

Städtebund Schleswig-Holstein | Reventlouallee 6 | 24105 Kiel

Innenausschuss
des Schleswig-Holsteinischen Landtags
Herrn Dr. Sebastian Galka
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Telefon: 0431 570050-30
Telefax: 0431 570050-35
E-Mail: info@staedteverband-sh.de

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/116

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

Unser Zeichen: 64.30.22 kr-ra
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 02. September 2022

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

Sehr geehrter Herr Dr. Galka,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (WoSchG-SH).

Die Initiative, ein Wohnraumschutzgesetz zu schaffen wird grundsätzlich begrüßt.

Insbesondere aus dem Blickwinkel größerer Städte ist ein Wohnungsaufsichtsgesetz dringend geboten, da Veranlassung dafür gegeben ist, dass eine kommunale Wohnungsaufsicht vor dem Hintergrund anwachsender Gebäudeverwahrlosung insbesondere in Ballungsräumen wie in kreisfreien Städten dringender denn je ist.

Zunächst wird hinsichtlich des vorliegenden Entwurfes wird um Überprüfung und Überarbeitung folgender Passagen gebeten, da hiesigen Erachtens die Verständlichkeit nicht einwandfrei gegeben ist:

Generell:

Da sich die Landesbauordnung Schleswig-Holstein zum 01.09.2022 geändert hat, stimmen im Entwurf die Bezugsparagrafen zur LBO nicht mehr überein (§ 59 wird zu § 58, § 49 wird zu § 48). Auch die in § 3 genannten Mindestanforderungen entsprechen nicht den in der Landesbauordnung genannten Mindestanforderungen. Dies ist missverständlich ausgedrückt und kann zu Diskrepanzen in der Praxisanwendung führen.

Im Einzelnen:

zu § 3 (1)

Im Prüfumfang einer Genehmigungsfreistellung (§ 68 LBO 2009) und eines vereinfachten Verfahrens (§ 69 LBO 2009) erfolgt keine baurechtliche Prüfung der Unterlagen. Dies wurde entgegen der Empfehlung der unteren Bauaufsichten auch für die LBO 2022 beibehalten.

Die Mindestanforderungen nach § 49 LBO 2009 könnten somit erst im Nachgang überprüft werden.

zu § 3 (2)

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

zu § 4

„... die Gefahr einer solchen Beeinträchtigung besteht.“

Es kann nicht im Vorwege festgestellt werden, dass eine Gefahr einer Durchfeuchtung eines Bauteils erfolgen könnte. Diese wage Formulierung genügt u.E. nicht als belastbare Grundlage für eine bauaufsichtliche Anordnung.

In den Alternativen 2 bis 4 wird der Begriff „nicht ordnungsgemäß“ benutzt. Dieser Begriff ist die Umschreibung für den Zustand von baulichen Einrichtungen (Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen sowie Treppen). Der Begriff „ordnungsgemäß“ lässt in diesem Zusammenhang an Eindeutigkeit vermissen. Formulierungen wie „bestimmungsgemäß“, „zweckgemäß“, „mangelfrei“ oder „uneingeschränkt“ erscheinen für den Außenstehenden nachvollziehbarer und bedürfen keiner weitergehenden Auslegung. Da in § 6 Abs. 1 der Begriff „Mangel“ bzw. „Mängel“ verwendet wird, sollte vorzugsweise „mangelfrei“ oder eine ähnliche Formulierung verwendet werden.

zu § 5

In § 3 sind die Mindestanforderungen an den Wohnraum formuliert. Die Anordnungsgrundlage ist in § 4 des Gesetzes formuliert. Insofern sollten die Formulierungen, die hierauf Bezug nehmen, entsprechend überarbeitet werden.

zu § 5 (1)

Der Abbruch von Gebäuden ist in der Regel verfahrensfrei. Es darf also in vielen Fällen ein Gebäude ohne Kenntnis der Behörde abgebrochen werden. Der Absatz ist daher kaum anwendbar, da die/ der Verfügungsberechtigte immer sagen kann, dass das Gebäude in 1 Jahr abgebrochen wird.

zu § 5 (2)

In vielen Fällen wird der Nachweis, dass die Sanierungsmaßnahmen 2/3 des Neubauwertes übersteigen möglich sein.

Dies würde dazu führen, dass der entsprechende Wohnraum als unbewohnbar erklärt werden müsste. Es kann u.E. nicht zielführend sein und erscheint nicht verhältnismäßig, dass vorhandener Wohnraum dauerhaft als unbewohnbar erklärt wird und in gleichem Zuge Flächen neu in Anspruch genommen werden müssen, um neuen Wohnraum zu schaffen.

zu § 5 (2+3)

Hier ist eine eindeutige Formulierung erforderlich, die klärt, wer, in welchem Zeitrahmen die Kostenberechnungen vorzulegen hat. Des Weiteren ist zu definieren, über welchen Zeitraum die/ der Verfügungsberechtigte oder Rechtvorgänger*innen Instandsetzungspflichten nicht erfüllt haben.

zu § 6

Unbewohnbar erklärte Wohnungen dürfen nicht mehr zu Wohnzwecken oder ohne Genehmigung zu anderen Nutzungszwecken überlassen werden.

Viele Nutzungsänderungen sind nach LBO verfahrensfrei. Insofern bestehen hier Widersprüche zu bereits vorhandenen Gesetzgebungen.

zu § 7

Bis 1983 wurde die Größe von Zimmern (Wohnräumen) in der DIN 283, Bl. 1 definiert. Hiernach hatte ein Zimmer eine Größe von min. 10 m², ein „halbes“ Zimmer 6- 10 m².

Da eine Vielzahl der damals errichteten Wohnungen auch heute noch Bestand haben, sollte dies auch in einer Gesetzesregelung berücksichtigt werden. In der Regel gibt es in vorhandenen Wohnungen kaum oder max. einen Aufenthaltsraum, der kleiner als 10 m² ist.

Nach der in § 7 getroffenen Regelung müsste eine Familie mit 2 kleinen Kindern über eine Wohnung mit min. 3 Wohnräumen (Aufenthaltsräumen) verfügen, wobei die Zimmer dann jeweils min. 6 m² Größe haben müssten und die Wohnräume insgesamt min. 40 m² aufweisen müssten. Dazu kommen noch Küche, Flur, Badezimmer (barrierefrei ca. 8 m²) und Abstellraum (min.6 m²). Insgesamt würde sich hier das Erfordernis einer min. 70 m² großen Wohnung ergeben.

Fraglich ist, wie gerade die Belegung einer Wohnung überhaupt 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 Gesamt-m²-angabe enthalten sind. Um eine Überprüfung der Wohnungsbelegung durchführen zu können, wäre vorab eine umfangreiche Datenerhebung erforderlich.

zu § 9

Eine offensichtliche Zweckentfremdung von Wohnraum durch andere Nutzungen ist nur in sehr seltenen Fällen möglich, da die Nutzung im Wesentlichen durch das Baurecht gesteuert wird.

Eine derartige Regelung ist u.E. daher in diesem Gesetz nicht erforderlich.

Der Abbruch von Wohnraum generell zu untersagen, erscheint gerade bei schlechter Bausubstanz nicht sinnvoll. Zumindest sollte hier eine Regelung für Ersatzneubauten aufgenommen werden.

Gerade in größeren Geschosswohnungsbauten kann es erforderlich sein, einzelne Wohnungen nicht wieder zu belegen, um größere Sanierungsmaßnahmen planen und durchführen zu können. Die Frist von max. 4 Monaten erscheint hier nicht zielführend.

zu § 10

Die Genehmigung von Nutzungsänderungen ist bereits über die LBO und das BauGB einschl. BauNVO geregelt. Es kann hier u.E. lediglich um die Genehmigung gehen, Wohnraum über einen Zeitraum von mehr als 4 Monaten leer stehen zu lassen.

Zu § 10 Abs. 2 Nr. 5

Die Begriffe „Luxuswohnraum“ und „in besonders erheblicher Weise“ sind nicht klar definiert. Auch hier eröffnet sich ein großes Feld für Interpretationen. Eine Formulierung wie „die Herstellungskosten für den Ersatzwohnraum die Herstellungskosten des durch die Zweckentfremdung entfallenen Wohnraums um mehr als 1/3 (beispielhaft) vergleichbarer Objekte über- oder unterschreitet.“ würde dem entgegenwirken.

Hinsichtlich der in **§ 11 Abs.2 WoSchG** vorgesehenen Ausgleichszahlung ist unklar, wie bzw. auf welcher Grundlage der Schaden, der dem Wohnungsmarkt entsteht, ermittelt werden soll. Auch ist aus der Formulierung der Vorschrift nicht ersichtlich, welchen Rechtscharakter diese Ausgleichszahlung hat und ob die Gemeinde die vereinnahmten Ausgleichszahlungen für einen bestimmten Zweck zu verwenden hat.

Zu § 12 Abs. 2 Satz 4:

„4(?)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.“

Zu § 13 Die Einsetzung eines Treuhänders gem. den §§13 und 14 birgt ein enormes Konfliktpotential mit hohem Aufwand in den Verwaltungen und sicherlich bei den Gerichten. Hierdurch wird wahrscheinlich ein grundsätzliches Handeln im Sofortvollzug notwendig sein.

Es sollte festgelegt werden, dass der Treuhänder ein Bauvorlageberechtigter sein muss, da im Gesetzentwurf baufachliche Einschätzung von dieser Person gefordert werden.

Diese Leistung müsste von den Verwaltungen extern ausgeschrieben werden Personal- und Prüfaufwand. Insgesamt würde der Gesetzentwurf in seiner jetzigen Form einen hohen Personalaufwand verursachen. Vor dem Hintergrund, dass in vielen Bauaufsichten nicht einmal die aktuell anfallenden Fälle bearbeitet werden können, ist eine ausreichende Vorlaufzeit vor Inkrafttreten notwendig, damit die Strukturen in den Verwaltungen geschaffen werden können. Eine Personalaufstockung wird sich allein aus dem Prüfaufwand, der z.B. durch die §§9, 11, 15 erzeugt wird, ergeben. Hier könnte eine kritische Durchsicht das Verfahren eventuell etwas verschlanken.

Vermisst werden hiesigerseits in dem vorliegenden Entwurf insbesondere im Vergleich mit geltenden Wohnungsaufsichtsgesetzen anderer Bundesländer wie Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Hessen, Berlin und Hamburg Bestimmungen

- zu Nebengebäuden, Außenanlagen, Balkone, Loggien, Treppen, Aufzugs-, Haustür-, Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen,
- Zu Informationsrechten,
- zur Aufgabenqualität,
- zu weiteren relevanten Gebrauchsbeeinträchtigungen,
- zu Ersatzmaßnahmen,
- zu Mindestanforderungen,
- zu erforderlichen Anordnungen,
- zum Datenschutz,
- zu Kosten und
- zu Schutzvorschriften hinsichtlich von Unterkünften von Beschäftigten.

Angeregt wird daher die Aufnahme folgender nach hiesigem Dafürhalten sinnvoller zusätzlicher Bestimmungen, wie sie auch in den genannten Bundesländern geregelt worden sind, damit die Wohnungsaufsicht effizient und konsequent durchgeführt werden kann.

Entsprechende Regelungen könnten in Anlehnung an entsprechende Bestimmungen in Wohnungsaufsichtsgesetzen anderer Bundesländer wie folgt lauten:

Wohngebäude, Wohnungen, Wohnräume, dazugehörige Nebengebäude und Außenanlagen müssen sich in einem Zustand befinden, der ihren ordnungsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken zulässt. Sie müssen so benutzt werden, dass Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nachbarinnen und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.

Die Gemeinden haben nach den Bestimmungen dieses Gesetzes auf die Beseitigung von Missständen an Wohnraum hinzuwirken. Absatz 1 gilt für Nebengebäude und Außenanlagen entsprechend. Die Gemeinden können insbesondere bei Anzeichen von Verwahrlosung in den Wohngebäuden und an den Außenanlagen regelmäßige Überprüfungen durchführen.

Pflichten des Verfügungsberechtigten Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist. Absatz 1 gilt für Nebengebäude und Außenanlagen entsprechend.

Ein Missstand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere Anforderungen an die Ausstattung nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Pflichten nicht nachgekommen ist. Verwahrlosung liegt vor, wenn ein Missstand droht. Dies kann sich insbesondere daraus ergeben, dass notwendige Erhaltungsarbeiten vernachlässigt wurden.

Wichtig erscheint der hiesigen Dienststelle auch die Erweiterung auf Balkone, Loggien und Treppen, Aufzugs-, Haustür-, /Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen, da nach den gesammelten Erfahrungen sich Verwahrlosungstendenzen in und an Gebäuden gerade auch an den allgemein zugänglichen Bereichen widerspiegeln. Eine Vorschrift könnte daher wie folgt lauten:

Eine darüber hinaus vorhandene Ausstattung des Wohnraums muss funktionsfähig und nutzbar sein. Dies gilt insbesondere für 1. Balkone und Loggien und 2. Treppen, Aufzugs-, Haustür-/Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen. Bei zentralen Heizungsanlagen muss die Versorgung mit Heizenergie sichergestellt sein; dies gilt entsprechend für die zentrale Strom- und Wasserversorgung. In den Außenanlagen müssen insbesondere die Zugänge zu Wohngebäuden sowie, soweit vorhanden, Innenhöfe und Kinderspielflächen funktionsfähig und nutzbar sein.

Weitere denkbare Regelungen, die im vorliegenden Entwurf nicht vorgesehen sind, hiesigen Erachtens jedoch als geboten angesehen werden, um effizient Maßnahmen realisieren zu können, könnten wie folgt formuliert werden:

Die Gemeinden haben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand besteht. Bevor die Gemeinde eine Anordnung erlässt, soll der Verfügungsberechtigte unter Fristsetzung zu freiwilliger Abhilfe veranlasst werden; das gilt nicht, wenn Art und Umfang der Missstände es erfordern, dass die Gemeinde eine Anordnung sofort erlässt.

Informationsrecht

Die Bewohnerschaft, die zum Gebrauch des Wohnraums berechtigt ist, kann auf Antrag über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über Anordnungen gegenüber dem Verfügungsberechtigten informiert werden. Die von einer Anordnung betroffenen Verfügungsberechtigten sind über die beabsichtigte Übermittlung von Informationen an die Bewohnerschaft zu unterrichten.

Aufgabe zur Erfüllung nach Weisung

Die Gemeinden haben nach den Bestimmungen dieses Gesetzes auf die Beseitigung von Wohnungsmissständen hinzuwirken (Wohnungsaufsicht).

Diese Aufgabe müsste allerdings dann auch entsprechend dem ordnungsrechtlichen Charakter als Aufgabe zur Erfüllung nach Weisung im Sinne von § 3 Gemeindeordnung auf die Kommunen übertragen werden. Eine Ausgestaltung als (pflichtige) Selbstverwaltungsaufgabe der Kommunen erscheint in diesem Zusammenhang nicht als zielführend.

Ergänzung um Klima/Wärme- und Schallschutz

Die Gemeinde kann anordnen, dass der dinglich Verfügungsberechtigte die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen zur Beseitigung untragbarer Wohnverhältnisse ändert, insbesondere wenn ein den klimatischen Verhältnissen entsprechender Wärmeschutz oder ein ausreichender Schallschutz offensichtlich ungenügend sind,

Ergänzungen hinsichtlich der Gebrauchsbeeinträchtigungen

Der Gebrauch ist insbesondere auch dann nicht unerheblich beeinträchtigt, wenn

1. Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Lärm und Wärmeverluste bieten,
2. die Wände und Decken nicht ordentlich verputzt oder verkleidet, tapeziert oder gestrichen sind, es sei denn, dass die besondere Art der Ausführung der Wände und Decken dies erübrigt,
3. die Feuerstätten und Heizungen sowie ihre Verbindung mit den Schornsteinen ersatzlos entfernt worden sind,
4. sonstige Einrichtungen, wie Wasserzapfstellen, Ausgüsse, Toiletten, Bäder und Duschen nicht sauber gehalten werden können und nicht ausreichend gegen pflanzliche oder tierische Schädlinge geschützt sind.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs kann auch vorliegen, wenn

1. die Hausflure oder Treppenträume nicht ordnungsgemäß verputzt oder gestrichen sind oder die letzte malermäßige Instandsetzung mehr als 15 Jahre zurückliegt, es sei denn, die besondere Art des Materials erübrigt eine malermäßige Instandsetzung,
2. die zu einem Grundstück gehörenden Vorgärten, Lichthöfe, Lichtschächte, Treppenträume, Böden und sonstigen Räume unzumutbar verschmutzt sind,
3. die Hauseingangstür nicht abschließbar ist,
4. die zu den Mietkellern führenden Kellervorräume oder Kellergänge nicht elektrisch beleuchtet werden können,
5. Treppen, Aufzüge und allgemein zugängliche Räume einschließlich ihrer Beleuchtungsanlagen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen,
6. Dächer keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse, Wärmeverluste und Feuchtigkeit bieten.

Ersatzvornahme

Sollen Arbeiten gemäß einer Anordnung auf Kosten des Verfügungsberechtigten (Ersatzvornahme) ausgeführt werden, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde unter Fristsetzung bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte den vorläufig zu veranschlagenden Kostenbetrag im Voraus zu zahlen hat. Werden die Kosten der Ersatzvornahme nicht fristgerecht gezahlt, so können sie im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.

Soweit der Verfügungsberechtigte die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstattet, hat er den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verzinsen. Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.

Die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen ruhen als öffentliche Last auf dem betroffenen Grundstück, auf dem Erbbaurecht, auf dem Gebäudeeigentum mit dinglichem Nutzungsrecht oder auf dem Wohnungs- oder Teileigentum. Die öffentliche Last nach Satz 1 ist im Grundbuch zu vermerken.

Ergänzungen hinsichtlich von Mindestanforderungen

Diesen Mindestanforderungen ist nicht genügt, wenn

1. innerhalb der Wohnung die Kochmöglichkeit fehlt oder ungenügend ist,
2. die Toilette ungenügend ist, insbesondere der Toilettenraum außerhalb des Hauses liegt, schwer zugänglich ist oder nicht ausreichend groß ist oder nicht elektrisch beleuchtet werden kann oder mehr als einer Wohnung zugeordnet ist,
3. ein ausreichender Wärmeschutz oder ein ausreichender Schallschutz fehlen,

Erforderliche Anordnungen

Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann die erforderlichen Anordnungen treffen, damit Gebäude mit Wohnungen oder Wohnräumen, zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen so instandge-

setzt, verbessert oder benutzt werden, dass die Bewohnerinnen und Bewohner nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden oder dass der bestimmungsgemäße Gebrauch von Gebäuden oder Außenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die Wohnungsaufsichtsbehörde soll die Anordnungen nach Satz 1 treffen, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Hat die Wohnungsaufsichtsbehörde geeignete Maßnahmen zur Ermittlung des Sachverhalts durchgeführt und ergibt sich aus diesen Maßnahmen der hinreichende Verdacht, dass eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs oder mangelhafte Wohnverhältnisse bauseitig begründet sind, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt. Liegen die Voraussetzungen vor, soll eine Anordnung nach Ergehen. Die Art und Weise der weiteren Sachverhaltsermittlung wird durch die Wohnungsaufsichtsbehörde festgelegt.

Die Kosten der angeordneten Maßnahme trägt der Verfügungsberechtigte.

Um sicherzustellen, dass die Anforderungen dieses Gesetzes erfüllt werden, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde bei Gebäuden mit Mietwohnungen regelmäßig wiederkehrende Nachprüfungen durchführen oder durch Sachverständige und sachverständige Personen durchführen lassen.

Datenschutz

Die Wohnungsaufsichtsbehörde ist befugt, personenbezogene Daten zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz, einschließlich der Erhebung von Gebühren, erforderlich ist. Dazu gehören insbesondere:

1. Daten zu Personen:

Familiename, Vorname, derzeitige und frühere Anschriften, Telefonnummer, Telefaxnummer, E-Mail-Adresse, Geburtsdatum, Familienzugehörigkeit;

2. Daten zu Grundstücken, Wohngebäuden, Wohnungen, Wohnräumen, dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen: Lage des Grundstücks mit Angabe der Straße und Grundstücksnummer, Anzahl der Wohnungen, Anzahl der Zimmer, Größe (Fläche), Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Daten von Grundbuchauszügen, Daten aus Belegen über offene Forderungen der Versorgungsbetriebe für Strom, Wasser oder Gas sowie Nachweise über erfolgte Zahlungen solcher Forderungen;

3. Nutzungsnachweise:

Nutzungsart der befangenen Räumlichkeiten, Mietvertrag zu den befangenen Räumlichkeiten, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege, Verträge zur Verwaltung des Gebäudes;

4. Gewerbedaten:

Firmenname, Gesellschafter, Gewerbeart, Nummer des Handelsregisterauszugs.

Darüber hinaus ist eine Verarbeitung personenbezogener Daten nur mit Einwilligung der betroffenen Person zulässig.

Die in Absatz 1 genannten Personen sind verpflichtet, der Wohnungsaufsichtsbehörde auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen; hierauf sind sie hinzuweisen.

Die Übermittlung der personenbezogenen Daten an andere Behörden, öffentliche und private Stellen und Personen ist in Einzelfällen zulässig, wenn

1. dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Wohnungsaufsichtsbehörde nach diesem Gesetz erforderlich ist,

2. Maßnahmen nach diesem Gesetz sowie mit Maßnahmen auf Grundlage anderer Gesetze koordiniert durchgeführt werden,
3. dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben dieser Behörden oder Stellen erforderlich ist,
4. diese ein rechtliches Interesse an der Kenntnis der Daten glaubhaft machen und die schutzwürdigen Interessen der betroffenen Person nicht überwiegen oder
5. die betroffene Person in die Datenübermittlung eingewilligt hat. Gesetzliche Übermittlungsvorschriften bleiben unberührt.

Verwaltungskosten

Angeregt wird darüber hinaus, dass mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz zugleich auch eine gesetzliche Grundlage für die Festsetzung und Erhebung von Verwaltungskosten (Gebühren und Auslagen) bei Treffung von Anordnungen gegenüber den Eigentümern geschaffen wird, da die Verwaltungsmaßnahmen kostenträchtig sind und der Verwaltungsaufwand zumindest zu einem Teil von dem Hauseigentümer als Veranlasser zu tragen ist.

Schutzvorschriften hinsichtlich von Unterkünften von Beschäftigten

Wohnraum und Unterkünfte für Beschäftigte sind von den Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu gestalten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der Wohnraum oder die Unterkunft für Beschäftigte den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen; insbesondere haben sie dauernd sicherzustellen, dass

1. eine ausreichende natürliche Belichtung sowie eine ausreichende Belüftung möglich sind,
2. ein wirksamer Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit besteht,
3. funktionsfähige und nutzbare Anschlüsse für eine angemessene Versorgung mit Heizenergie, Strom und Trinkwasser sowie eine einwandfreie Beseitigung der Abwässer vorhanden sind,
4. eine angemessene Beheizung der Aufenthaltsräume möglich ist,
5. funktionsfähige und nutzbare Anschlüsse für eine Kochküche oder Kochnische vorhanden sind,
6. in ausreichendem Umfang funktionsfähige und nutzbare sanitäre Einrichtungen vorhanden sind,
7. eine angemessene Versorgung mit Heizenergie, Strom und Trinkwasser erfolgt,
8. eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle möglich ist,
9. die Zugänge zu den Gebäuden sowie, soweit vorhanden, Innenhöfe und Kinderspielflächen funktionsfähig und nutzbar sind und,
10. soweit vorhanden, Nebengebäude und Nebenanlagen zu dem Wohnraum oder der Unterkunft für Beschäftigte bestimmungsgemäß ohne erhebliche Beeinträchtigungen genutzt werden können.

Wohnungsaufsichtliche Maßnahmen können derzeit mangels eines Wohnungsaufsichtsgesetzes lediglich über ordnungsrechtliche bzw. bauordnungsrechtliche Maßnahmen im Wege des Gefahrenabwehrrechtes durchgeführt werden.

Das zur Verfügung stehende allgemeine und besondere Gefahrenabwehrrecht stellt jedoch nicht das notwendige Instrumentarium bereit, um wohnungsbaulichen Missständen zu begegnen. Dies findet die Ursache häufig darin, dass bauliche oder ausstattungs-technische Missstände an Wohnraum die Schwelle zur Störung bzw. Gefahr für die öffentliche Sicherheit noch nicht überschritten haben, sondern als Störung oder Gefahr für die öffentliche Ordnung angesehen werden können, wobei der Ordnungsbegriff nach schleswig-holsteinischem Landesrecht keine Ermächtigungsgrundlage dafür bietet, dass die Ordnungsbehörden einschreiten könnten.

Insoweit wäre die Definition baulicher und ausstattungs-technischer Mindeststandards für nicht selbst genutzten Wohnraum und die damit verbundene Pflicht der Eigentümer zur Einhaltung dieser Standards geeignet, ordnungsrechtlich auf spezialgesetzlicher Grundlage eine Ermächtigungsgrundlage zum Einschreiten und Entgegenwirken unwürdiger Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund ist es hiesigen Erachtens geboten und überfällig, ein neues spezialgesetzliches Regelungssystem im Landesrecht zu verankern und ein Wohnungsaufsichtsgesetz nach dem Vorbild der Regelungen in den Wohnungsaufsichtsgesetzen der Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Hessen, Niedersachsen, Berlin und Hamburg wünschenswert, welches die wie vorstehend angeregten Bestimmungen widerspiegelt, um insbesondere aus dem Blickwinkel einer kreisfreien Stadt wie Neumünster - mit rechtlich wirkungsvollen Instrumenten ausgestattet - Gebäude-, Grundstücks- und Wohnverhältnissen mit Verwahrlosungstendenzen entgegenzutreten zu können.

Die bislang gesammelten Erfahrungen zeigen, dass es effizienter rechtlicher Instrumente bedarf, um Gebäude- und Grundstücksverwahrlosungen insgesamt entgegenzutreten zu können, und nicht nur Wohnraumverwahrlosungen.

Entsprechend des in der Landesverfassung verankerten Konnexitätsprinzip wäre mit der Aufgabenübertragung ebenso eine Finanzierung dieser zu verbinden. Dazu fehlt es bisher gänzlich an Aussagen. Mit der Umsetzung des Gesetzes auf kommunaler Ebene müssten die Gemeinden zusätzliche Verwaltungseinheiten schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Peter Krey

Dezernent