

ARBEITSGEMEINSCHAFT DER KOMMUNALEN LANDESVERBÄNDE



Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag | Reventlouallee 6 | 24105 Kiel

24105 Kiel, 12.09.2023

Innen- und Rechtsausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Vorsitzenden
Jan Kürschner
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Ansprechpartner:
Herr Daniel Kiewitz

Telefon:
0431 570050-50

E-Mail:
info@shgt.de

per E-Mail: innenausschuss@landtag.ltsh.de

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/2013

Unser Zeichen: Nr. 151 / Az: 64.10.21 Ki/BI
(bei Antwort bitte angeben)

Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes (SHWoSchG) - Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 20/899

Sehr geehrter Herr Kürschner,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zum o. g. Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes (SHWoSchG).

I. Grundsätzliche Bewertung

Bisherige landespolitische Bestrebungen zur Schaffung eines Wohnraumschutzgesetzes waren stark ordnungsrechtlich geprägt und enthielten z.T. eine Reihe von Aufgaben zur Überwachung von Instandsetzungen und zur Erfüllung von Mindestanforderungen, die grundsätzlich von *jeder* Gemeinde hätten erfüllt werden sollen (s. zuletzt WoSchG-SH – LT-Drs. 20/26). Allgemeine Überwachungs- und Anordnungspflichten wären aus kommunaler Sicht in der Regel nur mit zusätzlichem Personal darstellbar und mit erheblichen Mehrkosten verbunden.

Vielmehr ist es zweckdienlicher, denjenigen Gemeinden, in denen gravierende Missstände zu beobachten sind und Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden kann, einen Instrumentenkoffer zur Verfügung zu stellen, aus dem die entsprechenden Gemeinden gezielt Maßnahmen ergreifen können, wenn sie dies für sachdienlich halten. Dieses Prinzip greift beispielhaft das Baulandmobilisierungsgesetz auf, das Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt zusätzliche Instrumente zur Verfügung stellt, die die Gemeinden nutzen können, aber nicht müssen. Vor diesem Hintergrund werden der freiwillige Ansatz zur

Nutzung eines Instrumentenkoffers und die damit verbundene Grundausrichtung des Gesetzentwurfes ausdrücklich begrüßt.

II. Regelungen im Einzelnen

Die neu geschaffene Möglichkeit, eine Zweckentfremdungssatzung aufzustellen, wird begrüßt. Insbesondere wird befürwortet, dass zur Begründung der Zweckentfremdungssatzung auf eine Landesverordnung, die für eine Gemeinde einen angespannten Wohnungsmarkt definiert, verwiesen werden kann.

Im Einzelnen nehmen wir wie folgt Stellung:

- Zu § 4 Abs. 1 Nr. 5 und 6 SHWoSchG
Die „Oder“-Formulierung zwischen Nr. 5 und 6 wird kritisch gesehen. Sowohl die Mindestgröße eines Raumes als auch die ausreichende Belüftung und Belichtung sollten zu den Mindestanforderungen von Wohnraum nach diesem Gesetz zählen. Gem. § 47 Abs. 2 LBO SH ist ein Aufenthaltsraum ohne ausreichende Belüftung und Belichtung nicht zulässig, also müsste hier das „oder“ gegen ein „und“ ausgetauscht werden.
- Zu § 7 SHWoSchG
Unbewohnbar erklärte Wohnungen dürfen nicht mehr zu Wohnzwecken oder ohne Genehmigung anderen Nutzungszwecken überlassen werden. Viele Nutzungsänderungen sind nach LBO verfahrensfrei. Insofern bestehen hier Widersprüche zu bereits vorhandenen Gesetzgebungen.
- Zu § 8 SHWoSchG
Mit dem Ziel der Regelungsklarheit erscheint es sinnvoll, die Regelung des § 8 Abs. 4 Satz 2 SHWoSchG zur Kostenübernahme durch die bzw. den Verfügungsberechtigten in § 16 „Kosten, Erhebung von Verwaltungsgebühren“ aufzunehmen.
- Zu § 9 SHWoSchG
Fraglich ist, wie die Belegung einer Wohnung geprüft werden kann. Dies würde zum Beispiel bedeuten, dass die Geburt eines Kindes an diejenige Stelle weitergegeben werden müsste, die die Belegung einer Wohnung prüft. Datenschutzrechtlich werden hier Probleme gesehen. Des Weiteren liegen die Angaben über die Größe einzelner Aufenthaltsräume nicht vor, da in Mietverträgen i.d.R. lediglich die Zimmeranzahl und die Gesamtquadratmeter-Angabe enthalten sind. Um eine Überprüfung der Wohnungsbelegung durchführen zu können, wäre vorab eine umfangreiche Datenerhebung erforderlich.
- Zu § 10 SHWoSchG
In der Begründung zu § 10 Abs. 2 SHWoSchG wird angedeutet, dass Zweitwohnsitze auch Zweckentfremdungen im Sinne des SHWoSchG darstellen können. Um Rechtsklarheit zu schaffen, sollten daher Zweitwohnsitze in die Auflistung der

Tatbestandsmerkmale für eine Zweckentfremdung nach § 10 Abs. 2 SHWoSchG aufgenommen werden.

Nach § 10 Abs. 1 SHWoSchG ist eine wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung, dass „dem Wohnraummangel nicht durch andere, wirtschaftlich und zeitlich vertretbare Maßnahmen“ abgeholfen werden kann. Der Gesetzgeber sollte hier zumindest in der Begründung aufführen, welche Maßnahmen gemeint sind und welche Zeiträume als vertretbar eingestuft werden, um die Rechtsanwendung zu vereinfachen.

- Zu § 11 SHWoSchG
Nach § 11 Abs. 1 SHWoSchG kann als Ausgleichsmaßnahme für die Zweckentfremdung von Wohnraum durch den Verfügungsberechtigten entweder Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt oder eine Ausgleichszahlung geleistet werden. Der Gesetzgeber sollte hier im Rahmen eines Verfahrenserlasses klarstellen, wie eine angemessene Höhe der Ausgleichszahlung ermittelt werden kann.
- Die Regelung des § 12 Abs. 3 SHWoSchG ist wichtig, erscheint jedoch insb. bei internationalen Anbietern in der Praxis nicht durchsetzbar.
- Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht absehbar, welcher Verwaltungsaufwand durch den Vollzug des Gesetzes ausgelöst wird. So dürfte die Abgrenzung, wann ein öffentliches Interesse vorliegt bzw. wann nicht, mithin also insb. die Gesundheit der Bewohnerschaft gefährdet ist bzw. aufgrund einer erheblichen Vernachlässigung der Bausubstanz oder einer Verwahrlosung durch unangemessene Bewirtschaftung des Wohnraums eine prägende negative Ausstrahlung in das Quartier feststellbar ist, für Gemeinden eine Herausforderung darstellen. Selbiges gilt für einige unbestimmte Rechtsbegriffe, wie beispielsweise in § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 SHWoSchG „ungenügend“ bzw. Nr. 6 „ausreichend belüftet“, § 5 Abs. 2 „unzumutbar belästigt“ oder § 8 Abs. 1 Nr. 3 „erhebliche gesundheitliche Schäden“.

Eine Überprüfung kann erst nach Eingang einer Beschwerde erfolgen. Kapazitäten hierfür bestehen zurzeit vielfach nicht. Unklar ist auch, wo bei der Kommune die Beschwerde einzureichen ist und wer die Überprüfung vornehmen soll.

- In dem Entwurf wird wiederkehrend von einer Wohnungsaufsicht gesprochen. Um den Verwaltungsaufwand besser einschätzen zu können, sollten Kennzahlen von Gemeinden aus anderen Bundesländern ermittelt werden, die bereits über eine Wohnungsaufsicht verfügen und vergleichbare Rechtsgrundlagen vollziehen. Aufgrund der vielfach fehlenden Personalkapazitäten ist es konsequent, dass nach § 3 Abs. 2 SHWoSchG ausdrücklich kein Rechtsanspruch auf ein Einschreiten durch die Gemeinde besteht.
- Der Gesetzgeber ordnet die Aufgaben in § 3 Abs. 1 SHWoSchG als Selbstverwaltungsaufgaben an, benennt dann jedoch in den §§ 4 und 5 SHWoSchG Kriterien für „ordentlichen“ Wohnraum, die - zumindest begrifflich - als (Sonder-)Gefahrenabwehr zu sehen sind. Fraglich ist, ob sich daraus Aufgaben zur Erfüllung nach Weisung ergeben.

Der Schleswig-Holsteinische Landtag hat mit § 58 II LBO-SH normiert, dass die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen haben, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind.

Es handelt sich bei dieser Rechtsnorm um eine sachliche Zuständigkeitsregelung. Es gilt der Vorrang der Fachbehörde.

Die ersten Fälle / Gerichtsverfahren lassen erkennen, dass die Abgrenzung problematisch sein kann, mit der Folge, dass ggf. eine sachlich unzuständige Bauaufsichtsbehörde Maßnahmen getroffen hat.

Der Schleswig-Holsteinische Landesgesetzgeber wird daher aufgefordert, die Regelung des § 58 II LBO bei der Ausgestaltung des SHWoSchG zu berücksichtigen.

Für den Fall, dass Aufgaben als solche zur Erfüllung nach Weisung ausgestaltet werden, wäre das Konnexitätsprinzip zu beachten.

Die Befugnisse der Gemeinde nach §§ 8 - 10 SHWoSchG erscheinen, dies zugrunde legend, zum Teil sehr weitgehend; vor allem die Befugnis, Wohnraum „sogar“ für unbewohnbar erklären zu können, obwohl nach der Gesetzesbegründung keine Gefahrenabwehr durchgeführt werden soll, führt mit Blick auf die sonderordnungsbehördlichen Befugnisse nach §§ 58, 58a LBO zumindest zum Entstehen von erheblichen Unsicherheiten. Denn der für unbewohnbar erklärte Wohnraum darf nach § 8 Abs. 2 SHWoSchG nicht mehr als Wohnraum genutzt werden. Damit steht die Unbewohnbarkeitserklärung nach hiesigem Verständnis je nach genehmigter Aktenlage einer bauordnungsrechtlichen Nutzungsuntersagung nach § 80 Satz 2 LBO zumindest hinsichtlich der unmittelbaren Konsequenz gleich.

Darüber hinaus dürften zum Teil auch Überschneidungen mit den aus § 15 GDG resultierenden Überwachungsbefugnissen bestehen.

- Es stellt sich zudem die Frage, in welchem Verhältnis die vorgesehene Zweckentfremdungssatzung und die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB stehen. Ihr Verhältnis wird bisher im Gesetzentwurf nicht aufgegriffen.
- Hinsichtlich der Höhe der Bußgelder fällt auf, dass die maximale Bußgeldhöhe in Hamburg 500.000,- € beträgt, während der Gesetzentwurf für Schleswig-Holstein 100.000,- € vorsieht. Eine konkrete Begründung für die Höhe wird nicht genannt. Anzumerken ist hierzu, dass das Höchstmaß des Bußgeldrahmens für die denkbar schwersten Fälle vorgesehen ist, bei denen keine Milderungsgründe vorhanden sind. Schon bei Fehlen einschlägiger Vorahndungen verbietet sich daher regelmäßig eine vollständige Ausschöpfung des Bußgeldrahmens (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 11. Februar 2020 – 201 ObOWi 2771/20 –, juris). Zwar mögen die Mieten und wirtschaftlichen Verhältnisse in Hamburg andere sein als in Schleswig-Holstein; insbesondere in touristisch geprägten Gemeinden, die Probleme haben, genügend Wohnraum für die eigene Bevölkerung vorzuhalten, dürfte aber die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Immobilieneigentümer

vergleichbar sein. Gleiches gilt für Eigentümer, die Wohnraumimmobilien lediglich zu Spekulationszwecken oder zur Geldwäsche halten und entmieten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Daniel Kiewitz
(Referent)