



Städteverband Schleswig-Holstein · Reventlouallee 6 · 24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschusses
Frau Vorsitzende
Barbara Ostmeier
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Ansprechpartner

Peter Krey

E-Mail

peter.krey@staedteverband-sh.de

Aktenzeichen

64.10.21 kr-ma

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/1333

per Mail: innenausschuss@landtag.ltsh.de

Datum: 17. September 2018

Entwurf eines Gesetzes zum Schutz und zur Sicherung von Wohnraum (Wohnraumschutzgesetz – WoSchG), Drucksache 19/721

Sehr geehrte Frau Ostmeier,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen und die Gelegenheit, zum Entwurf eines Gesetzes zum Schutz und zur Sicherung von Wohnraum Stellung nehmen zu können.

Aus dem Verbandsbereich des Städteverbandes sind bereits im Vorfeld Initiativen an die Geschäftsstelle herangetragen worden, die eine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage für die Kommunen einfordern, der Zweckentfremdung, Nichtnutzung und Verwahrlosung von Wohnraum entgegenzutreten, um damit ein Instrument in Händen zu halten, in angespannten Wohnungsmärkten angemessen auf Missstände reagieren zu können. Vor diesem Hintergrund halten wir die Initiative grundsätzlich für unterstützenswert. Bereits im Jahr 2015 hatte der Städteverband zu den damaligen Überlegungen der Landesregierung eine Stellungnahme abgegeben (**Anlage 1**). Seither nehmen wir wahr, dass die Herausforderungen eher größer als kleiner geworden sind. Ungeregelt bleibt in dem Gesetzentwurf die Regelung des Mehrbelastungsausgleichs nach Art. 57 Abs. 2 LVerf (Konnexitätsprinzip). Dieser wird eingefordert.

Vor allem in den Städten und größeren Gemeinden ist der Wohnungsmarkt angespannt. Es fehlen insbesondere kleinere, bezahlbare Wohnungen. Auch gibt es immer wieder Missstände, die meistens zu Lasten der einkommensschwächeren Mieter gehen.

Als Missstände lassen sich folgende Punkte identifizieren:

- Instandsetzungsdefizite, Verwahrlosung von Liegenschaften,
- Überbelegung bei möglicherweise überhöhten Mieten,
- Leerstehenlassen von dringend benötigtem Wohnraum,
- Zweckentfremdung, insbesondere durch Ferien- oder Handwerkerwohnungen

Mit dem Gesetzentwurf wird den Kommunen ein Instrument an die Hand gegeben, den geschilderten Missständen zielgerichtet und wirksam entgegenzutreten zu können.

Durch den Änderungsantrag der SPD-Fraktion (Umdruck 19/1143 (neu)) wird sichergestellt, dass das Gesetz nur in den Kommunen zur Anwendung kommt bzw. kommen muss, die dieses Instrument benötigen und aktiv einsetzen wollen. Vorhandene Gesetzesalternativen (§ 172 BauGB, § 5 Wirtschaftsgesetzbuch) sind wesentlich weniger spezifisch, sie sind in ihrer Handhabung kompliziert und erfordern erheblichen Aufwand wie das Aufstellen von Bebauungsplänen zur Steuerung der Ferienwohnungsproblematik.

Vor allem in Städten und dicht besiedelten Bereichen wird bereits jetzt erheblicher Aufwand zur Mobilisierung von Bauland betrieben. Es reicht jedoch nicht aus, mehr sozialen Wohnraum zu schaffen und Verfahren zu verschlanken. Es müssen vielmehr auch Wohnungen im Bestand nach den sich wandelnden Wohnbedürfnissen weiterentwickelt werden. Das vorgeschlagene Wohnraumschutzgesetz bietet den Kommunen dabei ein sinnvolles Instrumentarium.

Schwer einzuschätzen ist, ob Aufwand für Überwachung sowie Durchsetzung von Maßnahmen und Geldbußen verhältnismäßig zum Nutzen sind. Dabei ist, wie oben ausgeführt, der Mehrbelastungsausgleich zu regeln.

Darauf weist auch das Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation der Landeshauptstadt Kiel in seiner Stellungnahme hin, welche diesem Schreiben, mit weiteren Ausführungen zu einzelnen Paragraphen, als **Anlage 2** beigelegt ist.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of loops and a final upward stroke.

Peter Krey
Dezernent

Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten
des Landes Schleswig-Holstein
Referat für Wohnraumförderung,
Recht des Wohnungswesens, Wohngeld
IV 24
Frau Karin Siebeck
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

Tel. 0431 - 57 00 50 30
Fax: 0431 - 57 00 50 35
e-mail: info@staedteverband-sh.de
Internet: www.staedteverband-sh.de

per Mail: karin.siebeck@im.landsh.de

Unser Zeichen: 64.00.00 zi-sk
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 03.09.2015

Wohnungsaufsichtsgesetz – mögliche Umsetzung durch Städte und Gemeinden

Sehr geehrte Frau Siebeck,

In einem Gespräch zu Beginn des Jahres sind die kommunalen Landesverbände von Herrn Scharbach über die politische Initiative des Landes Schleswig-Holstein für die mögliche Implementierung eines Wohnungsaufsichtsgesetzes informiert worden und um eine Einschätzung zur Notwendigkeit eines solchen Gesetzes aus kommunaler Sicht gebeten worden.

Für den Städteverband Schleswig-Holstein teilen wir vorbehaltlich einer Gremienbefassung nach Erörterung in den Facharbeitsgemeinschaften folgende Einschätzung mit:

Allgemein ist festzustellen, dass der Bedarf für ein Wohnungsaufsichtsgesetz mit den Elementen klassische Wohnungsaufsicht / Überbelegungsregelungen / Zweckentfremdungsregelungen aus kommunaler Sicht eher zurückhaltend eingeschätzt wird. Es liegt darin begründet, dass es sich insbesondere im Bereich der klassischen Wohnungsaufsicht sowie den Überbelegungsregelungen nicht um eine Vielzahl von Fällen handelt, für die ein gesetzliches Regelungsdefizit besteht, sondern es sich vielfach um Einzelfallproblematiken handelt. Ob und inwieweit diese Einzelfälle dazu geeignet sind, eine abstrakt generelle landesrechtliche Regelung einzuführen, wird deshalb unterschiedlich beurteilt, je nachdem, ob aus lokaler Perspektive vor Ort die Situationen schon einmal eingetreten sind, denen ein wohnungsaufsichtliches spezialgesetzliches Instrumentarium sich als sinnvoll erwiesen hätte.

In einzelnen Fällen hat sich jedoch auch in der Vergangenheit gezeigt, dass das zur Verfügung stehende allgemeine und besondere Gefahrenabwehrrecht nicht das notwendige Instrumentarium bereitstellt, um wohnungsbaulichen Missständen zu begegnen. Dies findet die Ursache häufig darin, dass bauliche oder ausstattungstechnische Missstände an Wohnraum die Schwelle zur Störung bzw. Gefahr für die öffentliche Sicherheit noch nicht überschritten haben, sondern als Störung oder Gefahr für die öffentliche Ordnung angesehen werden können, wobei der Ordnungsbegriff nach schleswig-holsteinischem Landesrecht keine Ermächtigungsgrundlage dafür bietet, dass die Ordnungsbehörden einschreiten könnten. Insoweit wäre die Definition baulicher und ausstattungstechnischer Mindeststandards für nicht selbst genutzten Wohnraum und die damit verbundene Pflicht der Eigentümer zur Einhaltung dieser Standards grundsätzlich geeignet, ordnungsrechtlich auf spezialgesetzlicher Grundlage eine Ermächtigungsgrundlage zum Einschreiten und Entgegenwirken unwürdiger Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Ein Vorteil des ordnungsrechtlichen Instrumentariums könnte die Ermächtigung der Wohnungsaufsicht sein, präventiv tätig zu werden, weil insbesondere bei Gebäuden, bei denen sich Anzeichen von Verwahrlosung zeigen, die Gemeinden in die Lage versetzt werden könnten, von Amts wegen Überprüfungen durchzuführen mit dem Ziel, frühzeitig auf den Verfügungsberechtigten einzuwirken und gegebenenfalls in einem Anhörungsverfahren Abhilfe zu schaffen, ohne dass es zum Einsatz von Ordnungsverfügungen kommt.

Auf der anderen Seite muss eine Nutzen-Aufwand-Analyse stehen, die es rechtfertigt, ein neues spezialgesetzliches Regelungssystem im Landesrecht zu verankern. Insoweit muss im Rahmen der Gesetzesfolgenabschätzung auch in Betracht gezogen werden, inwieweit von dritter Seite Einfluss auf das ordnungsbehördliche Tätigwerden im Rahmen einer Wohnungsaufsicht genommen werden wird. Insoweit wird durchaus die Gefahr gesehen, dass ein auf bisher nur wenige Einzelfälle beziehendes Regelungssystem durch Interessen Dritter sich in dem tatsächlichen Anwendungsbereich deutlich ausweitet.

Abgesehen davon muss in den Verwaltungen in Schleswig-Holstein die organisatorische Anbindung geklärt werden, weil die Aufgabe sich zwischen Wohnraumversorgung einerseits und Ordnungsbehörde andererseits bewegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Aufgabe einen Bereich der klassischen Wohnungsaufsicht stark ordnungsrechtlich geprägte Züge aufweist und eine Ansiedlung bei den (Bau-)Ordnungsbehörden naheliegt. Hierzu müsste die Aufgabe allerdings dann auch entsprechend dem ordnungsrechtlichen Charakter als Aufgabe zur Erfüllung nach Weisung im Sinne von § 3 Gemeindeordnung auf die Kommunen übertragen werden. Eine Ausgestaltung als (pflichtige) Selbstverwaltungsaufgabe der Kommunen erscheint in diesem Zusammenhang nicht als zielführend, weil auch in anderen ordnungsrechtlichen Bereichen ausschließlich die Kompetenz des verwaltungsleitenden Organs der Verwaltung gegeben ist (Bürgermeister als Ordnungsbehörde).

Der weitere Bereich eines möglichen Wohnungsaufsichtsgesetzes nämlich die Frage der Satzungsregelung durch Zweckentfremdung müsste in den Zuständigkeitsbestimmungen selbstverständlich als Selbstverwaltungsangelegenheit ausgestaltet sein. Insoweit erweist es sich nicht als unüblich, unterschiedliche Regelungsbereiche eines Gesetzes einer unterschiedlichen Aufgabenqualität zu verknüpfen (vergleiche z.B. § 3 Gesundheitsdienstgesetz).

Sollte sich die Landesregierung der Überlegung zur Erstellung eines Gesetzentwurfs näher treten, sollten in jedem Fall die Einzelregelungen mit den kommunalen Landesverbänden umfassend erörtert werden. Darüber hinaus wäre auch im Rahmen der Gesetzesfolgeabschätzung das Kostenfolgeabschätzungsverfahren auf Grundlage des Konnexitätsausführungsgesetzes zu durchlaufen.

Insgesamt handelt es sich um eine erste Einschätzung der Verbandsgeschäftsstelle nach Erörterung in den Facharbeitsgemeinschaften. Sollte das Land den Überlegungen zur Implementierung eines Wohnungsaufsichtsgesetzes in das schleswig-holsteinische Recht nähertreten, würde dann auch eine verbandspolitische Willensbildung über das „Ob“ des Gesetzes erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Marc Ziertmann
Stellv. Geschäftsführer

An

Amt 55

Stellungnahme

zum Gesetzesentwurf „Gesetz zum Schutz und zur Sicherung von Wohnraum“

Grundsätzliches

Die Initiative zu diesem Gesetz wird begrüßt.

Geregelt werden muss die Zuständigkeit der einzelnen Behörden. Ein guter Ansatz wurde von Seiten des Städteverbandes gemacht.

Das Konnexitätsprinzip muss angewandt werden. Die Umsetzung des Gesetzes ist für die Kommunen mit einem hohen Aufwand verbunden und wird höchstwahrscheinlich weiteren Personalbedarf auslösen. Nur wenn die Regelungen nachhaltig kontrolliert werden und die Einhaltung des Gesetzeswerkes intensiv verfolgt wird, kann ein nachhaltiger Erfolg erzielt werden. Hierzu gehört auch die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten. Sollte kein „Druck“ gegenüber den „Verfügungsberechtigten“ aufgebaut werden können, wäre das Gesetz aufgrund der Inkonsequenz in der Anwendung ein „zahnloser Tiger“. Eine zumindest teilweise Finanzierung zusätzlichen Personals könnte über entsprechend eingeleitete Ordnungswidrigkeiten - Verfahren erfolgen.

Zu § 3 und 4

Hiermit werden Mindestanforderungen an Wohnraum definiert, die in Verbindung mit § 3 (2) LBO die allgemeinen Anforderungen an bauliche Anlagen, explizit für die Wohnnutzung definieren. Mit dieser Basis werden die rechtlichen Möglichkeiten hinsichtlich der Sicherstellung von Leben und Gesundheit bzw. gesunden Wohnverhältnissen wesentlich verbessert.

Zu § 4 Abs. 2

In den Alternativen 2 bis 4 wird der Begriff „nicht ordnungsgemäß“ benutzt. Dieser Begriff ist die Umschreibung für den Zustand von baulichen Einrichtungen (Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen sowie Treppen). Der Begriff „ordnungsgemäß“ lässt in diesem Zusammenhang an Eindeutigkeit vermissen. Formulierungen wie „bestimmungsgemäß“, „zweckgemäß“, „mangelfrei“ oder „uneingeschränkt“ erscheinen für den Außenstehenden nachvollziehbarer und bedürfen keiner weitergehenden Auslegung. Da in § 6 Abs. 1 der Begriff „Mangel“ bzw. „Mängel“ verwendet wird, sollte vorzugsweise „mangelfrei“ oder eine ähnliche Formulierung verwendet werden. Zu bedenken ist auch, dass es in der Rechtsprechung noch keine einschlägigen Entscheidungen zum § 4 des Gesetzes über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz –

HmbWoSchG) gibt. Das wird vermutlich auch daran liegen, dass nur Hamburg in seinem Gesetz eine entsprechende Formulierung verwendet. Wird also diese Formulierung in ein schleswig-holsteinisches Gesetz übernommen, dann sollte von vornherein kein Raum für missverständliche Interpretationen eröffnet werden.

Zu § 5 Abs. 1 – 3

Die Nachweise, mit denen seitens eines Eigentümers dokumentiert werden muss, dass Instandsetzungsmaßnahmen u. ä. nicht umsetzbar sind, erfordern qualifizierte Unterlagen und hohen Prüfaufwand seitens der Behörde. Ggfs. müssen dafür externe Sachverständige beteiligt werden.

Zu § 7 Abs. 1

Unabhängig vom Lebensalter wird eine Wohnfläche für jede Person definiert. Klassische, familiäre Wohnnutzungen sollten auch berücksichtigt werden. Zu den Räumen, die bei der Ermittlung der relevanten Wohnfläche außen vor sind, nämlich Küche und Bad, sollte auch der Flur gehören.

Zu § 9 Abs. 1

Die von der Fraktion der SPD vorgetragene Änderung erscheint aufgrund der beigefügten Begründung sinnvoller als die ursprünglich durch den SSW vorgeschlagene Version.

Zu § 10 Abs. 2 Nr. 5

Die Begriffe „Luxuswohnraum“ und „in besonders erheblicher Weise“ sind nicht klar definiert. Auch hier eröffnet sich ein großes Feld für Interpretationen. Eine Formulierung wie „die Herstellungskosten für den Ersatzwohnraum die Herstellungskosten des durch die Zweckentfremdung entfallenen Wohnraums um mehr als 1/3 (beispielhaft) vergleichbarer Objekte über- oder unterschreitet.“ würde dem entgegenwirken.

Der Vorteil bei einer derartigen Formulierung wäre, dass man regional bezogen anhand bereits bestehender Wohnobjekte eine Vergleichbarkeit herstellen könnte, die auch transparent ist. Denkbar wäre auch eine Art „Hausherstellungskostenpiegel“ (ähnlich eines Mietspiegels), der zugrunde gelegt werden könnte. Das erhöht die Transparenz des Handelns und erleichtert die rechtliche Betrachtung bzw. Begründung von Entscheidungen.

Zu § 11 Abs. 2

Zur Berechnung möglicher Ausgleichszahlungen könnte der vorgenannte „Hausherstellungskostenpiegel“ ebenfalls genutzt werden. Hier hätte die jeweilige Kommune ein verlässliches Instrument zur Bewertung.

Zu § 18 Abs. 3

Aufgrund der möglichen erheblichen wirtschaftlichen Vorteile aus den in § 18 aufgeführten Ordnungswidrigkeiten sollte ein Höchstmaß von 500.000 € (ähnlich der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)) zugrunde gelegt werden. Dieses Höchstmaß wird zum Teil in den entsprechenden Verordnungen anderer Bundesländer auch in der Höhe angesetzt.