



Gesetzentwurf

der Abgeordneten des SSW

**Entwurf eines Gesetzes zum Schutz und zur Sicherung von Wohnraum
(Wohnraumschutzgesetz, WoSchG)**

Artikel 1**Gesetz zum Schutz und zur Sicherung von Wohnraum
(Wohnraumschutzgesetz, WoSchG)****INHALTSÜBERSICHT****Erster Abschnitt****Einführungsvorschriften**

§ 1 Grundsätze

§ 2 Begriffsbestimmung, Anwendbarkeit

Zweiter Abschnitt**Anforderungen an die Erhaltung und Pflege von Wohnraum**

§ 3 Erfüllung von Mindestanforderungen

§ 4 Instandsetzung

§ 5 Ausnahmen

§ 6 Unbewohnbarkeitserklärung

§ 7 Belegung

§ 8 Benutzung

Dritter Abschnitt**Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

§ 9 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

§ 10 Genehmigungsgründe

§ 11 Nebenbestimmungen

§ 12 Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot

§ 13 Treuhänder bei Veränderungen von Wohnraum

§ 14 Treuhänder bei leerstehendem Wohnraum

Vierter Abschnitt**Verfahren**§ 15 Auskunftspflicht, Anzeigepflicht, erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion,
Hinweisrecht

§ 16 Mitwirkungs- und Duldungspflicht

§ 17 Freiwillige Abhilfe, Informationsrecht

Fünfter Abschnitt**Ordnungswidrigkeiten und Schlussvorschriften**

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

§ 19 Einschränkung eines Grundrechts

§ 20 Berechnung der Wohnfläche

Erster Abschnitt

Einführungsvorschriften

§ 1

Grundsätze

(1) Wohnraum muss sich zu jeder Zeit in einem Zustand befinden, der seinen Gebrauch zu Wohnzwecken ohne erhebliche Beeinträchtigungen zulässt. Er muss so benutzt werden, dass Bewohner und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.

(2) Die zuständige Stadt oder Gemeinde hat die Aufgabe, auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsmäßige Nutzung von Wohnraum hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

§ 2

Begriffsbestimmung, Anwendbarkeit

(1) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes ist jeder einzelne Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist.

(2) Für Wohnraum, der zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt wird, gelten die Vorschriften des Dritten Abschnitts dieses Gesetzes, soweit die Zweckentfremdung genehmigungspflichtig ist.

Zweiter Abschnitt

Anforderungen an die Erhaltung und Pflege von Wohnraum

§ 3

Erfüllung von Mindestanforderungen

(1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohnraum nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so soll die zuständige Stadt oder Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte die Mindestanforderungen zu erfüllen hat.

(2) Die Mindestanforderungen sind insbesondere nicht erfüllt, wenn

1. die Heizungsmöglichkeit oder die Möglichkeit des Anschlusses eines Herdes, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten fehlt oder ungenügend ist,
2. Wasserversorgung, Ausguss oder Toilette fehlen oder ungenügend sind,

3. nicht wenigstens ein zum Wohnen bestimmter Raum der Wohnung eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern hat,
4. Fußböden, Wände oder Decken dauernd durchfeuchtet sind oder
5. nicht wenigstens ein zum Wohnen bestimmter Raum ausreichend belüftbar oder durch Tageslicht beleuchtet ist.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Räume, die zwar nicht zur Wohnung selbst gehören, die aber zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung unmittelbar erforderlich sind oder deren Benutzung im direkten Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnung stehen.

§ 4

Instandsetzung

(1) Sind am Wohnraum Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands notwendig gewesen wären, so soll die zuständige Stadt oder Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt. Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer solchen Beeinträchtigung besteht.

(2) Der Gebrauch ist insbesondere dann erheblich beeinträchtigt, wenn

1. Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse oder gegen Feuchtigkeit bieten,
2. Feuerstätten, Heizungsanlagen oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen,
3. Treppen oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen oder
4. Wasserzapfstellen, Ausgüsse, Toiletten, Bäder oder Duschen nicht ordnungsgemäß benutzt werden können.

(3) § 3 Absatz 3 gilt entsprechend.

§ 5

Ausnahmen

(1) Von Anordnungen nach § 3 oder § 4 kann für die Dauer eines Jahres abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass der Wohnraum auf Grund der ihm erteilten Genehmigung der zuständigen Stadt oder Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt, insbesondere abgebrochen werden darf.

(2) Von Anordnungen nach § 3 oder § 4 ist bei Wohngebäuden oder Wohnungen abzusehen, wenn die erforderlichen Maßnahmen nur mit einem Kostenaufwand durchgeführt werden können, der bei Wohngebäuden zwei Drittel des ortsüblichen Neubauwertes des Gebäudes, bei einzelnen Wohnungen zwei Drittel ihres anteiligen ortsüblichen Neubauwertes überschreiten würde. Der ortsübliche Neubauwert ist der

Geldbetrag, der aufzuwenden ist, um das Gebäude in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort wieder aufzubauen.

(3) Von Anordnungen nach § 3 oder § 4 ist abzusehen, wenn der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass die Bewirtschaftungskosten und die sich aus der Aufnahme fremder Mittel oder dem Einsatz eigener Mittel ergebenden Kapitalkosten nicht aus den Erträgen des Grundstücks aufgebracht werden können. Dabei sind angebotene Förderungsmittel zu berücksichtigen. Satz 1 gilt nicht, wenn der Verfügungsberechtigte oder Rechtsvorgänger öffentlich-rechtliche Instandsetzungspflichten nicht erfüllt und der Verfügungsberechtigte den Nachweis versäumt hat, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder aus einem anderen Grunde nicht zumutbar war.

(4) Das Recht, Maßnahmen zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung oder zum Schutze der Gesundheit anzuordnen, bleibt unberührt.

§ 6

Unbewohnbarkeitserklärung

(1) Die zuständige Stadt oder Gemeinde kann Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn die Mindestanforderungen im Sinne von § 3 Absatz 2 nicht erfüllt sind oder wenn Mängel der in § 4 Absatz 2 genannten Art den Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen und deswegen gesundheitliche Schäden für die Bewohner zu befürchten sind. Die Unbewohnbarkeitserklärung darf nur erlassen werden, wenn die Beseitigung der Mängel oder die Erfüllung der Mindestanforderungen auf Grund des § 5 nicht angeordnet werden kann.

(2) Die Unbewohnbarkeitserklärung ist dem Verfügungsberechtigten und dem Nutzungsberechtigten bekannt zu geben.

(3) Wer für unbewohnbar erklärten Wohnraum bewohnt, ist verpflichtet, diesen bis zu einem von der zuständigen Stadt oder Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen. Die Stadt oder Gemeinde soll im Falle des Absatzes 4 Satz 1 keinen früheren als den Zeitpunkt bestimmen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Dieses gilt jedoch nicht, wenn auf Grund des Zustands des Wohngebäudes, der Wohnung oder des Wohnraums eine unmittelbare Gefahr für Leib, Leben und Gesundheit der Bewohner besteht.

(4) Der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der zuständigen Stadt oder Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Nutzungsberechtigten anderweitig zu zumutbaren Bedingungen untergebracht werden. Geschieht dies nicht binnen angemessener Frist, kann die zuständige Stadt oder Gemeinde das ganz oder teilweise selbst übernehmen und dem Verfügungsberechtigten die Kosten auferlegen.

(5) Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum darf nicht mehr für Wohnzwecke oder ohne Genehmigung für andere Nutzungszwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden. Der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der zuständigen Stadt oder Gemeinde für unverzügliche Räumung zu sorgen. Der Verfügungsberech-

tigte hat auf Verlangen der zuständigen Stadt oder Gemeinde für unverzügliche Räumung zu sorgen.

§ 7

Belegung

(1) Wohnungen dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern vorhanden ist. Die Zahl der Bewohner soll die Zahl der Wohnräume über 6 Quadratmeter Wohnfläche - ohne Küche und Bad - bei Wohnungen bis einschließlich zwei Wohnräumen um nicht mehr als eine, bei Wohnungen mit drei oder vier Wohnräumen um nicht mehr als zwei überschreiten; je Wohnung darf dabei ein Wohnraum über 20 Quadratmeter als zwei Wohnräume gezählt werden.

(2) Einzelne Wohnräume dürfen 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 für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern vorhanden sein.

(3) Die zuständige Stadt oder Gemeinde kann vom Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten verlangen, dass bis zu einem von ihr zu bestimmenden Zeitpunkt so viele Bewohner die Wohnungen oder Wohnräume räumen, wie zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Belegung nach den vorstehenden Absätzen notwendig ist. Dabei sollen der Zeitpunkt des Einzugs sowie die besonderen persönlichen und familiären Verhältnisse berücksichtigt werden. Bei dem Räumungsverlangen sind soziale Härten zu vermeiden. Bezieht sich das Räumungsverlangen auf Nutzungsberechtigte, so ist die Räumung erst für einen Zeitpunkt anzuordnen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

§ 8

Benutzung

(1) In 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 Bewohner oder Dritte gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.

(2) Die zuständige Stadt oder Gemeinde kann Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung eines den Anforderungen des Absatzes 1 entsprechenden Zustandes erforderlich sind. Die Anordnungen müssen sich an den Verursacher oder an den Verfügungsberechtigten richten.

(3) § 3 Absatz 3 gilt entsprechend.

Dritter Abschnitt

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

§ 9

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

(1) Sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, darf Wohnraum im Gebiet der jeweiligen Stadt oder Gemeinde anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der zuständigen Stadt oder Gemeinde zugeführt werden. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung befristet oder unbefristet festzustellen, ob eine Gefährdungslage im Sinne des Satzes 1 gegeben ist.

(2) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Ohne Genehmigung verboten ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird. Als Zweckentfremdung gelten insbesondere

1. die Verwendung von Wohnraum für ausschließlich gewerbliche oder freiberufliche Zwecke,
2. die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung,
3. der Abbruch von Wohnraum,
4. das Unbrauchbarmachen durch Zerstören von Wohnraum,
5. das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als vier Monaten.

Findet die Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken in der Hauptwohnung des Nutzungsberechtigten statt und beträgt weniger als 50 vom Hundert der Gesamtwohnfläche, so ist im Zweifel anzunehmen, dass gleichzeitig die Wohnnutzung aufrechterhalten wird und damit keine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes vorliegt. Gleiches gilt, wenn die Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken zeitlich so beschränkt ist, dass der Charakter der Wohnung als Hauptwohnung unberührt bleibt. Als Beginn des Leerstehenlassens von Wohnraum gilt grundsätzlich der Auszug des letzten Bewohners, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

(3) Verfügungsberechtigte haben die Verpflichtung, Zweckentfremdungen im Sinne dieses Gesetzes abzuwenden. Wenn Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind, und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, ist der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen grundsätzlich zumutbar. Eine Zwischennutzung ist ins-

besondere dann nicht zumutbar, wenn Belange der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen entgegenstehen.

§ 10

Genehmigungsgründe

(1) Die Genehmigung nach § 9 ist auf Antrag des Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn ein öffentliches oder ein berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. Das öffentliche oder berechtigte Interesse Verfügungsberechtigter zum Leerstehenlassen von Wohnraum ist bei Um- oder Neubaumaßnahmen nur gegeben, wenn eine Zwischennutzung gemäß § 9 Absatz 3 Sätze 2 und 3 bis zum Beginn der Baumaßnahmen unzumutbar ist. Der Nutzungsberechtigte darf im Einvernehmen mit dem Verfügungsberechtigten einen Antrag nach Satz 1 stellen.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gleicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel aus. Ein beachtliches Angebot im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn

1. der Ersatzwohnraum innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde geschaffen wird,
2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang besteht,
3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum übereinstimmt,
4. der Ersatzwohnraum nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum ist,
5. der Ersatzwohnraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet und
6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zu Verfügung steht.

§ 11

Nebenbestimmungen

(1) Die Genehmigung kann dem Verfügungsberechtigten oder dem Nutzungsberechtigten befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden. Das Ersatzwohnraumangebot kann durch Nebenbestimmungen gesichert werden.

(2) Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung des Wohnraums entsteht, ausgleichen. Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall abgesenkt werden, insbesondere wenn bei ge-

werblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung oder Abwanderung führen würde. Das Gleiche gilt, wenn die Zweckentfremdung nachweislich in erheblichem Maße der Sicherung bestehender oder der Schaffung neuer Arbeitsplätze dient.

§ 12

Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot

(1) Wird Wohnraum entgegen § 9 zu anderen als Wohnzwecken genutzt, so soll die zuständige Stadt oder Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte oder der Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen hat (Wohnnutzungsgebot). Die zuständige Stadt oder Gemeinde setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall zwei Monate beträgt. Die zuständige Stadt oder Gemeinde kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot).

(2) Ist Wohnraum entgegen § 9 so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so soll die zuständige Stadt oder Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte auf seine Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für den Verfügungsberechtigten 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 soll die zuständige Stadt oder Gemeinde die Schaffung von Ersatzwohnraum nach § 10 Absatz 2 oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach § 11 Absatz 1 verlangen.

§ 13

Treuhänder bei Veränderungen von Wohnraum

(1) Ist Wohnraum entgegen § 9 so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann die zuständige Stadt oder Gemeinde zur Wiederherstellung für Wohnzwecke einen Treuhänder einsetzen, sofern der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass er selbst innerhalb der von der zuständigen Stadt oder Gemeinde gesetzten Fristen die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat.

(2) Der Treuhänder hat die Aufgabe, anstelle des Verfügungsberechtigten den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. Er hat das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung seiner Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen den Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen. Der Treuhänder hat dem Verfügungsberechtigten und der zuständigen Stadt oder Gemeinde zu den von ihr bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. Der Treuhänder hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung und die Erstattung seiner Auslagen. § 80 Absatz 3 Sätze 2 und 3 des Allgemeinen Verwaltungsgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (Landesverwaltungsgesetz - LVwG -) vom 02. Juni 1992, zuletzt geändert am 05. April 2017 (GVObI. S. 218) gilt entsprechend.

(3) Mit der Bestellung des Treuhänders ist dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Die zuständige Stadt oder Gemeinde verschafft dem Treuhänder - erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen - den tatsächlichen Besitz.

(4) Die Einsetzung des Treuhänders ist wieder aufzuheben, sobald er seine Aufgabe erfüllt hat oder zur Sicherstellung der Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke für ihn kein Bedürfnis mehr besteht. Die zuständige Stadt oder Gemeinde kann den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.

(5) Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach dem Allgemeinen Verwaltungsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landesverwaltungsgesetz - LVwG -) vom 02. Juni 1992, zuletzt geändert am 05. April 2017 (GVOBl. S. 218) in der jeweils geltenden Fassung anzuordnen, bleibt unberührt.

§ 14

Treuhänder bei leerstehendem Wohnraum

(1) Kommt der Verfügungsberechtigte einem Wohnnutzungsgebot nach § 12 Absatz 1 nicht nach, so kann die zuständige Stadt oder Gemeinde zur Wiederzuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken einen Treuhänder einsetzen, sofern der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass er selbst innerhalb der von der zuständigen Stadt oder Gemeinde gesetzten Fristen die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat.

(2) Die Einsetzung des Treuhänders kann mit dem Wohnnutzungsgebot verbunden werden.

(3) § 13 Absätze 2 bis 5 gilt entsprechend.

Vierter Abschnitt

Verfahren

§ 15

Auskunftspflicht, Anzeigepflicht, erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion, Hinweisrecht

(1) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohner, Verwalter und Vermittler haben unentgeltlich Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen, soweit es zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist. Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179), zuletzt geändert am 28. September 2017 (BGBl. I S. 3530), in der jeweils geltenden Fassung. Verwalter, Vermittler und Diensteanbieter sollen nur dann herangezogen werden,

wenn und soweit der Sachverhalt dadurch einfacher oder zügiger aufgeklärt werden kann.

(2) Wird Wohnraum ab Beginn des Leerstehenlassens nicht innerhalb von vier Monaten zu Wohnzwecken genutzt, so haben die Verfügungsberechtigten dies der zuständigen Stadt oder Gemeinde unverzüglich anzuzeigen; sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen.

(3) Zeigt der Verfügungsberechtigte gemäß Absatz 2 das Leerstehenlassen und die damit verbundene konkrete Absicht von Um- oder Neubaumaßnahmen an, gilt die Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 10 für die Dauer des durch die baulichen Maßnahmen bedingten Leerstehenlassens als erteilt, wenn die zuständige Stadt oder Gemeinde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht. In der Anzeige sind neben der Belegenheit und Größe die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten sowie Art, Umfang und voraussichtliche Dauer der baulichen Maßnahmen anzugeben und nachzuweisen (erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion). Widerspricht die zuständige Stadt oder Gemeinde im Sinne des Satzes 1 gilt die erweiterte Anzeige als Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 10.

(4) Steht Wohnraum leer, kann die zuständige Stadt oder Gemeinde den Verfügungsberechtigten auf Wohnungsuchende hinweisen. Hingewiesen werden kann auch auf Haushalte, die als vordringlich wohnungsuchend anerkannt sind. Die zuständige Stadt oder Gemeinde ist berechtigt, Wohnungsuchenden die Belegenheit des leer stehenden Wohnraums sowie Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten zugänglich zu machen, wenn der Verfügungsberechtigte den ihm nachgewiesenen Wohnungsuchenden nicht innerhalb eines Monats ein Wohnungsangebot unterbreitet hat.

§ 16

Mitwirkungs- und Duldungspflicht

(1) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner sind verpflichtet, den Beauftragten der zuständigen Stadt oder Gemeinde das Betreten des Wohnraumes zu gestatten, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. Das Betreten ist vorher anzukündigen; es darf nur zu angemessenen Tageszeiten erfolgen. Die zuständige Stadt oder Gemeinde kann auch anordnen, dass Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner persönlich erscheinen

(2) Besteht begründeter Verdacht, dass Wohnraum entgegen § 6 unzulässig benutzt wird, nach § 7 überbelegt ist oder ohne Genehmigung nach § 9 auch entgegen einem Wohnnutzungsgebot nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, sind die Beauftragten der zuständigen Stadt oder Gemeinde auch ohne Ankündigung jederzeit zum Betreten berechtigt.

(3) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum vorübergehend zu räumen.

(4) Auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte sind nach § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung sofort vollziehbar und gelten auch für und gegen den Rechtsnachfolger.

§ 17

Freiwillige Abhilfe, Informationsrecht

(1) Bevor die zuständige Stadt oder Gemeinde eine Anordnung zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum (§§ 3 bis 8) erlässt, sollen die Verpflichteten unter Fristsetzung zur freiwilligen Abhilfe veranlasst werden. Die zuständige Stadt oder Gemeinde kann auf den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einer Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung hinwirken, in dem die zur Abhilfe erforderlichen Maßnahmen von dem Verpflichteten zugesagt sowie die Fristen genannt sind.

(2) Die zuständige Stadt oder Gemeinde hat vor der Anordnung von Maßnahmen den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; ihre Stellungnahmen sollen angemessen berücksichtigt werden.

(3) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn Art und Umfang der Mängel oder der Verstöße es erfordern, dass die zuständige Stadt oder Gemeinde eine Anordnung sofort erlässt.

(4) Die Verfügungsberechtigten sollen von Anordnungen und Genehmigungen, die sie berühren und an den Nutzungsberechtigten oder an die Bewohner gerichtet werden, eine Durchschrift erhalten. Dies gilt entsprechend für den Nutzungsberechtigten bei Anordnungen oder Genehmigungen, die sich an den Verfügungsberechtigten oder die Bewohner richten.

Fünfter Abschnitt

Ordnungswidrigkeiten und Schlussvorschriften

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einer unanfechtbaren Anordnung der zuständigen Stadt oder Gemeinde nach § 3 Absatz 1, § 4 Absatz 1, § 8 Absatz 2 oder § 16 Absatz 1 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,

2. einem Verlangen der zuständigen Stadt oder Gemeinde nach § 6 Absatz 4 oder 5 nicht nachkommt,

3. entgegen § 6 Absatz 5 oder § 7 Absatz 1 oder 2 Wohnungen oder Wohnräume überlässt,
4. entgegen § 9 Absatz 2 ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt,
5. entgegen § 9 Absatz 3 eine Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war,
6. entgegen § 11 Absatz 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,
7. entgegen § 15 Absatz 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig gibt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,
8. entgegen § 15 Absatz 2 die Anzeige nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt.

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 4 ist auch der Versuch ordnungswidrig.

(2) Ordnungswidrig handelt ferner, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. ohne die erforderliche Genehmigung für die zweckfremde Verwendung des Wohnraums gemäß § 9 Absatz 2 erhalten zu haben dessen Überlassung an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs anbietet oder dafür wirbt,
2. Angebote oder Werbung im Sinne der Nummer 1 verbreitet oder deren Verbreitung ermöglicht.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

(4) Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes haben auf Verlangen der zuständigen Stadt oder Gemeinde Angebote und Werbung, die nach Absatz 2 ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.

§ 19

Einschränkung eines Grundrechts

Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

§ 20

Berechnung der Wohnfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration wird ermächtigt, zur Durchführung dieses Gesetzes durch Rechtsverordnung Vorschriften zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche zu erlassen. Bis zum Erlass einer Verordnung

nach Satz 2 ist die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Begründung:

Der Gesetzentwurf soll der Zweckentfremdung, der Nichtnutzung oder der Verwahrlosung von Wohnraum wirkungsvoll begegnen. Er enthält deshalb eine Reihe von Vorschriften, die darauf zielen, dass Wohnungen jederzeit ohne erhebliche Beeinträchtigungen, Gefahren und Belästigungen genutzt werden können. Dazu gehören Regelungen über Mindestanforderungen, Instandsetzung, Überbelegung sowie über die Lagerung von Gegenständen oder Stoffen und die Haltung von Tieren.

Weiter geht es um ein Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum. Zweckentfremdet ist eine Wohnung dann, wenn sie nicht zum Wohnen genutzt wird. Unterschieden wird dabei aber zwischen einer legalen und einer nicht legalen Zweckentfremdung. Arztpraxen, Kanzleien oder auch Kindertagesstätten haben Bestandsschutz und sind eine legale Zweckentfremdung. Ob und gegen welche zweckentfremdeten Wohnungen innerhalb des Wohnraumschutzgesetzes vorgegangen wird, muss im Einzelfall von der zuständigen Stadt oder Gemeinde, also der Stadt oder Gemeinde in der sich das Objekt befindet, geprüft werden. Gleiches gilt auch bei Wohnraum, der sich nicht in gebrauchsfähigen Zustand befindet.

Eine Reihe von Bundesländern haben derartige Wohnraumaufsichts- oder Wohnraumschutzgesetze bereits. Auch in Schleswig-Holstein hat es in der Vergangenheit ähnliche Regelungen gegeben (Landesverordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum), die aber 1999 außer Kraft gesetzt worden sind. Da es in Schleswig-Holstein insbesondere in den größeren Städten einen angespannten Wohnungsmarkt bei gleichzeitig leerstehendem, zweckentfremdeten oder verwahrlostem Wohnraum gibt, ist es notwendig hier eine neue gesetzliche Grundlage zu schaffen.

Der Gesetzentwurf ist am Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz orientiert, damit in beiden Ländern die gleichen Rechtsgrundlagen bestehen. Zudem hat der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages in einem Gutachten vom 29.05.2013 (WD3-3000-077/13) festgestellt, dass die Regelungen im Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz rechtens sind. In diesem Gutachten wurde festgestellt: „Die Länder sind zuständig, gesetzliche Regeln zum Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum zu erlassen. Hierunter fallen auch die Einführung einer Pflicht zur Zwischenvermietung von Wohnraum sowie der treuhänderischen Zwangsverwaltung einer Immobilie. Die geplanten Änderungen im Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz genügen

dem Bestimmtheitsgrundsatz. Als verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums stehen sie mit den verfassungsrechtlichen Vorgaben des Art. 14 GG in Einklang. Auch die durch Art. 12 GG geschützte Berufsausübungsfreiheit ist nicht verletzt.“

Lars Harms

und die Abgeordneten des SSW