

**Stellungnahme zum Entwurf eines Wohnraumschutzgesetzes der SPD
(Drucksache 20/26 vom 16.06.2022) sowie der Landesregierung
(Drucksache 20/899 vom 04.04.2023) im Rahmen der Anhörung des
Innen- und Rechtsausschusses des Landtages SH**

Die Anhörung im Innen- und Rechtsausschuss erfolgt zu den beiden Gesetzentwürfen.

1. Konnexität

Der Gesetzentwurf der Landesregierung gibt den Gemeinden lediglich die Befugnis, tätig zu werden, wenn Wohnraum nicht den Mindestanforderungen entspricht, zweckentfremdet wird oder leer steht (§ 3). Es erlegt ihnen keine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe auf. Das bedeutet, dass die Kommunen tätig werden können, aber nicht müssen.

Würde der Wohnraumschutz als verpflichtende Aufgabe definiert, müsste das Land den Kommunen einen finanziellen Ausgleich leisten, damit diese den Pflichtaufgaben nachkommen können, so der Grundsatz der Konnexität nach Artikel 57 Absatz 2 der Landesverfassung. Gewollt ist ganz offensichtlich, dass das Gesetz dem Land keine Kosten verursachen soll.

Das hat zur Folge, dass die Gemeinden ihr Tätigwerden davon abhängig machen können (und werden), wieviel Geld sie in diese Aufgaben für Personal und anderes investieren wollen. In Anbetracht der aktuellen Situation der Bauämter und der aktuellen Haushaltslage in den Kommunen kann deshalb nicht viel erwartet werden. So gesehen, wird das Wohnraumschutzgesetz nicht viel Wirkung entfalten, solange die Kommunen nicht über ausreichend Finanzen verfügen, um genügend Personal zu haben oder einzustellen, das die Aufgaben – Überprüfung des Zustands des Wohnraums, Ermittlung des Sachverhalts, Feststellung von Mängeln, Anordnung von Maßnahmen zur Behebung derselben, Kontrolle der angeordneten Maßnahmen – wahrnimmt.

Nach dem Regierungsentwurf haben die Kommunen nur die Möglichkeiten,

- Sachverhaltsermittlungen durchzuführen,
- Maßnahmen zur Erfüllung der Mindestanforderungen, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten anzuordnen,
- Wohnraum für unbewohnbar zu erklären.
- Bußgelder zu verhängen.

2. Überhaupt nicht vorgesehen im Regierungsentwurf ist dagegen – anders als im SPD-Entwurf (§ 13 und § 14) – die Einrichtung einer **Treuhänderschaft** bei Zweckentfremdung und bei Leerstand. Ein Treuhänder hat das Recht und die Pflicht, das Grundstück

zu verwalten, kann Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen den Eigentümer vornehmen, dafür sorgen, dass bei Zweckentfremdung Wohnraum wieder als solcher genutzt wird, kann bei Überbelegung räumen lassen, kann Wohnraum wieder herstellen und leerstehenden Wohnraum belegen. Auch wenn die Voraussetzungen hierfür hoch sind, ist dies doch ein geeignetes Mittel, Wohnraum dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung zu stellen, anders als Unbewohnbarerklärungen oder Bußgelder.

Treuhänder können z.B. Baubetreuer, Haus- und Grundstücksverwalter, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und Rechtsanwälte sein, die dann an die Stelle des Eigentümers treten und tätig werden.

Diese Möglichkeit sollte in dem Gesetz verankert werden, um wirksam Wohnraum zu erhalten oder wiederherzustellen.

Dagegen ist im Regierungsentwurf Ersatzvornahme – das heißt, dass die Kommunen die Maßnahmen, die der Eigentümer verweigert, selbst auf dessen Kosten vornehmen können – nur vorgesehen bei der Unterbringung von Bewohner:innen, die für unbewohnbar erklärten Wohnraum räumen müssen (§ 8 Abs. 4). Dies erscheint uns in keinem Falle ausreichend.

3. Bei **Zweckentfremdung** können die Gemeinden für Gebiete, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenen Mietwohnungen besonders gefährdet ist oder für Gebiete mit dringendem Wohnungsbedarf eine Satzung erlassen, die die Voraussetzungen regelt, unter denen eine solche Zweckentfremdung genehmigt werden kann (§ 10). Dies betrifft Fälle von gewerblicher Nutzung von Wohnraum, baulicher Veränderung des Wohnraums in einer Weise, die ihn für Wohnzwecke ungeeignet macht, Ferienwohnungsvermietung, Leerstand und Abbruch.

Genehmigungsfrei ist im Regierungsentwurf das Vermieten von Wohnraum als Ferienwohnung 12 Wochen (§ 10 Abs. 2 Nr. 3), bei der SPD sind das 8 Wochen (§ 9 Abs. 2 Satz 4). 12 Wochen sind eindeutig zu lang, das ermöglicht eine Wohnraumzweckentfremdung für nahezu eine gesamte Saison.

Leerstand ist nach dem Regierungsentwurf für 6 Monate erlaubt (§ 10 Abs. 2 Nr. 4), bei der SPD für 4 Monate (§ 9 Abs. 2 Nr. 5). Ein halbes Jahr erscheint zu lang, insbesondere, wenn man bedenkt, dass ein Verfahren dagegen einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt.

Nicht akzeptabel ist die vorgesehene Regelung, dass die Genehmigung der Zweckentfremdung als erteilt gilt, wenn über einen entsprechenden Antrag nicht binnen 3 Monaten entschieden wurde (§ 11 Abs. 3). Eine solche Genehmigungsfiktion kommt

einem Freifahrtschein gleich. Die Möglichkeit einer Untätigkeitsklage bleibt den Eigentümern, die Zweckentfremdung vorhaben, nach allgemeinem Verwaltungsrecht. Das genügt.

4. Nicht vorgesehen ist im Regierungsentwurf eine Pflicht zur **Anzeige von Leerstand oder Zweckentfremdung** wie im SPD-Entwurf (§ 15), gekoppelt mit der Vergabe von **Wohnraumschutznummern**, die die Kontrolle von Zweckentfremdung, insbesondere bei Vermietung als Ferienwohnungen, ermöglicht und vereinfacht. Ebenfalls fehlt im Regierungsentwurf die Möglichkeit, dass Kommunen Wohnungssuchende auf leerstehenden Wohnraum und dessen Eigentümer verweisen (SPD-Entwurf § 15 Abs. 5; § 13 Abs. 4). Beide Regelungen im SPD-Entwurf sind zu begrüßen.

5. Eine **sofortige Vollziehbarkeit** der Maßnahmen nach § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 VwGO sieht zu Recht der SPD-Entwurf vor (§ 16 Abs. 4). Eine solche Regelung fehlt im Regierungsentwurf und müsste ergänzt werden.

6. Warum **Kinder bis sechs Jahren** nur mindestens 6 qm Wohnfläche benötigen (§ 9 Abs. 1), erschließt sich nicht. Entsprechend dem SPD-Entwurf sollte die Mindestwohnfläche für alle Personen 10 qm betragen.

7. Eine **Bußgeldandrohung** bei Verstößen gegen Mindestanforderungen des Gesetzes, gegen Auflagen oder Anordnungen geht im Regierungsentwurf bis 100.000 € (§ 17 Abs. 2), bei der SPD bis 500.000 € (§ 18 Abs. 3). Letztere verspricht insbesondere bei großen Immobilienfirmen mehr Wirkung.

8. In beiden Entwürfen fehlen Maßnahmen, die Gemeinden ergreifen können, wenn Wohnraum für unbewohnbar erklärt werden musste. Hier sollten Ausgleichsmaßnahmen oder -zahlungen auferlegt werden können, wie das bei der Erteilung von Genehmigungen zur Zweckentfremdung vorgesehen ist (§ 11).

Wohnraumschutzgesetz Kritik

Der Grundeigentümergeverbandes Haus & Grund schätzt den Gesetzentwurf ein als einen „zahnlosen Tiger, der vor allem eins schafft: Mehr Bürokratie“, und hält es für „sinnvoller, wenn sich die Bauämter um bauwillige Bauherren kümmern, als sich mit Immobilienkonzernen herumzuschlagen, denen der Profit wichtiger als das Wohlbefinden der Mieter ist.“ Das hört sich nicht so an als wäre Haus & Grund an einer wirksamen Kontrolle des Umgangs mit Wohnraum interessiert.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen findet es „gut, dass die Landesregierung den Kommunen Möglichkeiten an die Hand geben wolle, gegen Missstände und die dafür verantwortlichen Eigentümer vorzugehen“.

Die SPD ist der Meinung, dass der Gesetzentwurf viel zu spät kommt, die Zweckentfremdung von Mietwohnraum müsse dringend unterbunden werden. Immer noch gehe bezahlbarer Wohnraum verloren, weil Mietwohnungen in Ferienwohnungen umgewandelt werden.

Unsere Kritik:

In der Tat ist es jahrelang versäumt worden, wirksame Gesetze gegen unhaltbare Zustände auf dem Wohnungsmarkt zu erlassen. Immer noch wird das Vorhaben unerträglich verzögert, indem Gutachten in Auftrag gegeben wurden, die parlamentarische Bearbeitung schleppt sich hin.

Dass die Kommunen keinerlei finanzielle Unterstützung vom Land zu erwarten haben, ist unsäglich und führt dazu, dass das Gesetz wenig positive Auswirkungen haben wird.

So bleibt es den Kommunen überlassen, ob sie tätig werden oder aufgrund schlechter Haushaltslage davon absehen, wirksame Maßnahmen zu entfalten.

Die Alternative wäre ein zügig verabschiedetes Gesetz, das den Kommunen die rechtliche Handhabe und die finanzielle Ausstattung gibt, wirkmächtig auf dem Wohnungsmarkt zur Sicherung angemessener Wohnverhältnisse, zur ordnungsgemäßen Nutzbarkeit von Wohnraum und zur Beseitigung von Wohnungssmissständen zu agieren, wie es der eigentliche Zweck des Gesetzes ist (§ 1). Dies setzt jedoch einen politischen Willen voraus, der hier ganz offensichtlich nicht vorhanden ist.