



# Senat der Freien und Hansestadt Hamburg

## Senatskanzlei

Senatskanzlei, Postfach 10 55 20, 20038 Hamburg

Innen- und Rechtsausschuss des Schleswig-Holsteinischen Landtags,  
Landeshaus,  
Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 19/1304

Planungsstab  
Wohnungswesen,  
Stadtteilentwicklung,  
Bezirksangelegenheiten

- PL 42 -

Herrmannstraße 15  
20095 Hamburg  
Telefon 040 - 42831 - 2223  
Telefax 040 - 42831 - 2600

Ansprechpartner: Herr Till Bode  
Zimmer:519  
E-Mail: [till.bode@sk.hamburg.de](mailto:till.bode@sk.hamburg.de)

Hamburg, den 10. Sept. 2018

### **Entwurf Wohnraumschutzgesetz, Drucksache 19/721**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Senatskanzlei der Freien und Hansestadt Hamburg bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zum Schutz und zur Sicherung von Wohnraum (Wohnraumschutzgesetz - WoSchG), Drucksache 19/721. Hiermit nehmen wir wie folgt Stellung:

Der eingebrachte Gesetzesentwurf entspricht im Wesentlichen den derzeit geltenden Regelungen zum Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz.

1. Der Wohnraumschutz ist in Hamburg von zentraler Bedeutung. Aufgrund der nachhaltig angespannten Situation des Wohnungsmarkts in Hamburg ist dem Hamburger Senat neben dem Neubau insbesondere der Schutz des bestehenden Wohnraums ein wichtiges Anliegen. Er dient dem Ziel, dem Wohnungsmarkt Wohnungen zu erhalten und die Erfüllung von Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse sicherzustellen. Dabei wird der öffentlich geförderte Bestand über das Hamburgische Wohnungsbindungsgesetz und das Hamburgische Wohnraumförderungsgesetz, der ungebundene Hamburger Wohnungsbestand über das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz geschützt.

Das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz regelt zwei verwandte Bereiche, die Wohnungspflege und das Zweckentfremdungsrecht.

Das Recht der Wohnungspflege (Wohnungsaufsichtsrecht) ergänzt das Mietrecht, mit dessen Hilfe Mieter gegenüber ihren Vermietern selbst die Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anforderungen durchsetzen können. Es gewährleistet im öffentlichen Interesse, dass der Wohnungsbestand Mindestanforderungen erfüllt. Damit schützt es Bewohner und Nachbarn von Wohnraum vor Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen:

- Die Verwaltung kann bei erheblicher Beeinträchtigung der Eignung von Wohnraum zum Wohngebrauch einschreiten, um die Erfüllung von Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse sicherzustellen.
- Falls die Herstellung des geforderten Zustands nicht möglich ist, können die Bezirksämter den Wohnraum für unbewohnbar erklären, um die Bewohner zu schützen.
- Bei Überbelegung können die Bezirksämter unter Berücksichtigung persönlicher und familiärer Verhältnisse und unter Vermeidung sozialer Härten vom Verfügungsberechtigten oder, sofern Ersatzwohnraum vorhanden ist, vom Nutzungsberechtigten die Räumung verlangen.
- Außerdem schützt die Wohnungspflege vor Gefährdung oder unzumutbarer Belästigung durch Art oder Anzahl der Lagerung von Gegenständen oder Stoffen oder der Haltung von Tieren.

Das Zweckentfremdungsrecht steht neben dem Recht der Wohnungspflege und stellt sicher, dass bestehende Wohnungen dem Wohnungsmarkt erhalten bleiben und nicht zu anderen Zwecken, beispielsweise als Ferienwohnung, genutzt werden, leer stehen oder abgebrochen bzw. zerstört werden.

Die Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Abs. 1 des Hmb-WoSchG (HmbGVBl. 2018, S. 70) stellt fest, dass die Freie und Hansestadt Hamburg ein Gebiet ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Damit ist die Zweckentfremdung von Wohnraum grundsätzlich genehmigungspflichtig. Ein solches Zweckentfremdungsverbot besteht in Hamburg ununterbrochen seit 1971. Zuletzt wurde die Verordnung am 20. März 2018 mit einer Geltungsdauer von zehn Jahren neu erlassen.

Aufgrund der gestiegenen Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen hat sich seit einigen Jahren eine neue Form der Zweckentfremdung entwickelt. Bereits 2013 hat der Senat mit der Anpassung und teilweisen Verschärfung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes auf diese Entwicklung und die anhaltende Wohnungsknappheit reagiert und die Voraussetzungen für einen gezielteren Wohnraumschutz geschaffen. Dabei wurden unter anderem die folgenden Instrumente eingeführt, welche die Handlungsmöglichkeiten bei Zweckentfremdung erheblich verbessern:

- die Wiedereinführung der Anzeigepflicht von Leerständen von mehr als vier Monaten;

- die Verkürzung des zulässigen Leerstehenlassens von sechs auf vier Monate;
- die Wiedereinführung des „Treuhanders“, der von der zuständigen Behörde zur Durchsetzung eines Wohnnutzungsgebots oder Wiederherstellungsgebots eingesetzt werden kann, wenn andere Maßnahmen erfolglos bleiben;
- die Erweiterung des Bußgeldrahmens und der Ordnungswidrigkeitstatbestände;
- eine grundsätzliche Zwischenvermietungsspflicht bei Um- und Neubaumaßnahmen;
- erweiterte Auskunftspflichten;
- Auskunfts- und Löschpflichten für Anbieter von Internetdiensten, die für unrechtmäßige Ferienwohnungen werben;
- eine Verfahrensbeschleunigung durch die Einführung einer regelhaften zweimonatigen Frist bei Wohnnutzungsgeboten sowie die Beschränkung der Möglichkeit zur freiwilligen Abhilfe in der Wohnungspflege.

Die dargelegten Regelungen spiegeln die derzeitige Rechtslage wieder. Sie haben sich in Hamburg grundsätzlich sowohl als erforderlich als auch zweckmäßig erwiesen.

Mit Hilfe dieses Instrumentariums konnten im Jahr 2016 dem Wohnungsmarkt 476 Wohneinheiten mit 25.975 m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Jahr 2017 710 Wohneinheiten mit 43.734 m<sup>2</sup> Wohnfläche wieder zugeführt werden.

Auch im Rahmen von sog. „Aktionstagen“ ist in Hamburg der Wohnraumschutz von Bedeutung. Im Rahmen dieser Aktionen gehen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterschiedlicher Behörden (insbesondere Jobcenter, Bezirksämter, Familienkasse-Nord, Zoll – Finanzkontrolle Schwarzarbeit, Polizei, Steuerfahndung) in enger Abstimmung Hinweisen auf ausbeuterische Strukturen und rechtswidrige Zustände nach. Im Fokus stehen Vermieter und Vermieterinnen, die die Situation von Menschen in Notlagen ausnutzen. Gemeinsames Ziel ist es, Missstände aufzudecken, Missbrauch zu stoppen und den Betroffenen die Hilfe und Unterstützung anzubieten, die sie benötigen. Diese Fälle des (organisierten) Sozialleistungsmissbrauchs sind vielfach untrennbar mit prekären Arbeits- und Wohn- und sonstigen Lebensverhältnissen verbunden, insofern findet das Instrumentarium des Wohnraumschutzgesetzes als ein Baustein neben anderen gesetzlichen Regelungen hier seine zweckmäßige Anwendung zu Verhinderung von prekären Notlagen.

2. Die Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen über Portale, wie Airbnb, Wimdu, 9Flats und andere nimmt nach Einschätzung des Senats kontinuierlich zu, so dass die Verhinderung von Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnung noch weiter an Bedeutung gewinnt. Die Praxis der zuständigen Behörden zeigt, dass Anpassungsbedarf besteht. Zum einen gilt es, das Verbot der Zweckentfremdung zu konkretisieren und zu ver-

schärfen, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung. Gleichzeitig besteht der Bedarf, die Durchsetzung des Verbots der zweckfremden Nutzung von Wohnraum zu verbessern.

Der Senat hat daher am 21. August 2018 beschlossen, der Bürgerschaft den Gesetzentwurf „Drittes Gesetz zur Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens“ zum Beschluss vorzulegen.

Wesentliches Ziel des Gesetzesentwurfs ist es, die zuständigen Behörden in die Lage zu versetzen, noch gezielter verstärkter auftretenden Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum, insbesondere durch Nutzung als Ferienwohnungen, zu begegnen.

Der Gesetzentwurf sieht folgende Neuregelungen vor:

- Verkürzung der zeitlichen Ausnahmeregelung für die Zweckentfremdung von sechs Monate auf acht Wochen
- Einführung einer Registrierungspflicht und Pflicht zur Angabe der Registrierungsnummer bei Anzeigen und Angeboten für bestimmte Nutzungen
- Einführung einer Pflicht zur Führung eines Belegungskalenders einschließlich Informationspflicht gegenüber der zuständigen Stelle
- Einführung einer Pflicht von Diensteanbietern und anderen Medien, nur Angebote mit Wohnraumschutznummer zuzulassen
- Schaffung einer Berechtigung der zuständigen Stellen, bei nicht erfolgter Auskunft Entfernung zu verlangen
- Erweiterung des Ordnungswidrigkeitenkatalogs für Portale und Anbieter ohne Wohnraumschutznummer.
- Der Bußgeldhöchstbetrag wird auf 500.000 Euro angehoben
- Meldung der Ferienwohnungsvermietungen an die Steuerbehörden

Ergänzt werden die gesetzlichen Regelungen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes durch die Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (nunmehr Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen) zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) gemäß § 45 Abs. 2 und 3 Bezirksverwaltungsgesetz. Die Fachanweisung enthält insbesondere Erläuterungen und Auslegungshilfen für unbestimmte Rechtsbegriffe und Vollzugshinweise für die Ausübung von Ermessen.

Zusätzlich wird an dieser Stelle auf den Wohnraumschutzbericht 2016 und 2017 (Drucksache 21/14114) hingewiesen, in dem der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg der Hamburgischen Bürgerschaft über die Tätigkeit des Wohnraumschutzes im Jahr 2016 und 2017 berichtet.

3. Abschließend ist anzumerken, dass die Erfahrung zeigt, dass die Rechtsprechung bei ihrer Entscheidungsfindung regelmäßig auch auf die Gesetzmaterialien zurückgreift (vgl. VG Berlin Urt. v. 12. April 2017 – 6 K 91/16, BeckRS 2017, 117951, OVG Hamburg Beschl. v. 06. Februar 2015 – 4 Bs 158/14, BeckRS 2015, 56098). Vor diesem Hintergrund wird ange-regt, zu bedenken, ob eine weitergehende inhaltliche Konkretisierung der derzeitigen Fas-sung der Begründung des vorliegenden Gesetzentwurfes, insbesondere hinsichtlich der Ziel- und Zweckbestimmung des Gesetzes, aber auch bzgl. der einzelnen Vorschriften sachge-recht erscheint.

Mit freundlichen Grüßen

T. Bode