

|                                                             |
|-------------------------------------------------------------|
| <p>Schleswig-Holsteinischer Landtag<br/>Umdruck 20/2000</p> |
|-------------------------------------------------------------|

## **Gegenüberstellung der Entwürfe eines Wohnraumschutzgesetzes**

**Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen  
Gesetzes zum Schutz und Erhalt von  
Wohnraum (WoSchG-SH)**

**Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen  
Wohnraumschutzgesetzes (SHWoSchG)**

**Gesetzentwurf der Fraktion der SPD  
Drucksache 20/26**

**Gesetzentwurf der Landesregierung  
Drucksache 20/899**

**Artikel 1  
Schleswig-Holsteinisches  
Gesetz zum Schutz und Erhalt  
von Wohnraum**

[Inhaltsübersicht]

**Erster Abschnitt  
Einführungsvorschriften**

**Abschnitt 1 –  
Allgemeine Vorschriften**

**§ 1  
Gesetzeszweck und  
Anwendungsbereich**

(1) Das Gesetz dient der Sicherung angemessener Wohnverhältnisse, der ordnungsgemäßen Nutzbarkeit von Wohnraum und der Beseitigung von Wohnungsmisständen.

(2) Der Anwendungsbereich bezieht sich auf Wohnraum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und von der oder dem Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist

(3) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten auch für den geförderten Wohnraum im Sinne des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG) vom 25. April 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt Schleswig-Holstein - GVOBl. Schl.-H. S. 194), zuletzt geändert am 11. Januar 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 2), soweit dessen Regelungen nicht entgegenstehen.

(4) Die §§ 4 bis 9 finden keine Anwendung auf von der oder dem Verfügungsberechtigten selbst genutzten Wohnraum.

## **§ 2**

### **Begriffsbestimmungen**

Bei Anwendung dieses Gesetzes gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1. Wohnraum ist umbauter Raum im Sinne von § 1 Absatz 2; es kann sich hierbei um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln,
2. ein Wohnungsmissstand liegt vor, wenn die Mindestanforderungen an den Wohnraum nach § 4 nicht erfüllt sind, die nach § 5 auferlegten Pflichten missachtet wurden oder eine Überbelegung nach § 9 besteht,
3. Verfügungsberechtigt ist, wer Eigentümerin oder Eigentümer ist oder auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt; den Verfügungsberechtigten stehen die von ihnen mit der Wohnraumüberlassung beauftragten Personen gleich,
4. zur Bewohnerschaft zählt, wer auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Nutzungsrechts den Wohnraum nutzt.

## **§ 3**

### **Aufgaben der Gemeinden**

(1) Den Gemeinden wird die Befugnis erteilt, nach Maßgabe dieses Gesetzes auf die Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum

sowie auf dessen ordnungsgemäße Benutzbarkeit und Nutzung hinzuwirken und Maßnahmen zur Beseitigung von Wohnungsmisständen zu treffen. Sie nehmen die Aufgabe im öffentlichen Interesse in eigener Verantwortung wahr. Ein öffentliches Interesse liegt insbesondere dann vor,

1. wenn die Gesundheit der Bewohnerschaft gefährdet ist oder
  2. aufgrund einer erheblichen Vernachlässigung der Bausubstanz oder einer Verwahrlosung durch unangemessene Bewirtschaftung des Wohnraums eine prägende negative Ausstrahlung in das Quartier feststellbar ist.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf ein Einschreiten der Gemeinde besteht nicht.

## **Abschnitt 2 – Angemessene Wohnverhältnisse, Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden**

### **§ 1 Grundsätze**

(1) Wohnraum muss sich zu jeder Zeit in einem Zustand befinden, der seinen Gebrauch zu Wohnzwecken ohne erhebliche Beeinträchtigungen zulässt. Er muss so benutzt werden, dass Bewohner und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.

(2) Die Städte und Gemeinden haben die Aufgabe, auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsmäßige Nutzung von Wohnraum hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

(3) Die Zuständigkeit und Befugnisse der Unteren Bauaufsichtsbehörden für die Überwachung bauordnungsrechtlicher Vorschriften gemäß § 59 LBO bleibt von den Vorschriften dieses Gesetzes unberührt.

### **§ 5 Pflichten der Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft**

(1) Wohnraum ist von den Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist. Die oder der Verfügungsberechtigte hat dafür Sorge zu tragen, dass durch den Zustand des Wohnraums Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nachbarn und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden. Satz 1 und 2 gilt für Nebengebäude und Außenanlagen entsprechend

**§ 2**  
**Begriffsbestimmung,**  
**Anwendbarkeit**

(1) Sinne dieses Gesetzes ist jeder einzelne Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist.

(2) Für Wohnraum, der zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt wird, gelten die Vorschriften des Dritten Abschnitts dieses Gesetzes, soweit die Zweckentfremdung genehmigungspflichtig ist.

**Zweiter Abschnitt**  
**Anforderungen an die**  
**Erhaltung und Pflege**  
**von Wohnraum**

**§ 3**  
**Erfüllung von**  
**Mindestanforderungen**

(1) 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.

(2) Die Mindestanforderungen sind insbesondere nicht erfüllt, wenn

1. die Heizungsmöglichkeit oder die Möglichkeit des Anschlusses eines Herdes, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten fehlt oder ungenügend ist,
2. Wasserversorgung, Abguss oder Toilette fehlen oder ungenügend sind,
3. nicht wenigstens ein zum Wohnen bestimmter Raum der Wohnung eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern hat,

**§ 4**  
**Mindestanforderungen an den**  
**Wohnraum**

(1) Wohnraum muss den Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen. Die Mindestanforderungen sind insbesondere dann nicht erfüllt, wenn

1. kein ausreichender Schutz gegen Witterungseinflüsse oder Feuchtigkeit besteht,
2. die zentrale Stromversorgung oder die Heizungsanlage fehlt oder ungenügend ist,
3. Wasserversorgung, Entwässerungs- oder sanitäre Anlagen fehlen oder ungenügend sind,
4. die Voraussetzungen zum Anschluss eines Herdes oder einer Kochmöglichkeit, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten fehlen oder ungenügend sind,
5. nicht wenigstens ein zum Aufenthalt bestimmter Raum der Wohnung eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern hat oder

4. Fußböden, Wände oder Decken dauernd durchfeuchtet sind oder

5. nicht wenigstens ein zum Wohnen bestimmter Raum ausreichend belüftbar oder durch Tageslicht beleuchtet ist.

6. nicht wenigstens ein zum Aufenthalt bestimmter Raum ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden kann.

(2) Bei zentralen Heizungsanlagen muss die Versorgung mit Heizenergie sichergestellt und ein ordnungsgemäßer Betrieb möglich sein; dies gilt entsprechend für die zentrale Strom- und Wasserversorgung.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Räume, die zwar nicht zur Wohnung selbst gehören, die aber zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung unmittelbar erforderlich sind oder deren Benutzung im direkten Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnung stehen.

(3) Eine darüberhinausgehende Ausstattung, die unmittelbar zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung gehört (Nebenanlagen), muss funktionsfähig und nutzbar sein. Dies gilt insbesondere für

1. Balkone, Loggien und dem Wohnraum zugeordnete Abstell- und Nutzflächen im Gebäude,
2. Treppen, Aufzugs-, Haustür-, Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen,
3. Kinderspielflächen und Innenhöfe sowie
4. Standplätze für Müllbehälter.

## **§ 6**

### **Sachverhaltsermittlung**

Hat die Gemeinde den Verdacht, dass ein Wohnungsmissstand vorliegt oder droht, kann sie Überprüfungen durchführen und nach pflichtgemäßem Ermessen die zur Ermittlung des Sachverhalts geeigneten Maßnahmen ergreifen.

## **§ 4**

### **Instandsetzung**

(1) Sind an Wohnraum Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands notwendig gewesen wären, so soll die Stadt oder Gemeinde anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt. Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer solchen Beeinträchtigung besteht.

## **§ 7**

### **Mängelbeseitigung**

(1) Wenn die bauliche Beschaffenheit oder der Zustand von Wohnraum einschließlich der Nebenanlagen nach § 4 Absatz 3 nicht den Mindestanforderungen nach § 4 genügen, kann die Gemeinde gegenüber der oder dem Verfügungsberechtigten anordnen, dass sie oder er Maßnahmen zur Erfüllung der Mindestanforderungen zu ergreifen hat.

(2) Sind Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten unterblieben und ist dadurch die Benutzbarkeit des Wohnraums erheblich beeinträchtigt, so kann die Gemeinde anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt.

(3) Die Gemeinde kann Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung eines den Anforderungen des § 5 Absatz 2 entsprechenden Zustandes erforderlich sind. Die Anordnungen müssen sich an die Verursacherin oder den Verursacher oder an die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten richten.

(2) Der Gebrauch ist insbesondere dann erheblich beeinträchtigt, wenn

1. Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse oder gegen Feuchtigkeit bieten,
2. Feuerstätten, Heizungsanlagen oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen,
3. Treppen oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen oder
4. Wasserzapfstellen, Ausgüsse, Toiletten, Bäder oder Duschen nicht ordnungsgemäß benutzt werden können.

(3) § 3 Absatz 3 gilt entsprechend.

## **§ 5 Ausnahmen**

(1) Von Anordnungen nach § 3 oder § 4 kann für die Dauer eines Jahres abgesehen werden, wenn die oder der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass der Wohnraum auf Grund der ihm erteilten Genehmigung der Stand oder Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt, insbesondere abgebrochen werden darf.

(2) Von Anordnungen nach § 3 oder § 4 ist bei Wohngebäuden oder Wohnungen abzusehen, wenn die erforderlichen Maßnahmen nur mit einem Kostenaufwand durchgeführt werden können, der bei Wohngebäuden zwei Drittel des ortsüblichen Neubauwertes des Gebäudes, bei einzelnen Wohnungen zwei Drittel ihres anteiligen ortsüblichen Neubauwertes überschreiten würde. Der ortsübliche Neubauwert ist der Geldbetrag, der aufzuwenden ist, um das Gebäude in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort wieder aufzubauen.

(3) Von Anordnungen nach § 3 oder § 4 ist abzusehen, wenn die oder der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass der Wohnraum auf Grund der ihm erteilten Genehmigung der Stand oder Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt, insbesondere abgebrochen werden darf.

berechtigte nachgewiesen hat, dass die Bewirtschaftungskosten und die sich aus der Aufnahme fremder Mittel oder dem Einsatz eigener Mittel ergebenden Kapitalkosten nicht aus den Erträgen des Grundstücks aufgebracht werden können. Dabei sind angebotene Fördermittel zu berücksichtigen. Satz 1 gilt nicht, wenn die oder der der Verfügungsberechtigte oder die Rechtsvorgängerin oder der Rechtsvorgänger öffentlich-rechtliche Instandsetzungspflichten nicht erfüllt und die oder der der Verfügungsberechtigte den Nachweis versäumt hat, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder aus einem anderen Grunde nicht zumutbar war.

(4) Das Recht, Maßnahmen zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung oder zum Schutze der Gesundheit anzuordnen, bleibt unberührt.

## **§ 6 Unbewohnbarkeitserklärung**

(1) Die Stadt oder Gemeinde kann Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn die Mindestanforderungen im Sinne von § 3 Absatz 2 nicht erfüllt sind oder wenn Mängel der in § 4 Absatz 2 genannten Art den Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen und deswegen gesundheitliche Schäden für die Bewohner zu befürchten sind. Die Unbewohnbarkeitserklärung darf nur erlassen werden, wenn die Beseitigung der Mängel oder die Erfüllung der Mindestanforderungen auf Grund des § 5 nicht angeordnet werden kann.

(2) Die Unbewohnbarkeitserklärung ist der oder dem Verfügungsberechtigten und der oder dem Nutzungsberechtigten bekannt zu geben.

(3) Wer für unbewohnbar erklärten Wohnraum bewohnt, ist verpflichtet, diesen bis zu einem von der Stadt oder Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen. Die Stadt oder Gemeinde soll im Falle des Absatzes 4 Satz 1 keinen früheren als den Zeitpunkt bestimmen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Dieses gilt jedoch nicht, wenn auf Grund des Zustands des Wohngebäudes, der Wohnung oder des Wohnraums eine unmittelbare Gefahr für Leib, Leben und Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner besteht.

## **§ 8 Unbewohnbarkeitserklärung**

(1) Die Gemeinde kann Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn

1. die Mindestanforderungen an den Wohnraum nach § 4 nicht erfüllt sind,
2. diese Mängel das Wohnen offensichtlich erheblich beeinflussen,
3. dadurch erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohnerinnen und Bewohner drohen und
4. die Beseitigung der Mängel nicht angeordnet werden kann.

(2) Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum darf nicht mehr für Wohnzwecke oder ohne Genehmigung für andere Nutzungszwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden. Die Gemeinde hat die Unbewohnbarkeitserklärung der oder dem Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft bekannt zu geben.

(3) Die Bewohnerinnen und Bewohner sind verpflichtet, den für unbewohnbar erklärten Wohnraum bis zu einem von der Gemeinde festzustellenden Zeitpunkt zu räumen.

(4) Die oder der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der Stadt oder Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Nutzungsberechtigten anderweitig zu zumutbaren Bedingungen untergebracht werden. Geschieht dies nicht binnen angemessener Frist, kann die Stadt oder Gemeinde das ganz oder teilweise selbst übernehmen und der oder dem Verfügungsberechtigten die Kosten auferlegen.

(5) Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum darf nicht mehr für Wohnzwecke oder ohne Genehmigung für andere Nutzungszwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden. Die oder der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der Stadt oder Gemeinde für unverzügliche Räumung zu sorgen.

(6) Die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde ist über Anordnungen gemäß § 3 und 4 sowie über die Feststellung der Unbewohnbarkeit von Wohnraum im Sinne von Absatz 1 Satz 1 unverzüglich zu unterrichten.

(4) Lässt die oder der Verfügungsberechtigte Wohnungen oder Teile davon unbewohnbar werden und hat sie oder er dies zu vertreten, so hat sie oder er auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner anderweitig zu zumutbaren Bedingungen in einer Wohnung untergebracht werden. Geschieht dies nicht binnen angemessener Frist, kann die Gemeinde die Unterbringung ganz oder teilweise selbst übernehmen und der oder dem Verfügungsberechtigten die Kosten auferlegen.

(5) Die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde ist über die Feststellung der Unbewohnbarkeit von Wohnraum im Sinne von Absatz 1 unverzüglich zu unterrichten.

## **§ 7 Belegung**

(1) Wohnungen dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern vorhanden ist. Die Zahl der Bewohner soll die Zahl der Wohnräume über 6 Quadratmeter Wohnfläche - ohne Küche und Bad - bei Wohnungen bis einschließlich zwei Wohnräumen um nicht mehr als eine, bei Wohnungen mit drei oder vier Wohnräumen um nicht mehr als zwei überschreiten; je Wohnung darf dabei ein Wohnraum über 20 Quadratmeter als zwei Wohnräume gezählt werden.

(2) Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 8 Quadratmetern vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Stehen Nebenräume nicht ausreichend zur Verfügung, muss für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern vorhanden sein.

## **§ 9 Belegung**

(1) Wohnungen dürfen grundsätzlich nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern und für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 Quadratmetern vorhanden ist. Einzelne Wohnräume dürfen grundsätzlich nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 8 Quadratmetern vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen.

Stehen Nebenräume nicht ausreichend zur Verfügung, muss grundsätzlich für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern vorhanden sein.

(3) Die Stadt oder Gemeinde kann vom der oder dem Verfügungs- oder Nutzberechtigten verlangen, dass bis zu einem von ihr zu bestimmenden Zeitpunkt so viele Bewohnerinnen und Bewohner die Wohnungen oder Wohnräume räumen, wie zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Belegung nach den vorstehenden Absätzen notwendig ist. Dabei sollen der Zeitpunkt des Einzugs sowie die besonderen persönlichen und familiären Verhältnisse berücksichtigt werden. Bei dem Räumungsverlangen sind soziale Härten zu vermeiden. Bezieht sich das Räumungsverlangen auf Nutzungsberechtigte, so ist die Räumung erst für einen Zeitpunkt anzuordnen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

## **§ 8 Benutzung**

(1) In Wohnräumen dürfen

1. Gegenstände oder Stoffe nicht so und nicht in solchen Mengen gelagert und
2. Tiere nicht von solcher Art und nicht in solcher Zahl gehalten werden,

dass die Bewohnerinnen und Bewohner oder Dritte gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.

Die Pflicht zur Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften, insbesondere zum Brandschutz und zur Gewährleistung notwendiger Rettungswege bleibt hiervon unberührt.

(2) Die Stadt oder Gemeinde kann Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung eines den Anforderungen des Absatzes 1 entsprechenden Zustandes erforderlich sind. Die Anordnungen müssen sich an die Verursacherin oder den Verursacher oder an die Verfügungsberechtigten oder den Verfügungsberechtigten richten.

(3) § 3 Absatz 3 gilt entsprechend.

(3) Die Gemeinde kann von der oder dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnerinnen und Bewohnern die Räumung überbelegter Wohnräume verlangen, bis ein ordnungsgemäßer Zustand wiederhergestellt ist. Hierbei sind der Zeitpunkt des Einzugs und besondere persönliche und familiäre Verhältnisse zu berücksichtigen. Die Räumung ist erst für einen Zeitpunkt anzuordnen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

## **§ 5 Pflichten der Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft**

(2) Im Wohnraum dürfen

1. Gegenstände oder Stoffe nicht so und nicht in solchen Mengen gelagert und
2. Tiere nicht von solcher Art und nicht in solcher Zahl gehalten werden,

dass die Bewohnerinnen oder Bewohner oder Dritte gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.

**Dritter Abschnitt  
Verbot der Zweckentfremdung  
von Wohnraum**

**§ 9  
Verbot der Zweckentfrem-  
dung von Wohnraum**

(1) Sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, kann die Stadt oder Gemeinde durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung).

(2) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Ohne Genehmigung verboten ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird. Als Zweckentfremdung gelten insbesondere

1. die Verwendung von Wohnraum für ausschließlich gewerbliche oder freiberufliche Zwecke,
2. die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung,
3. der Abbruch von Wohnraum,
4. das Unbrauchbarmachen durch Zerstören von Wohnraum,
5. das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als vier Monaten,

**Abschnitt 3 –  
Zweckentfremdung**

**§ 10  
Zweckentfremdungssatzung**

(1) Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die deswegen in einer Landesverordnung benannt sind, oder für Gebiete mit dringendem Wohnungsbedarf durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können (Zweckentfremdungssatzung). Die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen.

(2) Eine Zweckentfremdung ist insbesondere anzunehmen, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 Prozent der Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
3. mehr als insgesamt zwölf Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr tage- oder wochenweise als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
5. beseitigt wird.
4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder

6. eine derartige bauliche Veränderung oder sonstige Nutzung von Wohnraum, die dazu führt, dass der Wohnraum für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist.
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,

Näheres können die Gemeinden durch Satzung regeln. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

(3) Einer Genehmigung gemäß Absatz 1 bedarf es nicht, wenn der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der gemeindlichen Satzung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diente. Ferner bedarf es keiner Genehmigung, wenn Wohnraum für die Unterbringung von Personen genutzt wird, die der Gemeinde zugewiesen worden sind.

Findet die Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken in der Hauptwohnung der oder des Nutzungsberechtigten statt und beträgt weniger als 50 vom Hundert der Gesamtwohnfläche, so ist im Zweifel anzunehmen, dass gleichzeitig die Wohnnutzung aufrechterhalten wird und damit keine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes vorliegt. Gleiches gilt, wenn die Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken in der Hauptwohnung der oder des Nutzungsberechtigten auf höchstens acht Wochen innerhalb eines Kalenderjahres beschränkt bleibt. Als Beginn des Leerstehenlassens von Wohnraum gilt grundsätzlich der Auszug der letzten Bewohnerin oder des letzten Bewohners, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

(3) Verfügungsberechtigte haben die Verpflichtung, Zweckentfremdungen im Sinne dieses Gesetzes abzuwenden. Wenn Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind, und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, ist der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen grundsätzlich zumutbar. Eine Zwischennutzung ist insbesondere dann nicht zumutbar, wenn Belange der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen entgegenstehen.

## **§ 10** **Genehmigungsgründe**

(1) Die Genehmigung nach § 9 ist auf Antrag der oder des Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn ein öffentliches oder ein berechtigtes Interesse der Verfügungsberechtigten oder der Nutzungsberechtigten an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. Das öffentliche oder berechtigte Interesse Verfügungsberechtigter zum Leerstellenlassen von Wohnraum ist bei Um- oder Neubaumaßnahmen nur gegeben, wenn eine Zwischennutzung gemäß § 9 Absatz 3 Sätze 2 und 3 bis zum Beginn der Baumaßnahmen unzumutbar ist. Der Nutzungsberechtigte darf im Einvernehmen mit der oder dem Verfügungsberechtigten einen Antrag nach Satz 1 stellen.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gleicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel aus. Ein beachtliches Angebot im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn

1. der Ersatzwohnraum innerhalb der Stadt oder Gemeinde geschaffen wird,

## **§ 11** **Genehmigung**

(1) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen. Sie kann im Übrigen erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen wird. Die Ausgleichsmaßnahme kann insbesondere darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bereitgestellt oder eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung geleistet wird. Angemessene Bedingungen liegen vor, wenn der Ersatzwohnraum nach seiner Beschaffenheit, Lage und der dafür zu entrichtenden Miete geeignet ist, die Zweckentfremdung des Wohnraums auszugleichen. Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall abgesenkt werden, wenn bei gewerblicher oder beruflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde.

(2) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(3) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Absatz 1 entscheidet die Gemeinde innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt. Eine von Satz 1 abweichende Frist kann die Gemeinde in der Zweckentfremdungssatzung festsetzen.

2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang besteht,
3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum übereinstimmt,
4. der Ersatzwohnraum nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum ist,
5. der Ersatzwohnraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet, und
6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zu Verfügung steht.

## **§ 11 Nebenbestimmungen**

(1) Die Genehmigung kann der oder dem Verfügungsberechtigten oder der oder dem Nutzungsberechtigten befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden. Das Ersatzwohnraumangebot kann durch Nebenbestimmungen gesichert werden.

(2) Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung des Wohnraums entsteht, ausgleichen. Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall abgesenkt werden, insbesondere wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung oder Abwanderung führen würde. Das Gleiche gilt, wenn die Zweckentfremdung nachweislich in erheblichem Maße der Sicherung bestehender oder der Schaffung neuer Arbeitsplätze dient.

## **§ 12 Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungs- gebot**

(1) Wird Wohnraum entgegen § 9 zu anderen als Wohnzwecken genutzt, so soll die Stadt oder der Gemeinde anordnen, dass die oder der

## **§ 12 Anordnungsbefugnis**

(1) Die Gemeinde kann anordnen, dass eine nicht genehmigte Zweckentfremdung beendet

Verfügungsberechtigte oder die oder der Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen hat (Wohnnutzungsgebot). Die Stadt oder Gemeinde setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall zwei Monate beträgt. Die Stadt oder Gemeinde kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot).

(2) Ist Wohnraum entgegen § 9 so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so soll die Stadt oder Gemeinde anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte auf ihre oder seine Kosten den früheren Zustand wieder herstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die oder den Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so soll die Stadt oder Gemeinde die Schaffung von Ersatzwohnraum nach § 10 Absatz 2 oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach § 11 Absatz 1 verlangen.

und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

(2) Ist Wohnraum entgegen § 10 Absatz 2 beseitigt oder so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann die Gemeinde anordnen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt oder ein zumindest gleichwertiger Zustand geschaffen wird (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit die Wiederherstellung unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so kann die Gemeinde die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach § 11 Absatz 1 Satz 3 verlangen.

### **§ 13**

#### **Treuhänder bei Veränderungen von Wohnraum**

(1) Ist Wohnraum entgegen § 9 so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann die Stadt oder Gemeinde zur Wiederherstellung für Wohnzwecke eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die oder der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass sie oder er selbst innerhalb der von der Stadt oder Gemeinde gesetzten Fristen die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat.

(2) Die Treuhänderin oder Treuhänder hat die Aufgabe, anstelle des Verfügungsberechtigten den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. Sie oder er hat das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung seiner Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die oder den Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen. Die Treuhänderin oder

der Treuhänder hat der oder dem Verfügungsberechtigten und der Stadt oder Gemeinde zu den von ihr bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. Die Treuhänderin oder der Treuhänder hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung und die Erstattung seiner Auslagen. § 80 Absatz 3 Sätze 2 und 3 des Allgemeinen Verwaltungsgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (Landesverwaltungsgesetz - LVwG -) vom 02. Juni 1992, zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 29. April 2022 (GVOBl. S. 549) gilt entsprechend.

(3) Mit der Bestellung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist der oder dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und die Treuhänderin oder der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Die Stadt oder Gemeinde verschafft der Treuhänderin oder dem Treuhänder - erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen - den tatsächlichen Besitz.

(4) Die Einsetzung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist wieder aufzuheben, sobald sie oder er seine Aufgabe erfüllt hat oder zur Sicherstellung der Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke für sie oder ihn kein Bedürfnis mehr besteht. Die Stadt oder Gemeinde kann die Treuhänderin oder den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.

(5) Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach dem Allgemeinen Verwaltungsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landesverwaltungsgesetz - LVwG -) vom 02. Juni 1992, zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 29. April 2022 (GVOBl. S. 549) in der jeweils geltenden Fassung anzuordnen, bleibt unberührt.

## **§ 14**

### **Treuhänder bei leer stehendem Wohnraum**

(1) Kommt die oder der Verfügungsberechtigte einem Wohnnutzungsgebot nach § 12 Absatz 1 nicht nach, so kann die Stadt oder Gemeinde zur Wiederaufführung des Wohnraums zu Wohnzwecken eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die oder der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass sie oder er selbst innerhalb der

von der Stadt oder Gemeinde gesetzten Fristen die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat.

(2) Die Einsetzung der Treuhänderin oder des Treuhänders kann mit dem Wohnnutzungsgebot verbunden werden.

(3) § 13 Absätze 2 bis 5 gilt entsprechend.

#### **Vierter Abschnitt Verfahren**

##### **§ 15 Auskunftspflicht, Anzeigepflicht, erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion, Hinweisrecht, Wohnraum-schutznummer**

(1) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohnerinnen und Bewohner, Verwalterinnen und Verwalter und Vermittlerinnen und Vermittler haben unentgeltlich Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen, soweit es zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist. Satz 1 gilt auch für Diensteanbieterinnen und Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2021 (BGBl. I S. 3544), in der jeweils geltenden Fassung und für die Anbieter von Druckerzeugnissen und anderer Medien. Satz 1 gilt auch für Beschäftigte und Beauftragte der in den Sätzen 1 und 2 genannten Auskunftspflichtigen. Verwalterinnen und Verwalter, Vermittlerinnen und Vermittler sowie Diensteanbieterinnen und Diensteanbieter sollen nur dann herangezogen werden, wenn und soweit der Sachverhalt dadurch einfacher oder zügiger aufgeklärt werden kann. Kommt eine Diensteanbieterin oder ein Diensteanbieter ihrer oder seiner Pflicht nach Satz 2 nicht innerhalb von zwei Wochen nach, hat sie oder er auf Verlangen der Stadt oder Gemeinde Angebote, Werbung oder weitere Informationen, auf die sich das Auskunftsverlangen bezog, von den von ihr oder ihm betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.

(2) Wird Wohnraum ab Beginn des Leerstellenlassens nicht innerhalb von vier Monaten zu Wohnzwecken genutzt, so haben die Verfügungsberechtigten dies der Stadt oder Gemeinde unverzüglich anzuzeigen; sie haben

#### **Abschnitt 4 - Verfahren**

##### **§ 13 Allgemeine Verfahrensgrundsätze**

(1) Bevor die Gemeinde eine Anordnung zur Beseitigung eines Wohnungsmisstandes erlässt, soll die oder der Verfügungsberechtigte unter Setzung einer angemessenen Frist die Möglichkeit erhalten, freiwillig Abhilfe zu schaffen. Dies gilt nicht, wenn Art und Umfang der Mängel erfordern, dass die Gemeinde sofort eine Anordnung erlässt. Tritt ein Mangel wiederholt auf, braucht die Gemeinde die Möglichkeit einer freiwilligen Abhilfe nicht einzuräumen.

(2) Von einer Anordnung ist abzusehen oder eine schon erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit die oder der Verfügungsberechtigte nachweist, dass eine Instandsetzung unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im

die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen.

(3) Zeigt die oder der Verfügungsberechtigte gemäß Absatz 2 das Leerstehenlassen und die damit verbundene konkrete Absicht von Um- oder Neubaumaßnahmen an, gilt die Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 10 für die Dauer des durch die baulichen Maßnahmen bedingten Leerstehenlassens als erteilt, wenn die Stadt oder Gemeinde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht. In der Anzeige sind neben der Belegenheit und Größe die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten sowie Art, Umfang und voraussichtliche Dauer der baulichen Maßnahmen anzugeben und nachzuweisen (erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion). Widerspricht die Stadt oder Gemeinde im Sinne des Satzes 1 gilt die erweiterte Anzeige als Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 10.

(4) Steht Wohnraum leer, kann die Stadt oder Gemeinde die oder den Verfügungsberechtigten auf Wohnungsuchende hinweisen. Hingewiesen werden kann auch auf Haushalte, die als vordringlich wohnungsuchend anerkannt sind. Die Stadt oder Gemeinde ist berechtigt, Wohnungsuchenden die Belegenheit des leerstehenden Wohnraums sowie Name und Anschrift der oder des Verfügungsberechtigten zugänglich zu machen, wenn die oder der Verfügungsberechtigte die oder den ihr oder ihm nachgewiesenen Wohnungsuchenden nicht innerhalb eines Monats ein Wohnungsangebot unterbreitet hat.

(5) Die Stadt oder Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum, der an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs überlassen oder entsprechend genutzt wird, in den Fällen des § 9 Absatz 2 Sätze 4 und 5 der Stadt oder Gemeinde zuvor anzuzeigen ist; der Nutzungsberechtigte hat seinen Familiennamen, seine Vornamen, seine Anschrift, sein Geburtsdatum, die Belegenheit der Wohnung, die Verwendung als Haupt- oder als Nebenwohnung und den verwendeten oder beabsichtigten Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer anzugeben. Wenn sich die nach Satz 1 anzugebenden Daten ändern, hat der Nutzungsberechtigte dies ebenfalls unverzüglich anzuzeigen.

Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden kann.

(3) Wenn die oder der Verfügungsberechtigte nachweist, dass der Wohnraum innerhalb von sechs Monaten anderen als Wohnzwecken zugeführt werden wird, soll von einer Anordnung abgesehen werden.

(4) Das Recht, Maßnahmen zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder zum Schutz der Gesundheit anzuordnen, bleibt unberührt.

(6) Die Stadt oder Gemeinde teilt der oder dem ordnungsgemäß Anzeigenden nach Absatz 5 unverzüglich eine amtliche Nummer (Wohnraumschutznummer) mit. Diese Mitteilung kann vollständig automatisiert erfolgen. Die oder der Nutzungsberechtigte hat die Wohnraumschutznummer stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben, wenn sie oder er die Nutzung der Wohnung durch wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs anbietet oder dafür wirbt. Die Stadt oder Gemeinde kann die Gültigkeit der Wohnraumschutznummer befristen; eine nach Ablauf der Befristung gültige weitere Wohnraumschutznummer wird so- dann erst nach erneuter Anzeige nach Absatz 5 mitgeteilt. Die Wohnraumschutznummer er- lischt, sobald die oder der Anzeigende nicht mehr persönlich Nutzungsberechtigte oder Nutzungsberechtigter des angegebenen Wohnraums ist oder aus anderen Gründen die Voraussetzungen des Absatzes 5 nicht mehr vorliegen. Die oder der Nutzungsbe- rechtigte hat auf Verlangen der Stadt oder Ge- meinde den Nachweis über die Einhaltung der Voraussetzungen des § 9 Absatz 2 Sätze 4 und 5 zu führen.

(7) Jede einzelne Überlassung von Wohn- raum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs oder eine entsprechende Nutzung hat die oder der Nutzungsberechtigte der Stadt oder Ge- meinde zudem jeweils spätestens am zehnten Tag nach Beginn der Überlassung anzuzei- gen. Erfolgt keine Anzeige, erlischt die Wohn- raumschutznummer.

(8) Wird eine Genehmigung nach § 9 für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer an- gelegten Gebrauchs erteilt, wird mit der Ge- nehmigung unverzüglich eine Wohnraum- schutznummer vergeben. Absätze 5 und 6 gelten entsprechend. Wird die Genehmigung befristet erteilt, ist auch die Wohnraumschutz- nummer für denselben Zeitraum befristet.

(9) Wer unter Nutzung eines Telemedien- dienstes oder eines Druckerzeugnisses oder anderen Mediums, in dem überwiegend An- gebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum nicht auf Dauer angelegten Ge- brauch angezeigt werden oder angezeigt wer- den können, ohne einer gesetzlichen Impres- sumspflicht zu unterliegen und dieser nachzu-

kommen, die Überlassung von ein oder mehreren Räumen anbietet oder bewirbt, hat dies zuvor der Stadt oder Gemeinde anzuzeigen. Absätze 5 und 6 gelten entsprechend.

(10) Wer es Dritten ermöglicht, Angebote oder Werbung für die Überlassung von Räumen, die der öffentlichen Angabe einer Wohnraumschutznummer nach Absatz 6, auch in Verbindung mit Absatz 8 oder Absatz 9, bedürfen, zu veröffentlichen oder daran mitwirkt, hat sicherzustellen, dass diese Angebote oder Werbung nicht ohne eine öffentlich sichtbare Wohnraumschutznummer veröffentlicht werden oder veröffentlicht sind.

## **§ 16 Mitwirkungs- und Duldungspflicht**

(1) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohnerinnen und Bewohner sind verpflichtet, den Beauftragten der Stadt oder Gemeinde das Betreten des Wohnraumes zu gestatten, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. Das Betreten ist vorher anzukündigen; es darf nur zu angemessenen Tageszeiten erfolgen. Die Stadt oder Gemeinde kann auch anordnen, dass Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohnerinnen und Bewohner persönlich erscheinen

## **§ 14 Auskunfts-, Mitwirkungs- und Duldungspflichten**

(1) Die Verfügungsberechtigten, deren Personal und Beauftragte, Verwalterinnen und Verwalter sowie Bewohnerinnen und Bewohner haben der Gemeinde unentgeltlich die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu geben und die erforderlichen Unterlagen zu übermitteln. Im Geltungsbereich einer Zweckentfremdungssatzung nach § 10 gilt Satz 1 auch für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes; sie sollen nur dann herangezogen werden, wenn und soweit der Sachverhalt dadurch einfacher oder zügiger aufgeklärt werden kann. Insbesondere können folgende Daten erhoben und verarbeitet werden:

1. Personendaten: Familienname, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand;
2. Wohnungsdaten: Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner;
3. Bestehen einer öffentlichen Förderung des betroffenen Wohnraums;
4. Nutzungsnachweise: Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu dem betroffenen Wohnraum, Nutzungsart und Nutzungsdauer des betroffenen Wohnraums, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege;
5. Gewerbedaten: Firmenname, Firmensitz, Gesellschafterinnen, Gesellschafter, Gewerbeart.

(2) Besteht begründeter Verdacht, dass Wohnraum entgegen § 6 unzulässig benutzt wird, nach § 7 überbelegt ist oder ohne Genehmigung nach § 9 auch entgegen einem Wohnnutzungsgebot nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, sind die Beauftragten der Stadt oder Gemeinde auch ohne Ankündigung jederzeit zum Betreten berechtigt.

(3) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohnerinnen und Bewohner sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum vorübergehend zu räumen.

(4) Auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte sind nach § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung sofort vollziehbar und gelten auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger.

## **§ 17 Freiwillige Abhilfe, Informationsrecht**

(1) Bevor die Stadt oder Gemeinde eine Anordnung zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum (§§ 3 bis 8) erlässt, sollen die Verpflichteten unter Fristsetzung zur freiwilligen Abhilfe veranlasst werden. Die Stadt oder Gemeinde kann auf den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einer Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung hinwirken, in dem die zur Abhilfe erforderlichen Maßnahmen von der oder dem Verpflichteten zugesagt sowie die Fristen genannt sind.

(2) Die Stadt oder Gemeinde hat vor der Anordnung von Maßnahmen den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; ihre Stellungnahmen sollen angemessen berücksichtigt werden.

(3) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn Art und Umfang der Mängel oder der Verstöße es erfordern, dass die Stadt oder Gemeinde eine Anordnung sofort erlässt.

(2) Mit Einwilligung der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner sind die Beauftragten der Gemeinde berechtigt, Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies für eine Entscheidung nach diesem Gesetz erforderlich ist. Die Besichtigung ist nur zu angemessenen Zeiten nach vorheriger Ankündigung zulässig.

(3) Wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Wohnraum entgegen § 8 und § 10 unzulässig benutzt wird oder nach § 9 überbelegt ist, dürfen Grundstücke und Wohnräume ohne Einwilligung der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner ohne Ankündigung durch die Beauftragten der Gemeinde betreten werden.

(4) Verfügungsberechtigte, Bewohnerinnen und Bewohner sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum zu räumen.

## **§ 15 Informationsrecht**

(4) Die Verfügungsberechtigten sollen von Anordnungen und Genehmigungen, die sie berühren und an den Nutzungsberechtigten oder an die Bewohnerinnen und Bewohner gerichtet werden, eine Durchschrift erhalten. Dies gilt entsprechend für die Nutzungsberechtigte oder den Nutzungsberechtigten bei Anordnungen oder Genehmigungen, die sich an die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten oder die Bewohnerinnen und Bewohner richten.

(1) Die Bewohnerinnen und Bewohner, die zum Gebrauch des Wohnraums berechtigt sind, sollen auf Antrag über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über Anordnungen gegenüber der oder dem Verfügungsberechtigten informiert werden.

(2) Die von einer Anordnung betroffenen Verfügungsberechtigten sind über die Übermittlung von Informationen an die Bewohnerinnen und Bewohner zu unterrichten.

(3) Die Datenschutzbestimmungen bleiben unberührt.

## **§ 16**

### **Kosten, Erhebung von Verwaltungsgebühren**

(1) Die Kosten einer nach § 7 Absatz 1 und 2 angeordneten Maßnahme trägt die oder der Verfügungsberechtigte. Dies umfasst gegebenenfalls auch die Kosten einer vorübergehenden Räumung. Die Kosten einer nach § 7 Absatz 3 angeordneten Maßnahme tragen die Verursacherin oder den Verursacher oder die Verfügungsberechtigte oder der Verfügungsberechtigte.

(2) Die Kosten einer Ersatzvornahme für Anordnungen nach diesem Gesetz ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück oder auf dem Erbaurecht am Grundstück.

(3) Für Amtshandlungen nach diesem Gesetz können Verwaltungsgebühren erhoben werden. Das für Wohnen zuständige Ministerium wird ermächtigt, die Gebühren durch Rechtsverordnung zu bestimmen.

### **Fünfter Abschnitt Ordnungswidrigkeiten und Schlussvorschriften**

## **§ 18**

### **Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einer unanfechtbaren Anordnung der zuständigen Behörde nach § 3 Absatz 1, § 4 Absatz 1, § 8 Absatz 2 oder § 16 Absatz 1 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,

### **Abschnitt 5 - Bußgeld- und Schlussvorschriften**

## **§ 17**

### **Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einer vollziehbaren Anordnung der Gemeinde nach § 7 Absatz 1, 2 oder 3 oder § 9 Absatz 3 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>2. einem Verlangen der zuständigen Behörde nach § 6 Absatz 4 oder 5 nicht nachkommt,</li> <li>3. entgegen § 6 Absatz 5 oder § 7 Absatz 1 oder 2 Wohnungen oder Wohnräume überlässt,</li> <li>4. entgegen § 9 Absatz 2 ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt,</li> <li>5. entgegen § 9 Absatz 3 eine Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war,</li> <li>6. entgegen § 11 Absatz 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,</li> <li>7. entgegen § 15 Absatz 1 oder 5 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig gibt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,</li> <li>8. entgegen § 15 Absatz 2 die Anzeige nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt,</li> <li>9. entgegen § 15 Absatz 6 Satz 3 auch in Verbindung mit § 13 Absatz 8 oder § 13 Absatz 9 die Wohnraumschutznummer nicht, nicht richtig oder nicht vollständig oder eine ungültige, falsche oder gefälschte Wohnraumschutznummer angibt.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>4. eine Mitwirkungspflicht zur Sachverhaltsaufklärung nach § 14 Absatz 1 nicht erfüllt</li> <li>2. entgegen § 8 Absatz 2 für unbewohnbar erklärte Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume an andere zu Wohnzwecken überlässt,</li> <li>3. entgegen einer Satzung nach § 10 Absatz 1 Satz 1 ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt oder</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 4 ist auch der Versuch ordnungswidrig.

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 3 ist auch der Versuch ordnungswidrig.

(2) Ordnungswidrig handelt ferner, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- 1. ohne die erforderliche Genehmigung für die zweckfremde Verwendung des Wohnraums gemäß § 9 Absatz 2 erhalten zu haben dessen Überlassung an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs anbietet oder dafür wirbt,
- 2. Angebote oder Werbung im Sinne der Nummer 1 verbreitet oder deren Verbreitung ermöglicht,

3. es entgegen § 15 Absatz 10 ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Wohnraumschutznummer zu veröffentlichen oder seiner Entfernungspflicht nach Absatz 4 oder § 15 Absatz 1 Satz 5 nichtnachkommt.

Die Ordnungswidrigkeit kann auch dann geahndet werden, wenn sie nicht im Inland begangen wird.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

(3) Die Gemeinde ist Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

(4) Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes haben auf Verlangen der Stadt oder Gemeinde Angebote und Werbung, die nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 oder Absatz 2 ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.

## **§ 19**

### **Informationspflichten und Datenübermittlung**

(1) Die Stadt oder Gemeinde kann auf Verlangen der für die Besteuerung des Nutzungsberechtigten zuständigen Stelle Familienname, Vornamen, Geburtsdatum, Wohnanschrift, Belegenheit des Vermietungsobjekts, Wohnraumschutznummer, den angezeigten Vertriebsweg und Daten zur Belegung des nach § 15 Absätze 5 und 8 anzeigenden Nutzungsberechtigten mitteilen, soweit diese Informationen ihr bei der Ausführung dieses Gesetzes bekannt werden. Im Übrigen unterrichtet die Stadt oder Gemeinde die zuständige Stelle, wenn sich bei der Durchführung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz Anhaltspunkte für Verstöße gegen die steuerrechtlichen Vorschriften ergeben.

(2) Die Stadt oder Gemeinde darf ein automatisiertes Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 28. März 2021 (BGBl. I S. 591),

in der jeweils geltenden Fassung durchführen, um die nach § 15 Absätze 5, 8 und 9 erhobenen Daten automatisiert auf Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.

#### **§ 20 Einschränkung eines Grundrechts**

Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

#### **§ 14 Auskunfts-, Mitwirkungs- und Duldungspflichten**

(5) Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 Grundgesetz) eingeschränkt.

#### **§ 21 Berechnung der Wohnfläche**

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Das für Bauordnungsrecht zuständige Ministerium wird ermächtigt, zur Durchführung dieses Gesetzes durch Rechtsverordnung Vorschriften zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche zu erlassen. Bis zum Erlass einer Verordnung nach Satz 2 ist die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.

#### **§ 9 Belegung**

(2) Die Wohnfläche ist entsprechend der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zu berechnen mit der Maßgabe, dass Wintergärten, Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrasse nicht angerechnet werden.

#### **§ 22 Fortgeltung anderer Vorschriften und Zuständigkeiten**

(1) Unberührt bleiben andere Rechtsvorschriften, die die Instandhaltung, die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen oder die Benutzung von Wohngebäuden, Wohnungen oder Wohnräumen zu Wohnzwecken regeln, insbesondere Vorschriften des Bauordnungsrechts.

(2) Unberührt bleiben die Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden für die Überwachung der Einhaltung von Vorschriften, welche die Erfüllung von Mindestanforderungen oder die Benutzung von Wohngebäuden, Wohnungen oder Wohnräumen zu Wohnzwecken regeln.

(3) Die Landesregierung wird ermächtigt, durch Verordnung in Benehmen mit den kommunalen Landesverbänden eine zentrale Meldestelle für die Erfassung der Anzeigen und die Vergabe der Wohnraumschutznummer nach § 15 Absätze 5 bis 9 einzurichten. Die

Kosten für die Meldestelle und die notwendige digitale Infrastruktur trägt das Land.

**Artikel 2**  
**Inkrafttreten**

Das Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

**§ 18**  
**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.