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift erweitert die Anforderungen an den Wohnraum auf die Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit einer zusätzlichen Ausstattung, wobei die genannten Merkmale beispielhaft aufgeführt sind. Umfasst wird neben den Balkonen und Loggien der Eingangsbereich mit der Haustür- und Türschließanlage, Briefkästen, Klingel- und Aufzugsanlagen sowie Kellerräume und Trockenräume auf dem Dachboden. Die Treppen und die Beleuchtung müssen auf dem gesamten Grundstück ordnungsgemäß nutzbar sein. In den Außenanlagen müssen insbesondere die Zugänge zu den Wohngebäuden sowie Innenhöfe und Kinderspielplätze frei von Abfallstoffen, Sperrmüll und gefährlichen Gegenständen sein.

Zu § 5 Pflichten der Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft

Zu Absatz 1

Die Regelung formuliert positiv, was von den Verfügungsberechtigten und den von ihnen Beauftragten erwartet wird. Sie stellt eine ergänzende Regelung zu den Mindestanforderungen an den Wohnraum dar und klärt den Verantwortungsbereich der Verfügungsberechtigten. Werden die aufgezählten Pflichten nicht erfüllt, darf die Gemeinde einschreiten. Diese Norm zeigt wiederum deutlich, dass vom Schutzbereich der Norm nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebäudes erfasst sind, sondern auch die Nachbarschaft einbezieht. Als unzumutbare Belästigungen sind dabei zum Beispiel Ungezieferbefall oder von Vermüllung und Verfall ausgehender Gestank einzustufen.

Zu Absatz 2

Die Bestimmung regelt, dass auch die Nutzerinnen und Nutzer von Wohnraum neben den Verfügungsberechtigten Pflichten haben. So darf von ihrer Form der Nutzung keine Gefährdung anderer ausgehen. Das bezieht sich auf die Lagerung gefährlicher zum Beispiel explosiver oder toxischer Materialien oder eine unverträgliche

Tierhaltung insbesondere von exotischen Tieren, auf die Mitbewohnerinnen und Mitbewohner allgemein mit Angst oder Abscheu reagieren. Problematisch könnte aber auch eine deutlich zu hohe Anzahl von Haustieren sein, die verträglichen Wohnverhältnissen entgegensteht.

Zu § 6 Sachverhaltsermittlung

Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte dafür vor, dass ein Wohnungsmisstand vorliegt, darf sie Maßnahmen zur Aufklärung des Sachverhaltes ergreifen. Ebenso darf sie schon im Vorfeld tätig werden, wenn ein Misstand droht und durch Einwirken der Behörde noch abgewendet werden könnte.

Dabei kann es entweder darum gehen, das Ausmaß eines festgestellten Misstandes auszuloten oder es handelt sich um einen sogenannten Gefährerforschungseingriff, der zunächst auf die Frage abzielt, ob tatsächlich ein Misstand im Sinne dieses Gesetzes vorliegt oder droht. In beiden Fällen ist das Handeln der Behörde von der Norm gedeckt, sofern ein hinreichender Verdacht vorliegt, die Maßnahmen zur Erforschung des Sachverhaltes notwendig sind und der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt ist.

Als Wohnungsmisstand sind sämtliche Sachverhalte zu zählen, die die genannten Anforderungen an den Wohnraum unterlaufen (vergleiche § 2 Nr. 2). Dazu gehören zum Beispiel bauliche oder funktionale Mängel, Verwahrlosung, Überbelegung oder eine der Nachbarschaft nicht zumutbare Nutzung der Wohnung durch einzelne Bewohnerinnen oder Bewohner.

Die Aufklärung des Sachverhaltes ist regelmäßig der erste Schritt der Gemeinde, einem vermuteten Wohnungsmisstand zu begegnen und dient der Vorbereitung von gefahrabwehrenden Maßnahmen. Es gilt der Amtsermittlungsgrundsatz. Damit die Gemeinde ihrer Aufgabe gerecht werden kann, kann sie auf Informationsrechte sowie Mitwirkungs- und Duldungspflichten zugreifen und hat die Befugnis, das Grundstück und die Gebäude zu betreten (vergleiche § 14). Die Art und Weise der Sachverhaltsaufklärung legt die Gemeinde im Einzelfall fest. Die angeordneten Maßnahmen müssen geeignet und erforderlich sein, um den Sachverhalt aufzuklären. Je nach Fallgestaltung kann zum Beispiel die Heranziehung eines handwerklichen

Fachbetriebes oder die Erstellung eines Sachverständigengutachtens bestimmt werden. Falls sich ein Missstand noch nicht verwirklicht hat, sondern erst droht, kann auch eine gezielte Ansprache der Verfügungsberechtigten oder der Bewohner das richtige Mittel sein, um im Vorfeld das Problem abzuwehren.

Die Kosten von Gefahrerforschungseingriffen hat grundsätzlich die Verwaltung zu tragen, da die Aufklärung des Sachverhalts Aufgabe der Verwaltung ist. Die Kosten kann die Verwaltung aber dann auf die oder den Verantwortlichen (als Verhaltens- oder Zustandsstörer) abwälzen, wenn sich der Verdacht eines Missstandes bestätigt und die Gefahrerforschung damit notwendige Vorstufe zur Beseitigung des Missstandes war.

Zu § 7 Mängelbeseitigung

Zu Absatz 1

Die Vorschrift gibt der Gemeinde die Möglichkeit anzuordnen, dass die oder der dinglich Verfügungsberechtigte beim Vorliegen von Mängeln, angemessene Wohnverhältnisse wiederherzustellen hat. Die Anordnung stellt einen Verwaltungsakt dar. Zum Verfahren vergleiche § 13 sowie ergänzend die Vorschriften des Landesverwaltungsgesetzes Schleswig-Holstein.

Zu Absatz 2

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung ist Pflicht der oder des dinglich Verfügungsberechtigten. Sollten die Verfügungsberechtigten aber ihren Pflichten nicht nachkommen und wird dadurch die Benutzbarkeit der Wohnung erheblich beeinträchtigt, haben die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, die Wohnungsaufsicht zu informieren – unabhängig von zivilrechtlichen Ansprüchen gegen die oder den Verfügungsberechtigten. Die Gemeinde kann allerdings nicht nur auf Veranlassung von Bewohnerinnen und Bewohnern tätig werden, es können auch Verfahren von Amts wegen eingeleitet werden. Ziel der Maßnahmen ist es, Wohnungen den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse anzupassen. Bei nur unerheblicher Beeinträchtigung ist ein Einschreiten nicht geboten. Eine genaue Abgrenzung der nicht erheblichen von der erheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung

kann im Einzelfall schwierig sein. Orientierung kann eine Bezugnahme zum Mietrecht geben. So ist eher nicht von einem Wohnungsmisstand auszugehen, wenn etwa Schönheitsreparaturen unterblieben sind oder es sich um sog. Bagatellschäden handelt. Eine eher unerhebliche Beeinträchtigung kann auch vorliegen, wenn die Funktion auch bei bestehendem Mangel gewährleistet ist.

Bei einer Vielzahl eher geringfügiger Mängel ist ein Einschreiten gerechtfertigt, wenn in der Summe ein menschenwürdiges und gesundes Wohnen nicht möglich ist. Damit kann dann doch die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten werden, zum Beispiel bei einer Beeinträchtigung des baulichen Witterungsschutzes bei gleichzeitigen Problemen mit der Heizungsanlage.

Zu Absatz 3

Die auf Absatz 3 gestützte Anordnungsbefugnis betrifft die ordnungsgemäße Nutzung der Wohnung und greift bei Lagerung gefährlicher Stoffe oder einer unzumutbaren beziehungsweise sogar gefährlichen Tierhaltung. Die Anordnung kann sich sowohl an den Verursachenden als auch an die oder den Verfügungsberechtigten richten. Bei der Störerauswahl steht das öffentliche Interesse an einer effektiven Gefahrenbeseitigung im Vordergrund. Es kann nicht von einem abstrakten Vorrang der Inanspruchnahme eines Handlungsstörers gegenüber dem Zustandsstörer ausgegangen werden. Ebenso wenig ist es verfassungsrechtlich geboten, dass Zustandsverantwortliche stets nur nachrangig haften (vgl. BVerfG Beschluss vom 16.2.2000, 1 BvR 242/91 und 1 BvR 315/99; VGH München Beschluss vom 31.8.2006 – 22 CS 06.2055 mit weiteren Nachweisen). Dabei darf im Rahmen der Ermessensausübung auch die finanzielle Leistungsfähigkeit berücksichtigt werden (VGH München am angegebenen Ort).

Zu § 8 Unbewohnbarkeitserklärung

Zu Absatz 1

Die Norm gibt die Rechtsgrundlage für das schwerwiegendste Instrument der Wohnungsaufsicht: die Unbewohnbarkeitserklärung. Sie setzt kumulativ voraus, dass die

Mindestanforderungen an den Wohnraum nicht erfüllt sind, diese Mängel das Wohnen offensichtlich erheblich beeinflussen und dadurch erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohnerinnen und Bewohner drohen. Ferner darf die Beseitigung der Mängel nicht angeordnet werden können, was zum Beispiel auch bei einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit gemäß § 13 Absatz 2 der Fall sein kann.

Eine Unbewohnbarkeitserklärung ist wieder aufzuheben, sobald festgestellt wird, dass die Voraussetzungen für die Unbewohnbarkeit entfallen sind.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift stellt klar, dass für unbewohnbar erklärter Wohnraum nicht mehr zu Wohnzwecken verwendet werden darf. Damit hat die Gemeinde eine Rechtsgrundlage sofort einzuschreiten, wenn leerstehender Raum erneut bezogen werden soll und sie im Vorfeld davon erfährt. Auch für sonstige Nutzungszwecke bedarf es einer Genehmigung der Gemeinde, da eine Gefährdung durch die Nutzung ausgeschlossen werden muss.

Die Unbewohnbarkeit ist der oder dem dinglich Verfügungsberechtigten und den Bewohnerinnen und Bewohnern bekannt zu geben. Bei Gefahr im Verzuge kann die Unbewohnbarkeitserklärung auch mündlich erfolgen und mit einer sofort vollziehbaren Räumungsanordnung verbunden werden. Im Anschluss sind diese Verwaltungsakte schriftlich zu bestätigen.

Zu Absatz 3

Den Bewohnerinnen und Bewohnern ist die Räumung aufzugeben. Der Zeitpunkt, ab dem der Wohnraum geräumt werden soll, ist von der Gemeinde unter Berücksichtigung des Grades der Gefährdung oder der Beeinträchtigung der Bewohnerinnen und Bewohner zu bestimmen. Die Vollziehung soll erst dann erfolgen, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner mit angemessenem Wohnraum versorgt sind, es sei denn, von der Wohnung geht eine unmittelbare Gefahr für die Bewohnerschaft aus.

Zu Absatz 4

Die oder der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der Gemeinde die Bewohnerinnen und Bewohner mit Ersatzwohnraum zu versorgen, soweit sie oder er den Missetand zu vertreten hat. Davon ist regelmäßig auszugehen, wenn der Mangel auf einer vernachlässigten Instandhaltung oder Bewirtschaftung des Gebäudes beruht, da dieses im Verantwortungsbereich der Verfügungsberechtigten liegt. Ist der Missetand auf das Fehlverhalten von Bewohnerinnen und Bewohnern zurückzuführen, ist zu unterscheiden, ob der Verfügungsberechtigte darauf Einfluss nehmen konnte, zum Beispiel durch Hinweise bei falschem Gebrauch, oder ob es sich um eine nicht absehbare Störung zum Beispiel aufgrund von Vandalismus handelt. Letztere müssen sich die Verfügungsberechtigten nicht zurechnen lassen.

Kommen Verfügungsberechtigte ihrer Pflicht zur Beschaffung von Ersatzwohnraum nicht nach, kann dieses die Gemeinde auf deren Kosten übernehmen. Im Übrigen besteht keine kommunale Verpflichtung zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum, wenngleich Obdachlosigkeit natürlich vermieden werden soll.

Zu § 9 Belegung**Zu Absatz 1**

Die Mindestgröße des Wohnraums ermittelt sich aus der Gesamtfläche der Wohnung im Verhältnis zur Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner. Danach sind für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 Quadratmetern und für die übrigen Bewohnerinnen und Bewohner jeweils 10 Quadratmeter Wohnfläche vorzuhalten. Bei der Überlassung einzelner Wohnräume, denen Nebenräume zum Gebrauch zugeordnet sind, muss das einzelne Zimmer eine Mindestfläche von 8 Quadratmetern aufweisen. Ein Nebenraum ist dann ausreichend, wenn er zum Aufenthalt geeignet ist. Mit der Regelung soll nicht in persönliche Lebens- und Wohnverhältnisse eingegriffen werden, sondern es sollen vor allem unlautere Geschäftspraktiken von Vermieterinnen und Vermietern unterbunden werden. Insofern ist auch im Einzelfall zu bewerten, ob es sich bei der Belegung um Personen einer Familie handelt oder um die Vermietung an untereinander fremde Einzelpersonen. Wenn die Wohnungsgröße

zwar objektiv unterschritten wird, sich aber keine weiteren Anhaltspunkte für die Ausnutzung der Mieterin oder des Mieters ergeben, sich insbesondere die Wohnung in angemessenem Zustand befindet und kein Indiz für eine Mietpreisüberhöhung besteht, kann ein Einschreiten nicht angezeigt sein. Da vor der Bestimmung der Mindestwohnfläche das Wort „grundsätzlich“ eingefügt wurde, haben die Gemeinden ausreichenden Handlungsspielraum die Umstände des Einzelfalles zu bewerten und im Ausnahmefall auch eine höhere Belegung zuzulassen.

Zu Absatz 2

Diese Regelung verweist zur Berechnung der Wohnfläche auf die Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) mit der Einschränkung, dass Wintergärten sowie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrasse nicht angerechnet werden, denn der Mindestwohnraum soll ganzjährig nutzbar sein.

Zu Absatz 3

Um einen nicht hinnehmbaren Missstand der Überbelegung zu beseitigen, wird die Gemeinde ermächtigt, von der oder dem dinglich Verfügungsberechtigten und den Bewohnerinnen und Bewohnern überbelegter Wohnräume die Teilräumung zu verlangen, bis der Zustand der ordnungsgemäßen Belegung erreicht ist. Die Gemeinde hat hierbei den Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen. Durch die Räumung sollen sich keine familiären oder sozialen Härten ergeben. Der Vollzug der Räumungsanordnung soll keine Wohnungslosigkeit verursachen und daher erst erfolgen, wenn Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. Die Wohnungsbehörden sind dabei nicht dazu verpflichtet, den Ersatzwohnraum selbst bereitzustellen.

Zu § 10 Zweckentfremdungssatzung

Zu Absatz 1

Das Gesetz räumt den Gemeinden eine Satzungsbefugnis ein, um die Zweckentfremdung von Wohnraum unterbinden zu können. Die Nutzung von Wohnraum zu

anderen als Wohnzwecken wird durch die Satzung unter ein Verbot mit Genehmigungsvorbehalt gestellt. Voraussetzung für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ist, dass die jeweilige Gemeinde einen Wohnraummangel belegen kann, sei es durch die Aufnahme in eine Landesverordnung, die für die Gemeinde einen angespannten Wohnungsmarkt feststellt oder durch eigenständige Feststellung eines dringenden Wohnungsbedarfes. Dafür können die Gemeinden auf die ihnen vorliegenden Daten zurückgreifen, z.B. eine geringe Leerstandsquote, überdurchschnittliche örtliche Miethöhe, lange Wartelisten bei der Wohnraumvermittlung, hohe Anzahl ausgestellter Wohnberechtigungsscheine, viele Wohngeldhaushalte, kaum Freistellungen im Sozialwohnungsbestand, geringer Mietwohnungsbestand allgemein oder wenig sozialer Wohnungsbau vor Ort, keine Entlastung durch ausgewiesene Baugebiete. Ein besonders hoher Nachfrageüberhang kann sich auch aus einem erwarteten dauerhaftem Zuzug ergeben (z.B. basierend auf einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose).

Ob die Gemeinden bei Vorliegen eines entsprechenden Wohnraummangels eine Zweckentfremdungssatzung beschließen wollen, obliegt ihrer Entscheidung. Auf den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung besteht kein Anspruch. Voraussetzung für den Erlass ist, dass dem Wohnraummangel nicht durch andere, wirtschaftlich und zeitlich vertretbare Maßnahmen abgeholfen werden kann. Nur dann ist der Eingriff in das Eigentumsrecht verhältnismäßig und gerechtfertigt.

Der in § 10 Absatz 1 normierte Genehmigungsvorbehalt erfasst nicht den Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist. Für diesen Wohnraum ergibt sich das Zweckentfremdungsverbot aus § 11 Absatz 3 SHWoFG in Verbindung mit § 1 Absatz 3.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält die typischen und von der Rechtsprechung anerkannten Fallgruppen einer Zweckentfremdung. Es ist keine abschließende Aufzählung, so dass auch atypische Sachverhalte erfasst werden können, wenn sie eine Wohnraumnutzung verhindern. Dazu könnte beispielsweise das absichtliche Verfallenlassen von Wohnraum gehören.

Eine Zweckentfremdungshandlung beginnt erst mit der tatsächlichen Nutzung zu anderen als Wohnzwecken bzw. mit dem tatsächlichen Beginn der baulichen Änderung,

der Beseitigung oder des Leerstehenlassens. Dabei ist der Beginn eines Leerstandes mit Auszug des letzten Bewohnerhaushaltes bzw. bei Neubauten mit Bezugsfertigkeit anzunehmen. Bloße vorbereitende Maßnahmen, wie zum Beispiel die Kündigung eines bestehenden Wohnraummietverhältnisses oder die Beauftragung einer Bau- oder Abbruchfirma, stellen noch keine Zweckentfremdung dar. Nur bei der verbotenen zweckwidrigen Überlassung von Wohnraum ist zu berücksichtigen, dass bereits der Versuch eine Ordnungswidrigkeit darstellen kann (vgl. § 17 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit Satz 2).

Bei der Kurzzeitvermietung ist bewusst auf die tage- und wochenweise Vermietung abgestellt worden, weil dieses die typische Vermietungsform bei Ferienwohnungen ist und das Nutzungskonzept damit auf eine fortlaufend wechselnde Belegung angelegt ist. Dagegen ist von einer Wohnnutzung auszugehen, wenn Personen zum Zwecke der Ausbildung oder Erwerbstätigkeit ihren Lebensmittelpunkt für ein Mindestmaß an Dauer in die jeweilige Gemeinde verlagert haben und die Abrechnung der Wohnungsmiete monatlich erfolgt.

Die Gemeinde darf Näheres in ihrer Satzung bestimmen und hat damit einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Abfassung der Zweckentfremdungssatzung. Dabei darf sie allerdings keine Bestimmungen erlassen, die im Widerspruch zu den gesetzlichen Festlegungen als höherrangiges Recht stehen. So stellt z.B. der Zeitraum von zwölf Wochen, innerhalb derer eine Wohnung oder ein Haus an wechselnde Gäste vermietet werden kann, ohne dass von einer Zweckentfremdung auszugehen ist, eine gesetzlich festgelegte Obergrenze dar - die Kommunen dürfen sie nicht im Rahmen ihrer Satzung unterschreiten. Dasselbe gilt für die genehmigungsfreie Leerstandsdauer oder die Nutzung von bis zu 50 Prozent der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke. Damit ist Rechts- und Planungssicherheit für die Verfügungsberechtigten geschaffen und eine einheitliche Rechtsanwendung gewährleistet. Die Gemeinde kann aber je nach Regelungsbedarf einzelne oder alle Zweckentfremdungstatbestände nach § 10 Absatz 2 in ihre Satzung aufnehmen und den Schutzbereich ihrer Satzung weiter konkretisieren. So steht es ihr beispielsweise frei, Zweitwohnungen von vorneherein von der Genehmigungspflicht auszuklammern, mit dem Argument, dass diese ohnehin nicht für das Dauerwohnen zur Verfügung stehen. Ebenso kann die Vermietung einzelner Zimmer innerhalb einer dauerhaft be-

wohnten Wohnung, z.B. für Messebesucher, von der Genehmigungspflicht ausgenommen werden. Zur Frage der Genehmigungsfähigkeit – z.B. den relevanten öffentlichen Interessen oder zur Bemessung von Ausgleichsleistungen – oder zum Verfahren selber kann die Gemeinde in ihrer Satzung nähere Regelungen treffen. Beispielsweise kann es sinnvoll sein, bei gleichzeitiger Einbeziehung eines Gemeindeteiles in eine Milieuschutzsatzung und in eine Zweckentfremdungssatzung die Genehmigung auf der Grundlage der Milieuschutzsatzung auch als Genehmigung im Sinne der Zweckentfremdungssatzung anzuerkennen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 sichert den Bestandsschutz, um einen Eingriff in das Eigentumsrecht mit unechter Rückwirkung auszuschließen. Auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit hat diese Regelung keine Auswirkungen. Weiterhin wird die kurzfristige Unterbringung von Personen, die der Gemeinde zugewiesen worden sind, von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

Zu § 11 Genehmigung

Zu Absatz 1

§ 11 ist Ausdruck des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und zeigt auf, wann eine Zweckentfremdung zu genehmigen ist. Maßgeblich sind die überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen. Im Sinne einer gleichmäßigen Verwaltungspraxis kann die Gemeinde hier in einer Satzung beispielhaft aufzählen, welche öffentlichen Interessen für sie von besonderer Relevanz sind. Dazu können soziale Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung gehören, die in dem bisherigen Wohnraum entstehen sollen und gerade an dieser Stelle benötigt werden (z.B. Beratungsstellen, Stadteiltreffs, ärztliche Versorgungseinrichtungen). Schutzwürdige private Interessen können vorliegen, wenn die wirtschaftliche Existenz von der gewerblichen Nutzung abhängt oder Wohnraum unvermeidbar leer steht, weil dessen Instandsetzung oder Modernisierung geplant ist und die Verfügungsberechtigten sich gleichzeitig um eine zügige Umsetzung bemühen.

Sind überwiegende Interessen, die für eine Zweckentfremdung sprechen, nicht ohne weiteres erkennbar, kann dennoch eine Genehmigung ausgesprochen werden, wenn

sich die Antragstellerin oder der Antragsteller um eine angemessene Kompensation bemüht. Dazu zählt in erster Linie vergleichbarer Ersatzwohnraum. Denkbar ist aber auch eine Ausgleichszahlung, die seitens der Gemeinde für Zwecke der Wohnraumsicherung einzusetzen ist.

Zu Absatz 2

Die Genehmigung ist grundstücksbezogen und wirkt damit auch für und gegen einen Rechtsnachfolger.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt eine Genehmigungsfiktion, die greift, wenn die Behörde drei Monate nach Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen dem Antragsteller noch keine Entscheidung gegenüber mitgeteilt hat. Die Gemeinde hat ausdrücklich das Recht, in ihrer Satzung diese Frist zu verändern.

Zu § 12 Anordnungsbefugnis

Zu Absatz 1

Auf der Grundlage von Absatz 1 kann die Gemeinde gegen eine nicht genehmigte Zweckentfremdung einschreiten. Die behördlichen Verfügungen sind mit den Mitteln des Verwaltungszwangs unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit durchsetzbar.

Absatz 2

Absatz 2 klärt den gesetzlichen Rahmen für eine Anordnung zur Wiederherstellung des Wohnraums. Im Grunde kann die Behörde verlangen, dass nach Beseitigung des Wohnraums ein gleichwertiger Zustand wiederhergestellt wird. Allerdings gibt es Grenzen der Zumutbarkeit, die in hier definiert sind. In diesem Fall kann auf andere Ausgleichsmaßnahmen ausgewichen werden.

Absatz 3

Absatz 3 richtet sich an die Betreiber von Internetportalen, auf denen Ferienwohnungen angeboten werden. Auf Verlangen der Gemeinde haben sie Werbung für nicht genehmigte Ferienwohnungen im Internet unverzüglich zu entfernen.

Zu § 13 Allgemeine Verfahrensgrundsätze

§ 13 regelt die allgemeinen Grundsätze, nach denen die Gemeinden bei Erlass ihrer Anordnungen verfahren müssen. Ergänzend gelten die allgemeinen Bestimmungen des Landesverwaltungsgesetzes oder der Verwaltungsgerichtsordnung, so beispielsweise das Anhörungsrecht Beteiligter nach § 87 LVwG oder die Möglichkeit, die sofortige Vollziehbarkeit im öffentlichen Interesse besonders anzuordnen (§ 80 Absatz 2 Nummer 4 VwGO).

Zu Absatz 1

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit muss die oder der Verfügungsberechtigte im Regelfall zunächst selbst die Mängel beseitigen dürfen. Dies dient auch einer möglichst einvernehmlichen Mängelbeseitigung und hält der Gemeinde die Kosten für eine Ersatzvornahme von der Hand. Eine Fristsetzung gewährleistet, dass die Arbeiten nicht verzögert werden. Anders stellt es sich nur dar, wenn die Wohnverhältnisse die Bewohnerinnen und Bewohner in einem solchen Maße gefährden, dass sofort gehandelt werden muss oder wenn aufgrund eines wiederholt auftretenden Mangels eine nachhaltige Beseitigung durch den Verfügungsberechtigten nicht zu erwarten ist.

Zu Absatz 2

Aus Gründen der Eigentumsgarantie nach Artikel 14 GG kann eine Maßnahme nicht verlangt werden, wenn sie die oder den Verpflichteten wirtschaftlich unzumutbar belastet. Es handelt sich um eine Ausnahme zugunsten der Verfügungsberechtigten, so dass auch von deren Seite das Vorliegen der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit im Einzelnen dargelegt und nachgewiesen werden muss. Der Amtsermittlungsgrundsatz stößt hier an seine Grenzen, denn die Sachverhalte liegen sämtlich in der wirtschaftlichen Sphäre der Verfügungsberechtigten. Wird aufgrund der fehlenden Finanzierbarkeit von einer Anordnung abgesehen und sind zugleich die Wohnverhältnisse untragbar, kann die Gemeinde in diesem Fall eine Unbewohnbarkeitserklärung nach § 8 aussprechen.

Zu Absatz 3

Der Schutzzweck der Norm ist verlassen, wenn die Wohnraumnutzung aufgegeben werden soll. Die oder der Verpflichtete trägt dafür die Darlegungs- und Beweislast. Hat sich die Behörde von der zulässigen Zweckentfremdung überzeugt, unterbleibt eine entsprechende Anordnung.

Zu Absatz 4

Die Bestimmung stellt klar, dass Maßnahmen der Gefahrenabwehr durch die Sonderregelungen des Wohnraumschutzgesetzes nicht eingeschränkt werden.

Zu § 14 Auskunfts-, Mitwirkungs- und Duldungspflichten

§ 14 regelt, welche Auskunfts-, Mitwirkungs- und Duldungspflichten sowohl den Verfügungsberechtigten als auch den betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern obliegen.

Zu Absatz 1

Eine angemessene Sachverhaltsaufklärung kann nur erfolgen, wenn die Gemeinde die notwendigen Informationen über das Gebäude erhält. Da sich diese häufig in der Sphäre der oder des Verfügungsberechtigten und der Bewohnerinnen und Bewohner befinden, muss ein Zugriff der Gemeinde auf die Informationen geregelt sein. Nachrangig sind auch im Dienste der Verfügungsberechtigten stehende Personen auskunftsverpflichtet, wie zum Beispiel Hausmeister oder Handwerkerfirmen. Eine gesetzliche Grundlage zur Auskunftserteilung oder zur Herausgabe von Unterlagen gibt für die Gemeinde und diese Personen Rechtssicherheit.

Vorrangig sollen die Informationen bei den Verfügungsberechtigten eingeholt werden. Die Ausweitung der Auskunftspflicht auf Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes ermöglicht den Gemeinden darüber hinaus die dringend notwendigen Anfragen und Nachforschungen bei den Betreiberinnen und Betreibern von Onlineportalen. Aus dem allgemeinen Verhältnismäßigkeitsprinzip ergibt sich, dass Auskünfte und Unterlagen nur in dem Umfang eingeholt werden dürfen, der für die Durchführung des Zweckentfremdungsrechts erforderlich ist. In datenschutzrechtlicher Sicht ist deshalb

darauf zu achten, dass so wenig personenbezogene Daten wie möglich erhoben werden. Das Auskunftersuchen an die Diensteanbieter ist nur dann angezeigt, wenn es einer zügigeren oder einfacheren Sachverhaltsaufklärung dient.

Zu Absatz 2

Hat die Gemeinde den hinreichenden Verdacht, dass ein wohnungswirtschaftlicher Missstand im Sinne dieses Gesetzes oder eine unzulässige Nutzung vorliegt, darf sie zur Überprüfung die Räumlichkeiten mit Einwilligung der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner besichtigen. Um die Belastungen möglichst gering zu halten, müssen die Termine grundsätzlich abgestimmt oder wenigstens angekündigt werden.

Zu Absatz 3

Eine Besichtigung auch gegen den Willen der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner ist zulässig, wenn der Verdacht einer Überbelegung, einer unzulässigen Nutzung oder des Verstoßes gegen eine Unbewohnbarkeitserklärung besteht. Gerade bei Überbelegung oder Unbewohnbarkeit kann das Einvernehmen der Betroffenen hier nicht ohne weiteres erwartet werden, da sie möglicherweise fürchten, wohnungslos zu werden. Dennoch muss die Behörde handlungsfähig bleiben und sich ein eigenes Bild von der Lage verschaffen, um gegebenenfalls sachgerechte Anordnungen zur Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes treffen zu können.

Zu Absatz 4

Das Gesetz verpflichtet die Betroffenen zur Duldung notwendiger Maßnahmen, die die Behörde zur Sicherung angemessener Wohnverhältnisse ergreift. Die Gemeinde ist grundsätzlich nicht dafür verantwortlich, Ersatzwohnraum bereit zu stellen.

Zu Absatz 5

Bei der Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 GG) eingeschränkt. Darauf ist im Gesetz aufgrund des Zitiergebotes gem. Artikel 19 Absatz 1 GG hinzuweisen. Die be-

berechtigten Nutzerinnen und Nutzer des Wohnraums erhalten ein eigenständiges Informationsrecht über den Verlauf des Verfahrens, das in § 15 Absatz 1 geregelt ist.

Zu § 15 Informationsrecht

Zu Absatz 1

Absatz 1 ergänzt als spezialgesetzliche Regelung die allgemeine Auskunftspflicht nach dem Informationszugangsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (§ 3 Satz 1 IZG-SH). Da die Bewohnerinnen und Bewohner von den Maßnahmen unmittelbar in ihrem Lebensmittelpunkt betroffen sind, ist die Verfahrenstransparenz geboten. Zudem soll das Wohnraumschutzgesetz Mieterrechte stärken und ergänzen. Auch für den Fall, dass parallel ein Mietrechtsstreit läuft, sollen die Bewohnerinnen und Bewohner einschätzen können, welche amtlichen Feststellungen zu den Wohnverhältnissen getroffen wurden und ob seitens der zuständigen Behörden Maßnahmen zur Verbesserung als notwendig erachtet wurden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 sichert, dass auch gegenüber den Verfügungsberechtigten ein transparentes Verfahren geführt wird, indem sie über die Mitteilungen informiert werden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 stellt klar, dass im Übrigen die Vorschriften des Datenschutzrechts zu beachten sind.

Zu § 16 Kosten

§ 16 regelt die Kostentragungspflicht.

Zu Absatz 1

Die angeordneten Maßnahmen in Bezug auf den Zustand des Gebäudes und gegebenenfalls der Nebenanlagen gehen kostenmäßig zu Lasten der Verfügungsberechtigten.

tigten, die für den ordnungsgemäßen Erhalt des Grundstücks einzustehen haben. Bestätigt sich im Verlauf des weiteren Verfahrens der Verdacht unangemessener Wohnverhältnisse nicht, sind den Verfügungsberechtigten bereits entstandene Kosten zu erstatten beziehungsweise im Falle einer Ersatzvornahme gar nicht erst zu erheben.

Richtet sich die Anordnung auf eine ordnungsgemäße Nutzung des Wohnraums, zum Beispiel auf die Entsorgung gefährlicher Stoffe, werden die Kosten von dem Adressaten der Anordnung getragen. Ist dieses der oder die Verfügungsberechtigte, besteht möglicherweise zivilrechtlich ein Ausgleichsanspruch gegenüber dem Verursacher. Für die Störerauswahl durch die Behörde spielt dieser Aspekt allerdings keine Rolle, diese richtet sich vorrangig nach einer größtmöglichen Effektivität der Maßnahme und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Zu Absatz 2

Absatz 2 unterstützt die Gemeinde bei der Durchsetzung von Erstattungsansprüchen und regelt, dass die Kosten einer grundstücksbezogenen Ersatzvornahme nach § 7 Absatz 1 und 2 in Verbindung mit § 238 Landesverwaltungsgesetz (LVwG) als öffentliche Last auf dem Grundstück oder auf dem Erbbaurecht am Grundstück ruhen. Öffentliche Lasten werden nach § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) vorrangig befriedigt, sofern es sich um Rückstände der letzten vier Jahre handelt. Gemäß § 54 Grundbuchordnung sind sie regelmäßig von der Eintragung in das Grundbuch ausgeschlossen und gewähren eine dingliche Haftung des Grundstücks beziehungsweise Erbbaurechtes kraft Gesetzes.

Zu Absatz 3

Die Regelung enthält eine Ermächtigungsgrundlage für das für Wohnen zuständige Ministerium, Gebührentatbestände für Anordnungen nach diesem Gesetz zu definieren.

Zu § 17 Ordnungswidrigkeiten

§ 17 regelt die Ordnungswidrigkeitstatbestände nach diesem Gesetz.

Zu Absatz 1

Absatz 1 listet auf, welche Verstöße gegen wohnungsaufsichtsrechtliche Bestimmungen so schwerwiegend sind, dass sie als Ordnungswidrigkeit eingestuft werden. Ausdrücklich ist dabei auch die fahrlässige Begehungsform bußgeldbewehrt. So kann gem. § 10 OWiG (Gesetz über Ordnungswidrigkeiten) als Ordnungswidrigkeit nur vorsätzliches Handeln geahndet werden, außer im Gesetz wird fahrlässiges Handeln ausdrücklich mit Geldbuße bedroht. Vom Schutzzweck der Norm her ist es gerechtfertigt, nicht nur die vorsätzliche Herbeiführung von Missständen zu sanktionieren, sondern einen bußgeldbewehrten Vorwurf auch dann zu erheben, wenn der wohnungswirtschaftliche Missstand fahrlässig entstanden ist. Dies verstärkt auch die präventive Wirkung des Bußgeldkataloges.

Im Falle des Ordnungswidrigkeitstatbestandes Nummer 3 stellt auch der Versuch eine Ordnungswidrigkeit dar. Die Ordnungswidrigkeit des Versuchs ist gemäß § 13 Absatz 2 OWiG explizit zu regeln. Ein Bedürfnis für die Ordnungswidrigkeit des Versuchs besteht insbesondere im Hinblick auf Handlungen im Vorfeld einer Zweckentfremdung von Wohnraum. Die Grenze zum Versuch ist überschritten, wenn Handlungen vorgenommen werden, die ohne weitere Zwischenakte zur Tatbestandsverwirklichung führen. Bei der Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung ist dies der Fall, wenn zwischen der oder dem Verfügungsberechtigten und der Bewohnerin oder dem Bewohner ein Vertrag geschlossen wurde.

Zu Absatz 2

Als angemessener Bußgeldrahmen wird eine Summe von 100.000 Euro für Verfehlungen nach den Nummern 1 bis 3 festgesetzt, für Verletzungen von Mitwirkungspflichten bis zu 5.000 Euro. Die Höhe des Bußgeldes im konkreten Einzelfall bemisst sich nach § 17 Absatz 3 OWiG nach der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit, der Schwere des Verstoßes sowie gegebenenfalls den wirtschaftlichen Verhältnissen des Täters. Fahrlässiges Verhalten kann dabei nur mit der Hälfte des Höchstsatzes geahndet werden (§ 17 Absatz 2 OWiG). Grundsätzlich soll der durch den Verstoß erlangte wirtschaftliche Vorteil abgeschöpft werden. Liegt dieser oberhalb des gesetzlichen Bußgeldrahmens, darf dieser auch überschritten werden (§ 17 Absatz 4 OWiG).

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt, dass die Gemeinden für die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten sachlich zuständig sind.

Zu § 18 Inkrafttreten

§ 18 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.



Stadt Neumünster

Der Oberbürgermeister



Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege
Stadthaus Brachenfelder Str. 1-3 24534 Neumünster

Untere Bauaufsichtsbehörde

E-Mail bauaufsicht@neumuenster.de
Fax 04321 942 26 24

Aktenzeichen: **1463/2024**

Sachbearbeiter/in Frau Hermann
E-Mail bauaufsicht@neumuenster.de
Telefon 04321 942 2669
Zimmer 1.1320 Stadthaus 1.Obergeschoss

Öffnungszeiten
Di. 9:00 - 12:00 Uhr
Do. 9:00 - 12:00 Uhr und 14:30 bis 17:30 Uhr
nach telefonischer Vereinbarung

24516 Stadt Neumünster Postfach 2640 64.2

An
Frau Stadtpräsidentin Schöttiger

hier

Neumünster, den 21.06.2024

Beantwortung der Anfrage von Ratsherr Herrn Voigt vom 06.06.2024

Sehr geehrte Frau Schöttiger,

die o.g. Anfrage zum Thema "Umsetzung des Wohnraumschutzgesetzes" wird wie folgt beantwortet:

1. Frage 1:

Welche Problemlagen in Wohnungen sind der Verwaltung aus den verschiedenen Fachdiensten bekannt und konnten bisher nicht abgestellt werden?

Antwort:

Die Anzahl problembehafteter Immobilien ist in den Jahren 2020 bis heute im Stadtgebiet kontinuierlich gestiegen. Vernachlässigter Wohnraum, unerträgliche Wohnverhältnisse, Verwahrlosung und langfristiger Leerstand von Wohngebäuden sind nicht nur im Bahnhofsumfeld, sondern mittlerweile in allen Stadtteilen bekannt.

Das Gefahrenabwehrrecht ist derzeit nur auf die Verhinderung einer Gefahr ausgerichtet. Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen, die ihrer Verpflichtung zur Sicherung eines mangelbehafteten Gebäudes nicht nachkommen, sind unter Androhung von Zwangsmitteln aufzufordern, Gefahren zu beseitigen. In den Jahren 2020 bis 2024 mussten mehr als 20 private Mehrfamilienhäuser innerhalb des Stadtgebietes Neumünster von der Unteren Bauaufsichtsbehörde gesichert werden. Die vorgefundenen Schäden in und an den Gebäuden waren weit fortgeschritten, sodass eine Gefährdungslage für die öffentliche Sicherheit erkennbar war. Nutzungsuntersagungen von mehreren Wohngebäuden im Innenstadtbereich mussten in den Jahren 2023 und 2024 durch die Untere Bauaufsichtsbehörde angeordnet werden. Einige Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen nehmen diesen Zustand und den damit verbundenen weiteren Verfall der Wohngebäude bewusst in Kauf.

Für das frühzeitige Abwenden und Beseitigen dieser Missstände durch die Kommunen gibt es derzeit keine Alternative.

2. Frage 2:

Welche zusätzlichen Handlungsmöglichkeiten hat die Stadt mit dem Wohnraumschutzgesetz zur Umsetzung der unter 1. benannten nicht abgestellten Problemlagen?

Antwort:

Die Kommune erhält mit dem Wohnraumschutzgesetz erweiterte Befugnisse, um Missständen zu begegnen.

Nicht nur zum Schutz der Bewohnerschaft, sondern insbesondere, um die von Problemimmobilien ausgehenden negativen Effekte in städtebaulicher und in sozialer Hinsicht in den Griff zu bekommen, stellt das Wohnraumschutzgesetz eine rechtliche Grundlage dar.

Bereits im Vorfeld einer Gefahr können Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen auf Grundlage des Wohnraumschutzgesetzes dazu verpflichtet werden, baulich und funktional vernachlässigten Wohnungsbestand wiederherzurichten.

Die Kommunen erhalten die Möglichkeit, bei Leerstand und Verwahrlosung von Gebäuden einzugreifen. Vermieter und Vermieterinnen können auf Grundlage des Wohnraumschutzgesetzes zur Herstellung und Sicherung erträglicher Wohnverhältnisse verpflichtet werden.

Mit Instrumenten des Wohnraumschutzgesetzes können Kommunen über die reine Gefahrenabwehr hinaus konzeptionelle Ansätze entwickeln und Quartiere vor einem möglichen Abrutschen bewahren.

Die Aufgaben nach dem Wohnraumschutzgesetz sind als freiwillige Aufgaben der Daseinsvorsorge im örtlichen Wirkungskreis wahrzunehmen. Ein Anspruch auf ein städtisches Handeln gibt es nicht. Vielmehr entscheidet die zuständige Verwaltungseinheit eigenständig nach pflichtgemäßem Ermessen darüber, ob die örtlichen Verhältnisse ein Eingreifen erfordern und welche Maßnahmen geeignet und notwendig sind.

3. Frage 3 und 4:

Wie viele Planstellen mit welchen Zeitanteilen wären zur Umsetzung notwendig?
Welche Aufgaben könnten mit vorhandenem Personal erledigt werden?

Antwort:

Mit dem Wohnraumschutzgesetz wird eine Erweiterung der gesetzlichen Eingriffsmöglichkeit geschaffen, die durch vorhandene Regelungen derzeit nicht gegeben ist. Somit sind diese Tätigkeiten noch nicht in bestehenden Organisationseinheiten oder Stellenplänen der Kommunen erfasst.

Bei der Entwicklung und Durchsetzung entsprechender Konzepte wären stadtplanerische, bauliche, ordnungsrechtliche, gesundheitliche und soziale Belange zu berücksichtigen. Der Schwerpunkt der Bearbeitung wird allerdings im ordnungsrechtlichen Bereich gesehen.

Eine zuverlässige Personalbedarfsplanung zur Erfüllung der Aufgaben aus dem Wohnraumschutzgesetz wird erst nach Abstimmung eines gesamtstädtischen Konzeptes möglich sein. Hierbei sollte es im Sinne der Stadt Neumünster sein, die Möglichkeiten, die auf der Grundlage des neuen Wohnraumschutzgesetzes gegeben werden, durch eine effiziente Wohnungsaufsicht mit dem erforderlichen Personal umzusetzen. Dies sollte mit dem Ziel, den notwendigen sach- und fachgerechten Dreiklang aus dem ordnungsbehördlichen Instrumentarium der Bauaufsichtsbehörde, Gesundheitsbehörde sowie der Ordnungsbehörde sinnvoll und effizient einzusetzen, verfolgt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Tobias Bergmann
(Oberbürgermeister)