

Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Ministerin

An den Vorsitzenden des
Innen- und Rechtsausschusses des
Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Jan Kürschner

Landeshaus

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/2256

23. Oktober 2023

Mein Zeichen: 471-780/2015-6783/2022-
84338/2023

**Stellungnahme des MIKWS zur Anhörung
des Innen- und Rechtsausschusses zum Gesetzentwurf der Landesregierung zum
Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetz (LTDrs. 20/899)**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

der Innen- und Rechtsausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 4. Oktober 2023 mit Vertretern des Innenministeriums über den Gesetzentwurf der Landesregierung zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetz (LTDrs. 20/899) ausgetauscht.

Im Nachgang dazu möchte ich zu zwei Hinweisen aus der Mitte des Ausschusses ergänzend Stellung nehmen:

1. § 10 Absatz 3 Satz 1 SHWoSchG-E – Bestandsschutz bei Zweckentfremdungen

§ 10 Absatz 3 des Gesetzentwurfs sichert den Verfügungsberechtigten zu, dass eine bestehende Nutzung grundsätzlich weiter fortgeführt werden darf, um einen Eingriff in das Eigentumsrecht mit unechter Rückwirkung zu vermeiden. Im Fokus stehen dabei vor allem Umwidmungen des Wohnraums zu einem bestimmten Zweck: gewerbliche Nutzung, Umbauten oder insbesondere die Kurzzeitvermietung. Hier ist es aus Sicht des Ministeriums durchaus sinnvoll, den Vorschlag aus dem Ausschuss aufzugreifen, die Norm in diesem Sinne zu präzisieren. Insbesondere bloßes Leerstehenlassen sollte nicht vom Bestandsschutz erfasst werden, denn dieser Wohnraum kann dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden, ohne dass anderweitige Nutzungen dem entgegenstehen. Insofern überwiegen die Bestandsinteressen der Betroffenen hier nicht die

Veränderungsgründe des Gesetzgebers, so dass eine entsprechende Regelung zulässig wäre (vgl. BVerfGE, 95, 65 ff. [86]). Die Norm könnte daher wie folgt ergänzt werden:

„Einer Genehmigung gemäß Absatz 1 **aufgrund einer Zweckentfremdung nach Absatz 2 Nummer 1 bis 3** 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 diene.“

Als Änderungsbefehl:

„Der Gesetzentwurf der Landesregierung wird wie folgt geändert:

In § 10 Absatz 3 Satz 1 werden nach der Angabe „Absatz 1“ die Worte eingefügt „aufgrund einer Zweckentfremdung nach Absatz 2 Nummer 1 bis 3“.

2. Zweitwohnungsnutzung ausdrücklich von den Tatbeständen einer Zweckentfremdung ausnehmen:

Weiterhin wurde das Ministerium gebeten zu prüfen, ob im Gesetz deutlich gesagt werden könne, dass die Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung keine Zweckentfremdung sei. Dabei wurde auch auf die Gesetzesbegründung verwiesen, die zu Missverständnissen führe.

Hier sieht die Landesregierung keine Notwendigkeit einer Ergänzung des Gesetzestextes, sie würde auch der Regulationsstruktur widersprechen. In § 10 Absatz 2 SHWoSchG-E sind typische Konstellationen einer Zweckentfremdung aufgeführt. Die Eigenschaft als Zweitwohnung gehört gerade nicht dazu. Es werden dagegen keine Fallgruppen einer zweckentsprechenden Wohnraumnutzung gebildet, eine besondere gesetzliche Feststellung, dass die Nutzung als Zweitwohnung eine Wohnraumnutzung darstelle, würde daher einen Fremdkörper bilden. Diese Regelung wäre angesichts der einschlägigen Rechtsprechung auch überflüssig: So hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Beschluss v. 17.09.2020 - 5 N 36.17 - festgestellt, dass die Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung durch die Verfügungsberechtigten selbst keine Zweckentfremdung darstellt. Es führt aus, dass auch eine Wohnung, die nicht ständig bewohnt wird, gleichwohl zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts bestimmt sein kann. Damit ist auch das Zweitwohnen eine Nutzung zu Wohnzwecken, selbst wenn die Wohnung nicht den Lebensmittelpunkt bildet.

Ich möchte zudem auf das Missverständnis eingehen, zu dem ein Satz der Gesetzesbegründung geführt hat. In der Begründung wird als Gestaltungsbeispiel für kommunale Satzungen der Hinweis gegeben, dass Zweitwohnungen von vorneherein von einer Genehmigungspflicht ausgeklammert werden könnten. Dies ist allerdings nicht so zu

verstehen, dass bereits die Nutzung als Zweitwohnung eine Zweckentfremdung darstellt. Wie bei Erstwohnungen löst auch bei Zweitwohnungen erst eine beabsichtigte Zweckentfremdung gemäß § 10 Absatz 2 SHWoSchG-E überhaupt eine Genehmigungspflicht aus.

Hintergrund dieser Anregung in der Gesetzesbegründung war allein, dass Verfahren zum Schutz des Dauerwohnraums vermieden werden können, wenn Zweitwohnungen aufgrund der Eigennutzung des Verfügungsberechtigten ohnehin nicht für das Dauerwohnen zur Verfügung stehen.

Der Vollständigkeit halber möchte ich hinzufügen, dass in Anbetracht der o.g. Rechtslage dieser Genehmigungstatbestand auch nicht im Rahmen einer Satzungsgestaltung geschaffen und hier durch kommunales Recht die Tatbestände der Zweckentfremdung erweitert werden könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Sabine Sütterlin-Waack