

VNW Postfach 620450 22404 Hamburg

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Herrn Jan Kürschner
Vorsitzender
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

10.07.2023

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/1864

Stellungnahme Drucksache 20/899 SHWoSchG

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

für die Einbindung herzlichen Dank. Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandshalter pflegen und bewirtschaften 1/4 des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,41 Euro stehen sie für gutes, bezahlbares Wohnen. **Es sind Vermieter mit Werten.** Dafür investieren sie kontinuierlich hohe Summen in den Neubau und Bestandserhalt. Viele Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe werden gesichert, wichtige Beiträge zur Bewältigung des Klimawandels und der demografischen Entwicklung geleistet. Der 1900 in Kiel gegründete VNW vertritt gut 400 Mitgliedsunternehmen.

Stellungnahme

Die Wohnungswirtschaft sieht sich unverändert nicht als Adressat des Gesetzes (**vgl. auch unsere Stellungnahme vom 26.08.2022 zur Drucksache 20/26 – Anlage 1**). Unsere Mitgliedsunternehmen errichten bezahlbaren Wohnraum, bewirtschaften, erhalten, modernisieren diesen fortlaufend und halten so oft seit weit über 100 Jahren ein nachfragegerechtes Angebot im Markt. Das zeichnet wohnungswirtschaftliches Handeln aus.

Auch zum ersten Gesetzentwurf der Landesregierung konnten wir Stellung nehmen (**Anlage 2**).

In der vorliegenden **Drucksache 20/899** finden wir unserer Hinweise weitgehend verarbeitet (im Gesetzestext: § 4 Abs. 1 Ziffer 6 | bzw. in der Gesetzesbegründung: zu § 10).

Gleichwohl wünschen wir uns in zwei Punkten mehr Klarheit:

1. **Das gilt für § 9 Abs. 3 (vgl. auch Anlage 2 letzter Absatz).** Raum für mehr Klarheit wäre in der Gesetzesbegründung. Klar ist, dass es immer auf die Beurteilung des Einzelfalls ankommt. Hat der Vermieter/Verfügungsberechtigte eine *entstehende* Überbelegung des von ihm *zuvor* rechtkonform überlassenen Wohnraums nicht zu vertreten (indem im Mietvertrag aufgeführte

Mieter vertragswidrig weitere Personen in den Wohnraum aufnehmen) kann sich eine gemeindliche Anordnung nicht gegen den Vermieter/Verfügungsberechtigten richten.

Der Vermieter/Verfügungsberechtigte hat bei Bekanntwerden der vertragswidrigen Wohnraumnutzung selbst ein hohes Interesse an einer Beendigung der Situation (notfalls durch Kündigung).

Wir gehen davon aus, dass mit dem SHWoSchG keine indirekte Verpflichtung sich rechtskonform verhaltender Vermieter/Verfügungsberechtigter zur Beschaffung von Ersatzwohnraum begründet wird. **Das wäre abzulehnen.** Laut Gesetzesbegründung sind Gemeinden nicht verpflichtet, Ersatzwohnraum selbst bereitzustellen. Es käme also auf das Handeln der betreffenden Mieter oder des Vermieters/Verfügungsberechtigten an. **Stellt der Mieter eine von ihm zu vertretende Überbelegung nicht ab, muss der Vermieter/Verfügungsberechtigte die Möglichkeit haben, dies zu ohne zusätzliche Einschränkungen/Voraussetzungen zu tun.**

2. **Das gilt für § 10 Abs. 2 Ziffer 3** – tage-/wochenweise Nutzung von Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung (vgl. auch Anlage 1, S. 3, Absatz 4). Raum für mehr Klarheit wäre auch hier in der Gesetzesbegründung. Abs. 3 schafft zwar ein wichtiges Stück Klarheit (Bestandsschutz für alles vor Inkrafttreten einer gemeindlichen Zweckentfremdungssatzung). **Gleichwohl sollten auch künftig Gästewohnungen mit der in Anlage 1, S. 3, Absatz 4 definierten Nutzung grundsätzlich nicht Gegenstand von Zweckentfremdungssatzungen sein.**

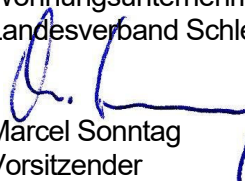
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Marcel Sonntag
Vorsitzender

Anlagen:
Anlage 1
Anlage 2

VNW
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Anlage 1



VNW Postfach 620450 22404 Hamburg

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Herrn Jan Kürschner
Vorsitzender
Landeshaus
Düstembrooker Weg 70
24105 Kiel

Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

26. August 2022

Stellungnahme Entwurf WoSchH-SH (Drs. 20/26)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme herzlichen Dank. Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandhalter bewirtschaften 1/4 des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,30 Euro stehen sie für gutes, bezahlbares Wohnen. **Es sind Vermieter mit Werten.** Dafür investieren sie kontinuierlich hohe Summen in den Neubau und Bestandserhalt. Zahlreiche Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe werden gesichert, wichtige Beiträge zur Bewältigung des Klimawandels und der demografischen Entwicklung geleistet. Der 1900 in Kiel gegründete VNW vertritt gut 400 Mitgliedsunternehmen und ist Unterzeichner zahlreicher wohnungspolitischer Bündnisse.

Grundsätzlich

In der Sache können wir die mit dem Gesetzentwurf verfolgten Absichten nachvollziehen und teilen. Die sonst übliche Gesetzesbegründung haben wir nicht finden können. Insofern beziehen wir uns auf die Begründung aus der Drs. 19/721 aus 2018. Dort ist zu lesen: „Der Gesetzentwurf soll der Zweckentfremdung, der Nichtnutzung oder der Verwahrlosung von Wohnraum wirkungsvoll begegnen.“ Dieses Anliegen unterstützen wir. Die Wohnungswirtschaft sieht sich auch nicht als Adressat des Gesetzes.

Unsere Mitgliedsunternehmen errichten bezahlbaren Wohnraum, bewirtschaften, erhalten, modernisieren diesen fortlaufend und halten so oft seit über 100 Jahren ein nachfragegerechtes Angebot im Markt. Das zeichnet wohnungswirtschaftliches Handeln aus.

Gleichwohl gibt es auch in Schleswig-Holstein einzelne Akteure, die anders mit Wohnraum umgehen. Sie erwerben Wohnraum als Asset, um die Mieten nach oben zu maximieren und die Kosten für Bewirtschaftung und die laufende Instandhaltung zu minimieren. Das Ergebnis kann eine hohe Rendite für den Eigentümer bei gleichzeitigem Verfall der Gebäudesubstanz sein. Das ist das Gegenteil eines auf Nachhaltigkeit und soziale Balance angelegten Unternehmensmodells. Im Extremfall geht das bis zur Unbewohnbarkeit.

Gesetzliche Regelungen, die das wirkungsvoll verhindern, begrüßen wir.
Mit Blick auf diesen Gesetzentwurf haben wir gleichwohl Klarstellungsbedarf (vgl. S. 2-3).

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband
info@vnw.de
www.vnw.de

Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Telefon: 040 52011-0
Telefax: 040 52011-201

Geschäftsstelle Schwerin
Graf-Schack-Allee 10a
19053 Schwerin
Telefon: 0385 48937-500
Telefax: 0385 48937-505

Geschäftsstelle Kiel
Gerhardstraße 27A
24105 Kiel
Telefon: 0431 51569
Telefax: 0431 551694

Deutsche Kreditbank AG
IBAN
DE04 1203 0000 1001 1832 33
BIC BYLADEM1001
UST-Id-Nr. DE118721650

Stellungnahme

§ 535 BGB verpflichtet den Vermieter, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Im Zweifel muss der Mieter diesen Anspruch aber selbst bzw. mit Unterstützung der Mietervereine bzw. mit anwaltlicher Vertretung durchsetzen. Zudem stellt § 535 BGB auf bestehende Mietverträge ab.

Die Notwendigkeit eines WoSchH-SH wird häufig mit Verweis auf die sogenannten Hölk-Hochhäuser und die zurecht kritisierten baulichen Zustände begründet. Der Wunsch, in solchen Fällen mit ordnungsrechtlichen Mitteln im Interesse der dort lebenden Menschen wie auch der Nachbarschaft leichter eingreifen zu können, ist verständlich. **Mit Verweis auf die für einen normalen Geschäftsbetrieb unserer Mitgliedsunternehmen notwendige Rechtssicherheit wünschen wir uns in einigen Punkten mehr Klarheit.**

Laut § 1 muss Wohnraum sich „zu jeder Zeit“ in einem Zustand befinden, der den Gebrauch zu Wohnzwecken ohne erhebliche Beeinträchtigungen zulässt. § 2 definiert Wohnraum als jeden einzelnen Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist. § 3 definiert sodann Mindeststandards für die Erhaltung und Pflege von Wohnraum und bezieht sich hier auf § 49 LBO (Wohnungen).

„Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohnraum nicht den in § 49 LBO vorgegebenen Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so soll die Stadt oder Gemeinde anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte die Mindestanforderungen zu erfüllen hat“.

Anzusetzen ist also an der Wohnung als Abgeschlossenheit verschiedener Räume. Die Räume im Einzelnen müssen zu jeder Zeit bestimmten Mindestanforderungen genügen. **In dem Zusammenhang auf § 49 LBO Bezug zunehmen, erscheint aber fraglich. § 49 LBO definiert auch kein Maß für „erträgliche Wohnverhältnisse“.** Adressiert werden Anforderungen an den Neu-/Umbau bzw. Wohnraumerweiterungen und auch den Bestand (Rauchwarnmelder).

§ 3 Abs. 2 WoSchH-SH definiert dann aber insbesondere zu erfüllende Mindestanforderungen, die Voraussetzung für tatsächlich nutzbaren Wohnraum sind. Auch wenn der Passus aus dem Hamburger Gesetz abgeschrieben ist, plädieren wir erneut für sprachliche Klarheit in der Sache (Erhalt/Nutzbarmachung von Wohnraum, Verhinderung von Verwahrlosung, Gewährleistung erträglicher Wohnverhältnisse). Gleichwohl sollen die Mindestanforderungen u.a. nicht erfüllt sein, wenn „nicht wenigstens ein zum Wohnen bestimmter Raum ausreichend belüftbar oder durch Tageslicht beleuchtet ist.“ Zumindest der Eindruck entsteht, dass ein nicht offenes Fenster, durch das Tageslicht in wenigstens einen Raum der Wohnung kommt, den Vorstellungen von erträglichen Wohnverhältnissen entspricht. Ob die Mindestanforderung, das wenigstens „ein zum Wohnen bestimmter Raum der Wohnung eine Wohnfläche von mindesten 10 Quadratmetern hat“ im Bestand immer erfüllbar ist, können wir etwa mit Blick auf Kleinstwohnungen nicht einschätzen.

§ 9 WoSchH-SH (Zweckentfremdung) ermächtigt eine Stadt oder Gemeinde bei Gefährdung einer ausreichenden Wohnraumversorgung der Bevölkerung per Satzung für max. 5 Jahre zu bestimmen, das Wohnraum nur mit Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). Eine Zweckentfremdung soll insbesondere und unter anderem vorliegen:

- bei Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung sowie
- beim Leerstellenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als vier Monaten.

Abs. 3 nimmt den Verfügungsberechtigten in die Pflicht, Zweckentfremdungen abzuwenden. Dazu wird der Abschluss von Zeitmietverträgen zur Zwischenvermietung als zumutbar angesehen. Die entsprechenden Sachverhalte muss sich der Verfügungsberechtigte durch die Stadt oder Gemeinde genehmigen lassen. § 10 nennt dazu Genehmigungsgründe. § 11 enthält Regelungen über Ausgleichsleistungen/Zahlungen, die den „Schaden“ kompensieren sollen, der dem Wohnungsmarkt durch Zweckentfremdung entsteht.

Wir haben Klarstellungsbedarf

Wohnungsunternehmen haben ein hohes Interesse an der durchgehenden Vermietung ihrer Wohnungen. In der Praxis der langfristig bestandshaltenden Wohnungswirtschaft gibt es aber Situationen, die begründet dazu führen, dass Wohnungen oder ganze Wohngebäude ggf. längere Zeit dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Im Rahmen von Quartierserneuerungen mit umfassenden Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ist das der Fall. Der Komplexität solcher Projekte geschuldet, kann der Vorlauf bis zum Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen ggf. viel Zeit beanspruchen. Zeit, die u.a. dazu gebraucht wird, Mieter schrittweise in Ersatzwohnungen umzuziehen. Unsere Mitgliedsunternehmen begleiten diese auch für die Mieter sehr anstrengenden Prozesse durch intensive Kommunikation und ein umfassendes Umzugs-/Rückkehrmanagement. **Im Interesse eines dauerhaft zeitgemäßen Wohnungsangebots (und damit der Zukunftssicherung der Wohnungsunternehmen) müssen derartige Maßnahmen auch künftig ohne neue regulatorische Pflichten oder Ausgleichs möglich sein. Wir bitten um Klarstellung.**

Eine Zwischenvermietung soll insbesondere aber nicht zumutbar sein, wenn Belange der Schaffung/Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen entgegenstehen. Nach § 10 müssten gleichwohl entsprechende Anträge gestellt werden, was zusätzlichen bürokratischen und zeitlichen Aufwand verursacht. Und rechtliche Unsicherheit. Denn die zuständigen Stellen in der Stadt oder Gemeinde entscheiden nach eigenem Ermessen, ob Belange der Schaffung/Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erfüllt sind. **Sozial stabile Bewohnerstrukturen sind ein Kernziel langfristig orientierten wohnungswirtschaftlichen Handelns. Wir gehen also grundsätzlich davon aus, dass die Arbeit unserer Mitgliedsunternehmen nicht unter das Zweckentfremdungsverbot fällt. Wir bitten um Klarstellung.**

Gleiches gilt mit Blick auf die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer. Gezielt wird auf Airbnb & Co. Was richtig ist. Unsere Mitglieder halten zum Teil aber auch Gästewohnungen vor. Die Mieter nutzen diese Wohnungen aus unterschiedlichen Gründen. Etwa zur Unterbringung Angehöriger in Betreuungsfällen, als Ausweichraum in Renovierungsfällen, im Rahmen von Besuchen/Feiern etc. Gästewohnungen sind (ebenso wie Gemeinschaftsräume/Mietertreffs) integraler Bestandteil von Quartierskonzepten. **Diese Angebote dürfen nicht unter das Zweckentfremdungsverbot fallen. Wir bitten um Klarstellung.**

§ 9 Abs. 3 WoSchH-SH verpflichtet Verfügungsberechtigte, Zweckentfremdungen nach diesem Gesetz abzuwenden. Es ist denkbar, dass Verfügungsberechtigte nicht selbst gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen. Nämlich dann, wenn Wohnraum, über die nach diesem Gesetz zulässigen Grenzen hinaus vom Mieter zweckentfremdet wird. In Mietverträgen wird regelmäßig allein auf die zweckentsprechende Wohnnutzung Bezug genommen. Verstöße können bei Bekanntwerden zur Kündigung des Mietvertrages führen. **Soweit aber der Verfügungsberechtigte keine Kenntnis von einer Zweckentfremdung durch den Mieter hat, kann daraus keine Pflichtverletzung hergeleitet werden. Wir bitten um Klarstellung.**

Primäre Ursache – sekundäre Folgen: Kernproblem des Wohnungsmarktes

Nach jahrelanger Debatte hat es das Wohnraumschutzgesetz nunmehr bis in den Koalitionsvertrag geschafft. Das es diese Debatte überhaupt gab, ist Folge einer seit langem verfehlten Wohnungsbaupolitik.

Ein guter, solider und klimagerechter Baustandard ist unerlässlich, wenn Gebäude über ihre Nutzungsdauer wirtschaftlich betrieben werden sollen. Für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft ist das essenziell für ihr Überleben.

Baustandards wurden und werden aber durch die Politik in regelmäßigen Abständen weiter verschärft. Es ist evident, dass mit den Standards die Kosten der baulichen Umsetzung steigen. Gleiches gilt für die Kosten in der sich anschließenden Wohn- und Bewirtschaftungsphase.

Diese Kosten kommen in Form höherer Rechnungen von Planern, Technikern, Bauunternehmen, Handwerkern, Banken etc. in die Wohnungsunternehmen. Diese Rechnungen müssen bezahlt werden. Das dafür nötige Geld kommt allein aus den Mieten. Und wenn nicht aus den Mieten, dann aus Fördermitteln. Aber unter dem Strich müssen mit den Kosten auch bei unseren Mitgliedsunternehmen die Mieten steigen.

Deshalb lösen immer ambitioniertere Neubauziele und immer neue politische Eingriffe in den Wohnungsmarkt die Probleme des Wohnungsmarktes nicht. Zugespißt formuliert: Die Umsetzung stetig höherer Standards mit immer höheren Kosten im Neubau wie bei der Bestandsmodernisierung, verringert sukzessive das Angebot guten Wohnraums, der für die große gesellschaftliche Mehrheit dauerhaft leistbar ist.

Erst das hat die Bedingungen geschaffen, die es bestimmten Eigentümern ermöglichen, mit Wohnraum als Asset, hohe Rendite auf dem Rücken von Wohnenden und Wohnraumsuchenden zu generieren (vgl. Bild). Was wiederum die Forderung nach einem Wohnraumschutzgesetz auf die Tagesordnung gebracht hat.

Primäre Ursache - sekundäre Folgen. Kernproblem des Wohnungsmarkts.



1. Steigende Wohnkosten primär Ergebnis sehr hoher Kosten für Bau und Unterhaltung von Wohnraum.
Deckung Wohnungsnachfrage und Erfüllung ordnungsrechtlicher Vorgaben nur unter Inkaufnahme dieser Kosten möglich.

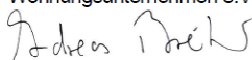
Folge:

- ✔ Wohnungsbau trägt zur Angebotsausweitung bei.
- ⊗ Aber nicht zur Dämpfung der Wohnkostenentwicklung (weil sonst keine Kostendeckung möglich).
- ✔ Erfüllung ordnungsrechtlicher Vorgaben im Wohnungsbestand (u.a. Dekarbonisierung).
- ⊗ Aber sinkende Zahl und damit sinkendes Angebot bezahlbarer Wohnungen.
- ⊗ Damit Wegfall bisher stark preisdämpfender Wirkung des Wohnungsbestandes.

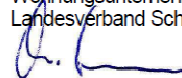
2. Das führt sekundär zu einem unzureichenden Wohnungsangebot, das für viele dauerhaft bezahlbar ist.
3. Das ermöglicht es den Akteuren, die Wohnraum als reines Asset betrachten, Gewinnmaximierung durch Aufwandsminimierung und Mietenoptimierung zu betreiben.
4. Was nichts mit dem über 100-jährigen Modell der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft zu tun hat.

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



VNW
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.

Anlage 2



VNW Gerhardstraße 27A 24105 Kiel

Herrn
Arne Kleinhans
Abteilungsleiter
Ministerium für Inneres,
Kommunales, Wohnen und Sport
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

11. November 2022

Stellungnahme Entwurf eines Wohnraumschutzgesetzes SH (SHWoSchG)

Sehr geehrter Herr Kleinhans,
für die Einbindung herzlichen Dank.

Grundsätzlich

Die Notwendigkeit eines SHWoSchG wird mit dem Wegfall einer bis 2004 geltenden Regelung begründet (Preußisches Wohnungsgesetz von 1918). Zum Hintergrund wird auf den zu diesem Zeitpunkt weitgehend entspannten Wohnungsmarkt verwiesen. Vermieter hätten auch so genügend Anreize gehabt, attraktiven Wohnraum anzubieten, um im Markt bestehen zu können.

Das Anliegen des Gesetzentwurfes ist für uns nachvollziehbar und wird geteilt. Angesichts regionaler Wohnungsknappheit, sehr hoher Bau- und Bodenpreise und deshalb steigender Wohnkosten geht es darum, bestehenden Wohnraum im Markt zu halten bzw. wieder an den Markt zu bringen.

Insofern begrüßen wir den Gesetzentwurf.

Tatsächlich besteht in Einzelfällen Handlungsbedarf. Gleichzeitig bitten wir um Informationen darüber, inwieweit Gemeinden etwa in der Zeit nach der deutschen Wiedervereinigung Anfang der 1990-er nach den Möglichkeiten des Preußisches Wohnungsgesetz von 1918 gehandelt haben.

Hinweisen möchten wir auf unsere letzte Stellungnahme zum gleichnamigen Gesetzentwurf der SPD (WoSchG-SH | Landtags-Drucksache 20/26). **Vergleiche Anlage.** Das hier vorliegende SHWoSchG verstehen wir als Gegenentwurf (unter Auslassung des Themas Zweckentfremdung).

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
Gerhardstraße 27A
24105 Kiel

Telefon: 0431 51569
Telefax: 0431 551694
sh@vnw.de
www.vnw.de

Vorsitzender
Marcel Sonntag
Geschäftsführer
Christoph Kostka
Amtsgericht Kiel VR 1568 KI

Der hier vorliegende Gesetzentwurf ist aus unserer Sicht deutlich nachvollziehbarer. Gleichwohl sollen auch hier die **Mindestanforderungen nach § 4** u.a. nicht erfüllt sein, wenn „*nicht wenigstens ein zum Aufenthalt bestimmter Raum ausreichend belüftbar oder durch Tageslicht beleuchtet ist.*“ Zumindest der Eindruck entsteht, dass ein nicht offenes Fenster, durch das Tageslicht in wenigstens einen Raum der Wohnung kommt, den Vorstellungen von gesunden Wohnverhältnissen entspricht. Ob die Mindestanforderung, das wenigstens „*ein zum Aufenthalt bestimmter Raum der Wohnung eine Wohnfläche von mindesten 10 Quadratmetern hat*“ im Bestand immer erfüllbar ist, können wir etwa mit Blick auf Kleinstwohnungen nicht einschätzen.

Fragen wirft auch **§ 9 (Belegung) im Zusammenhang mit § 14 (Ordnungswidrigkeiten)** auf. **Zumal das Thema grundsätzlich auch jeden anständigen Vermieter treffen kann.** Nach § 9 dürfen Wohnungen nur überlassen werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von min. 10 Quadratmetern (usw.) vorhanden ist. Bei einem vorsätzlichen oder fahrlässigen Verstoß gegen § 9 droht ein **Bußgeld bis zu 100.000 Euro**. Die Regelungen sind in der Sache absolut nachvollziehbar. Es steht aber in Frage, ob Verfügungsberechtigte immer Kenntnis von einem Verstoß gegen § 9 haben können. Wenn sie die Überbelegung selbst veranlasst oder wissentlich geduldet haben, ist das der Fall. Wenn die Wohnungsnutzer selbst für eine im Weiteren entstehende Überbelegung (ohne Einbindung der Verfügungsberechtigten) verantwortlich sind, ist das nicht der Fall. Hier entsteht ein Nachweisproblem (für alle Beteiligten). Denn § 9 adressiert auch die Wohnraumnutzer selbst. Es ist aber kaum zu erwarten, dass diese Kenntnis vom SHWoSchG haben. Und wenn, ist anzunehmen, dass sie sich ggf. aus der Not heraus dagegen verhalten.

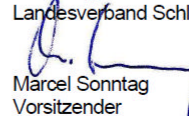
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Marcel Sonntag
Vorsitzender

Anlage