

Der Landtag von Sachsen-Anhalt hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit nach Gegenzeichnung ausgefertigt wird und zu verkünden ist:

Gesetz
zur Beseitigung von Wohnraummissständen im Land Sachsen-Anhalt
(Wohnraumaufsichtsgesetz Sachsen-Anhalt – WoAufG LSA).

Vom 20. November 2018.

§ 1

Geltungsbereich

(1) Die Gemeinden können nach Maßgabe dieses Gesetzes Überbelegung, Verwahrlosung und Missständen bei Wohnraum sowie den dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen entgegenwirken. Sie nehmen die Aufgabe im eigenen Wirkungskreis wahr. Die Gemeinden handeln im pflichtgemäßen Ermessen. Es besteht kein Anspruch auf Einschreiten der Gemeinden.

(2) Zuständigkeiten nach anderen Rechtsvorschriften, insbesondere der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt, finden vorrangig Anwendung.

(3) Dieses Gesetz findet keine Anwendung auf vom Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohnraum.

§ 2

Begriffsbestimmungen

Bei der Anwendung dieses Gesetzes gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1. Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Es kann sich hierbei um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln.
2. Missstand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Ein Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der in § 3 genannten Mindestanforderungen nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Pflichten aus § 4 nicht nachgekommen ist.
3. Verwahrlosung liegt vor, wenn ein Missstand droht. Dies kann sich insbesondere daraus ergeben, dass notwendige Erhaltungsarbeiten nach § 4 in erheblichem Umfang vernachlässigt wurden.
4. Verfügungsberechtigter ist, wer Eigentümer ist oder aufgrund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten steht ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich, soweit deren rechtliche Befugnisse reichen.
5. Bewohner ist, wer aufgrund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.

§ 3

Mindestanforderungen an Wohnraum

(1) Wohnraum muss über folgende Mindestausstattung verfügen:

1. ausreichende natürliche Belichtung sowie ausreichende Belüftung,
2. Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit,
3. Anschlüsse für Energie- und Wasserversorgung sowie Entwässerung,
4. Feuerstätte oder Heizungsanlage,
5. Anschluss für eine Küche oder Kochnische,
6. sanitäre Einrichtung.

Die Mindestausstattung nach Satz 1 muss funktionsfähig und nutzbar sein.

(2) Bei zentralen Heizungsanlagen muss die Versorgung mit Heizenergie sichergestellt sein; dies gilt entsprechend für die zentrale Strom- und Wasserversorgung.

(3) Bei Außenanlagen müssen insbesondere die Zugänge zu Wohngebäuden sowie, soweit vorhanden, Innenhöfe und Kinderspielflächen funktionsfähig und nutzbar sein.

(4) Soweit Wohnraum bauordnungsrechtlich Bestandsschutz genießt, gilt dies auch im Rahmen von Absatz 1.

§ 4

Pflichten des Verfügungsberechtigten

(1) Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass ein Gebrauch zu Wohnzwecken jederzeit ohne erhebliche Beeinträchtigungen gewährleistet ist; insbesondere sind die Mindestanforderungen an Wohnraum nach § 3 zu erfüllen.

(2) Zum Wohnraum gehörende Nebengebäude und Außenanlagen sind durch den Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu gestalten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass ihr bestimmungsgemäßer Gebrauch jederzeit ohne erhebliche Beeinträchtigungen gewährleistet ist.

§ 5

Maßnahmen- und Anordnungsbefugnis der Gemeinde

(1) Die Gemeinde kann die erforderlichen Maßnahmen treffen, wenn eine Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand besteht.

(2) Vor Erlass einer Anordnung soll der Verfügungsberechtigte zur Abhilfe aufgefordert werden. Ergeht die Anordnung an einen dem Verfügungsberechtigten nach § 2 Nr. 4 Satz 2 Gleichgestellten, ist der Verfügungsberechtigte nach § 2 Nr. 4 Satz 1 zu benachrichtigen.

(3) Von einer Anordnung ist abzusehen oder eine erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit der Verfügungsberechtigte nachweist, dass die Beseitigung der Verwahrlosung oder der Missstände unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden kann.

(4) Von einer Anordnung soll abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass der Wohnraum in absehbarer Zeit anderen als Wohnzwecken zugeführt wird.

(5) Die Kosten der Ersatzvornahme einer Anordnung ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück oder auf dem Erbbaurecht.

§ 6

Unbewohnbarkeitserklärung

(1) Die Gemeinde kann Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn

1. die Mindestausstattung gemäß § 3 Abs. 1 nicht vorliegt und nicht hergestellt werden kann,
2. die Beseitigung von Missständen nicht angeordnet werden kann oder
3. erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner drohen.

(2) Die Unbewohnbarkeitserklärung ist dem Verfügungsberechtigten und den Bewohnern bekannt zu geben.

(3) Bewohner von für unbewohnbar erklärtem Wohnraum sind verpflichtet, diesen bis zu einem von der Gemeinde festgesetzten angemessenen Zeitpunkt zu räumen, wenn Ersatzwohnraum zur Verfügung steht.

(4) Lässt der Verfügungsberechtigte Wohnraum unbewohnbar werden und hat er dies zu vertreten, so hat er auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohner anderweitig zu zumutbaren Bedingungen untergebracht werden. Die Umzugskosten hat der Verfügungsberechtigte zu tragen.

(5) Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum darf nach der Räumung nicht mehr für Wohnzwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden.

§ 7

Überbelegung

(1) Wohnraum darf nur überlassen und durch einen anderen benutzt werden, wenn für jeden Bewohner bis zur Vollendung des sechsten Lebensjahres eine Wohnfläche von mindestens sechs Quadratmetern und für jeden anderen Bewohner eine Wohnfläche von mindestens neun Quadratmetern vorhanden ist. Die Wohnfläche ist entsprechend der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zu berechnen.

(2) Wohnraum ist überbelegt, wenn die für den einzelnen Bewohner vorhandene Wohnfläche im Zeitpunkt des Räumungsverlangens nicht der Vorgabe nach Absatz 1 entspricht.

(3) Die Gemeinde kann von dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnern die Räumung überbelegten Wohnraums verlangen, bis eine ordnungsgemäße Belegung entsprechend den Vorgaben nach Absatz 1 erreicht ist. Dabei sind der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse der Bewohner zu berücksichtigen. Die Räumung soll erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. Ist das Räumungsverlangen an die Bewohner gerichtet, soll der Verfügungsberechtigte informiert werden.

§ 8

Mitwirkungs- und Duldungspflicht

(1) Verfügungsberechtigte und Bewohner haben der Gemeinde die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu geben sowie die erforderlichen Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen. Auf rechtzeitige vorherige Ankündigung haben sie Personen, die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt worden sind, zu ermöglichen, zu angemessenen Tageszeiten Grundstücke und Wohnraum zu betreten, soweit dies für die Entscheidung über Maßnahmen nach diesem Gesetz erforderlich ist.

(2) Liegen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit tatsächliche Anhaltspunkte dafür vor, dass Wohnraum entgegen § 6 Abs. 5 unzulässig benutzt wird oder nach § 7 Abs. 2 überbelegt ist, dürfen Personen, die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt worden sind, Grundstücke und Wohnraum auch gegen den Willen der Bewohner betreten, soweit es zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist.

(3) Verfügungsberechtigte und Bewohner sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum vorübergehend oder dauerhaft zu räumen.

(4) Durch die Absätze 1 bis 3 wird das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung im Sinne des Artikels 13 Abs. 1 des Grundgesetzes und des Artikels 17 Abs. 1 der Verfassung des Landes Sachsen-Anhalt sowie das Grundrecht auf Schutz personenbezogener Daten im Sinne des Artikels 2 Abs. 1 in Verbindung mit Artikel 1 Abs. 1 des Grundgesetzes und des Artikels 6 Abs. 1 Satz 1 der Verfassung des Landes Sachsen-Anhalt eingeschränkt.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. den Pflichten zur Ausstattung, Erhaltung, Gestaltung und Wiederherstellung von Wohnraum sowie den dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen nach § 4 nicht nachkommt,
2. nach § 6 Abs. 5 für unbewohnbar erklärten Wohnraum nach der Räumung für Wohnzwecke überlässt oder in Benutzung nimmt,

3. entgegen einem Überbelegungsverbot nach § 7 Abs. 1 Wohnraum überlässt,

4. entgegen § 8 Abs. 1 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nrn. 1 bis 3 mit einer Geldbuße von bis zu fünfzigtausend Euro, im Fall des Absatzes 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße von bis zu dreitausend Euro geahndet werden.

(3) Die Gemeinde ist Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten.

§ 10
Sprachliche Gleichstellung

Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Gesetz gelten jeweils in männlicher und weiblicher Form.

§ 11
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Magdeburg, den 20. November 2018.

**Die Präsidentin des Landtages
von Sachsen-Anhalt**

**Der Ministerpräsident
des Landes Sachsen-Anhalt**

**Der Minister
für Landesentwicklung und Verkehr
des Landes Sachsen-Anhalt**

Brakebusch

Dr. Haseloff

Webel