



Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/1355

An den
Innen- und Rechtsausschuss
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Frau Vorsitzende Barbara Ostmeier
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Kiel, den 20.9.18
Rathaus, Zimmer 200
24103 Kiel, Fleethörn 9
Tel.: 0431 901-3001
Fax: 0431 901-63043
E-Mail: ulf.kaempfer@kiel.de

**Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zum Schutz und zur Sicherung von
Wohnraum (Wohnraumschutzgesetz – WoSchG) des SSW**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

ich bedanke mich für die Möglichkeit, zu dem Gesetzentwurf Stellung zu nehmen.

Bundesweit ist festzustellen, dass der Wohnungsmarkt in Städten zunehmend angespannter wird und dass sich der zur Verfügung stehende Wohnraum verknappt. Das trifft auch auf Kiel zu. Neben der rein zahlenmäßigen Unterversorgung mit bezahlbarem Wohnraum lässt sich auch in Kiel der Trend zur Schlecht- oder Fremdnutzung von Wohnraum feststellen.

Es verstärkt sich der Eindruck, dass der Wohnraum aus den unterschiedlichsten Gründen nicht zweckgerichtet genutzt wird. Die Spanne reicht von Leerständen aus vermuteten Spekulationsgründen über die bauliche und technische Verwahrlosung sowie die Überbelegung von Gebäuden aus Gründen der Gewinnmaximierung bis hin zur Zweckentfremdung zu Zwecken der touristischen Kurzvermietung.

Es liegen keine belastbaren Zahlen für Kiel vor, mit denen ich belegen kann, dass der Aufwand für die Überwachung sowie die Durchsetzung von Maßnahmen und Geldbußen wirtschaftlich verhältnismäßig zum angestrebten Nutzen ist. Ich sehe aber keine Alternative dazu, jede Möglichkeit zu ergreifen, um eine zweckgerichtete Nutzung von Wohnraum zu erreichen. Ich begrüße daher den Gesetzentwurf.

Ich sehe mich dabei im Einklang mit der Kieler Ratsversammlung, die sich im vergangenen Jahr mit der Problematik beschäftigt und ebenfalls ein solches Gesetz gefordert hat.

In der Anlage übersende ich Ihnen einen Vermerk meines Amtes für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation mit weiteren, inhaltlich vertiefenden Ausführungen zu einzelnen Paragraphen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ulf Kämpfer', written in a cursive style.

Dr. Ulf Kämpfer

Anlage

Landeshauptstadt Kiel
AL 64

Kiel, 04.09.2018

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, das 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.

Zu § 18

Gemäß des Schreibens des Städteverbandes an das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten wird eine Ansiedlung der Aufgaben dieses Gesetzes aufgrund der stark ordnungsrechtlich geprägten Züge bei den Bauordnungsbehörden für naheliegend gehalten. Sollte eine solche Zuordnung vorgenommen werden, dann wäre es sinnvoll den § 18 um einen zusätzlichen Absatz zu ergänzen. In Anlehnung an die LBO SH würde sich folgende Formulierung anbieten.

„Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die untere Bauaufsichtsbehörde.“

Diese Formulierung würde auch eine Änderung der Landesverordnung zur Bestimmung der zuständigen Behörden für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (Ordnungswidrigkeiten-Zuständigkeitsverordnung - OWiZustVO) entbehrlich machen.