



Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 18/7202

Landeshauptstadt Kiel Postfach 1152 24099 Kiel

Innen- und Rechtsausschuss
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Amt: Amt für Wohnen
und Grundsicherung
Wohnungswesen

Datum: 9. Jan. 2017
Ihr Zeichen und Datum: 29.11.2016
Unser Zeichen: 55.1 Sl
Ihre Ansprechpartnerin: Frau Sittel
Telefon (0431) 901-2323
Telefax (0431) 90162350
E-Mail: e.sittel@kiel.de

Dienstgebäude: Andreas-Gayk-Straße 31
Zimmer: B 141 24103 Kiel
Erreichbar mit Bus: alle Hauptlinien

**Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung von Dauerwohnraum (Wohnraumsicherungsgesetz),
Drs. 18/2108;**
Stellungnahme der Landeshauptstadt Kiel

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der schriftlichen Anhörung nehmen wir Stellung zum Entwurf eines Wohnraumsicherungsgesetzes, Drucksache 18/2108 vom 26.06.2014.

Das Wohnraumsicherungsgesetz stellt wie die frühere Landesverordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 14.03.1990, gültig bis 31.12.1999, die Zweckentfremdung von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt. Im Gegensatz zur früheren Verordnung, die auch die Gemeinden, in denen das Zweckentfremdungsverbot galt, festlegte, soll das Zweckentfremdungsverbot nunmehr in einem Gesetz geregelt werden, das den Gemeinden das Recht einräumt, ggf. per Satzung ein Zweckentfremdungsverbot umzusetzen.

Im Grundsatz begrüßt die Landeshauptstadt Kiel Regelungen, die den Schutz von Wohnraum unterstützen und langen Leerstand sowie über zulässiges Baurecht hinaus wohnungsmarktschädliche Umnutzungen vermeiden helfen (§ 2). In erster Linie sollten allerdings die bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten genutzt und ausgeschöpft werden, um die ungewollte Umwandlung von Wohnraum zu verhindern. Für den Kieler Wohnungsmarkt dürfte darüber hinaus ein Zweckentfremdungsverbot derzeit nicht von Bedeutung sein, da in Kiel keine Bewegung in Richtung Zweckentfremdung von Wohnraum, sondern vielmehr ein Trend zur Umwandlung von Gewerbeflächen oder sonstigen Flächen in Wohnraum besteht. Für Kiel spielt auch der Anteil an Ferienwohnungen in Mehrfamilienhäusern eine äußerst untergeordnete Rolle.

Die Landeshauptstadt Kiel dürfte unter diesen Voraussetzungen von der vorgesehenen Ermächtigung zum Erlass einer Satzung daher derzeit eher keinen Gebrauch machen. In anderen Gemeinden, insbesondere mit hohem touristischen Einfluss und ggf. örtlichen Fehlentwicklungen, mag dies anders zu bewerten sein.

Bitte beachten Sie:
Zurzeit können per E-Mail noch
keine rechtswirksamen Erklärungen
abgegeben werden.

Förde Sparkasse
IBAN: DE03 2105 0170 0000 1000 16
BIC: NOLADE21KIE

Juristische
Behördenbezeichnung:
Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister

Die Stadtverwaltung Kiel ist telefonisch montags bis freitags von 7 bis 19 Uhr innerhalb Kiels unter der Behördennummer 115 erreichbar (von außerhalb ist 0431 901-0 zu wählen).

Durchaus begrüßenswert ist aus Sicht der Landeshauptstadt Kiel jedoch ein Wohnraumpfleugesetz, das zur Erhaltung von Wohnraum (Instandhaltung, Sanierung) verpflichtet, Mindeststandards für Wohnraum und gesunde Wohnverhältnisse formuliert und wohnliche Missstände beseitigen hilft (z. B. monetär gesteuerte Überbelegungen). Das Konnexitätsprinzip wäre dabei zu beachten.

Zu den einzelnen Regelungen des Entwurfs eines Wohnraumsicherungsgesetzes:

Zur Satzungsermächtigung möchten wir empfehlen zu prüfen, ob das örtliche Zweckentfremdungsverbot nicht wiederum im Rahmen einer Landesverordnung zu regeln ist. Wir beziehen uns hierzu auf Art. 6 (Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum) des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 04.11.1971, das noch Gültigkeit hat, sowie auf z. B. die Ermächtigungen im BGB zum Erlass von Verordnungen durch die Länder, mit denen im Übrigen auch die Gemeinden, in denen die Schutzvorschriften gelten sollen, von den Ländern bestimmt werden (§ 558 BGB zur Kappungsgrenzenverordnung, § 556d BGB zur Mietpreisverordnung, § 577a BGB zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist im Falle der Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen – derzeit keine Verordnung in Kraft). Diese Prüfung empfehlen wir auch vor dem Hintergrund, dass u. E. für alle wohnungswirtschaftlichen Verordnungen im Wesentlichen die gleichen wohnungsmarktrelevanten Kriterien herangezogen und landesweit der gleiche Maßstab für deren Bewertung angewandt werden sollten. Konsequenterweise sollte auch die Festlegung des konkreten örtlichen Zweckentfremdungsverbots wie 1990 erneut in der Zuständigkeit des Landes liegen.

Der Entwurf des Wohnraumsicherungsgesetzes (alternativ einer Verordnung) erscheint überbürokratisiert. Wir schlagen vor, Definitionen und Verfahrensregelungen (s. insbes. § 1 Abs. 3 und 4, § 2 Abs. 2 und 3, §§ 3 folgende) möglichst in einem Erlass (Ausführungsbestimmungen) zu regeln. Es sollte aber kein Regelwerk geschaffen werden, das im Verhältnis zum verfolgten Ziel unverhältnismäßig Prüfungs- und Verfahrensaufwand auslöst, wobei möglicherweise Fachwissen in den bearbeitenden Stellen fehlt und für ggf. nur wenige Fälle angeeignet und vorgehalten werden muss, erhebliche Kosten auslöst und insgesamt der Verwaltungsaufwand im Einzelfall wenig Auswirkung auf den Wohnungsmarkt hat. In Kiel lagen seinerzeit in den tatsächlich durchgeführten formellen Genehmigungsverfahren Gründe für einen genehmigungsfähigen Ausnahmetatbestand vor. Es gab nur zwei Verfahren, in denen die Wiederherstellung eines wohnfähigen Zustandes von Wohnraum initiiert werden musste, aber letztendlich an den finanziellen und persönlichen Gegebenheiten auf Seite der Verfügungsberechtigten scheiterten.

In einzelnen Punkten scheint der Gesetzesentwurf rechtlich zumindest kritisch, z. B. hinsichtlich der Infragestellung bestehender zulässiger wohnfremder Nutzungen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorgesehenen kommunalen Satzung (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2). Eine generell verpflichtende Rückführung zu Wohnraum kann u. E. nur in Betracht kommen, wenn die zulässig erfolgte Umnutzung oder Zweckentfremdung nur befristet oder zu einem bestimmten Zweck (ggf. einmalig) genehmigt oder an Bedingungen geknüpft war.

Auch die nach § 7 vorgesehene Weitergabe der Daten der Gemeinde bekannten Wohnungssuchenden an Verfügungsberechtigte und umgekehrt, ist datenschutzrechtlich fragwürdig, wenn kein erklärter Kooperationswille zur Vermittlung von Wohnraum zwischen der/dem Verfügungsberechtigten und der Gemeinde einerseits und Unterstützungsersuchen Wohnungssuchender an die Gemeinde andererseits besteht. Möglicherweise wäre zu prüfen, ob Regelungen aus dem Recht der Sozialen Wohnraumförderung für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf (§ 2 Abs. 3 Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz) analoge Anwendung finden können.

Anmerken möchten wir auch, dass bei einerseits sehr ausführlicher Detailregelung andererseits nicht ausreichend bestimmte Regelungen formuliert sind. In § 1 Abs. 1 können Maßnahmen getroffen werden, soweit dem Wohnraumangel nicht *in angemessener Zeit* begegnet werden kann, nach

§ 4 Abs. 1 und 2 *soll* die Gemeinde Anordnungen treffen. So müsste beispielsweise § 4 eher verbindliches Verwaltungshandeln mit eröffnetem Ermessenspielraum formulieren. Ansonsten beschränkt sich das Zweckentfremdungsverbot in der Praxis verpflichtend vor allem auf Fragen der Genehmigungsbedürftigkeit und Genehmigungsfähigkeit und nicht in gleicher Stärke auf Maßnahmen zur Beseitigung eines rechtswidrigen bzw. Herstellung eines rechtmäßigen Zustandes.

Zu § 9 weisen wir darauf hin, dass bei bestehender Formulierung als Ordnungswidrigkeit nur vorsätzliches Handeln geahndet werden kann (s. hierzu § 10 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten).

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Reinhart', written in a cursive style.

Martin Reinhart