



Gesetzentwurf

der Fraktion der SPD

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

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

Erster Abschnitt
Einführungsvorschriften

§ 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.

§ 2
Begriffsbestimmung, Anwendbarkeit

(1) Wohnraum im 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, Ausguss oder Toilette fehlen oder ungenügend sind,
3. nicht wenigstens ein zum Wohnen bestimmter Raum der Wohnung eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern hat,
4. Fußböden, Wände oder Decken dauernd durchfeuchtet sind oder
5. nicht wenigstens ein zum Wohnen bestimmter Raum ausreichend belüftbar oder durch Tageslicht beleuchtet ist.

(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.

§ 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.

(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 Stadt 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 der Verfügungsberechtigte 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 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.

(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. 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.

§ 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.

(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.

Dritter Abschnitt Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

§ 9

Verbot der Zweckentfremdung 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,
6. eine derartige bauliche Veränderung oder sonstige Nutzung von Wohnraum, die

dazu führt, dass der Wohnraum für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist.

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 Bezugsfähigkeit.

(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 Leerstehenlassen 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,
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 Wiederherstellungsgebot

(1) Wird Wohnraum entgegen § 9 zu anderen als Wohnzwecken genutzt, so soll die Stadt oder Gemeinde anordnen, dass die oder der 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. 4Ist 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.

§ 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 Wiederaufnahme 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, Wohnraumschutznummer

(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 Leerstehenlassens nicht innerhalb von vier Monaten zu Wohnzwecken genutzt, so haben die Verfügungsberechtigten dies der Stadt oder Gemeinde unverzüglich anzuzeigen; sie haben 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 leer stehenden 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.

(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 sodann erst nach erneuter Anzeige nach Absatz 5 mitgeteilt. Die Wohnraumschutznummer erlischt, 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 Nutzungsberechtigte hat auf Verlangen der Stadt oder Gemeinde den Nachweis über die Einhaltung der Voraussetzungen des § 9 Absatz 2 Sätze 4 und 5 zu führen.

(7) Jede einzelne Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs oder eine entsprechende Nutzung hat die oder der Nutzungsberechtigte der Stadt oder Gemeinde zudem jeweils spätestens am zehnten Tag nach Beginn der Überlassung anzuzeigen. Erfolgt keine Anzeige, erlischt die Wohnraumschutznummer.

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

(9) Wer unter Nutzung eines Telemediendienstes oder eines Druckerzeugnisses oder anderen Mediums, in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum nicht auf

Dauer angelegten Gebrauch angezeigt werden oder angezeigt werden können, ohne einer gesetzlichen Impressumspflicht zu unterliegen und dieser nachzukommen, 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

(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.

(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.

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,

2. einem Verlangen der zuständigen Behörde nach § 6 Absatz 4 oder 5 nicht nachkommt,

3. entgegen § 6 Absatz 5 oder § 7 Absatz 1 oder 2 Wohnungen oder Wohnräume überlässt,

4. entgegen § 9 Absatz 2 ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt,

5. entgegen § 9 Absatz 3 eine Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war,

6. entgegen § 11 Absatz 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,

7. entgegen § 15 Absatz 1 oder 5 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig gibt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,

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,

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.

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 4 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 nicht nachkommt.

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.

(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.

§ 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.

§ 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.

Thomas Hölck
und Fraktion