

Entwurf eines Gesetzes zur Beseitigung von Wohnungsmissständen (Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt - WoAufG LSA)

A. Zielsetzung

Ziel des Gesetzes ist es, den Gemeinden eine gesetzliche Handlungsgrundlage einzuräumen um gravierenden Wohnungsmissständen entgegenwirken zu können.

B. Wesentlicher Inhalt

Die Gemeinde kann nach dem Gesetz einschreiten und erforderliche Maßnahmen anordnen bei grundlegenden Mängeln des Wohnraums, erheblicher Verwahrlosung durch unterlassene Instandsetzungen oder bei Überbelegung nach § 7 des Entwurfs zum WoAufG LSA. Die Gemeinde kann eine Instandsetzung anordnen, kann Wohnraum (falls die grundlegenden Mängel technisch oder wirtschaftlich nicht behoben werden können) für unbewohnbar erklären und bei Überbelegung eine (Teil-) Räumung des Wohnraums anordnen. Als Mindestwohnfläche setzt das Gesetz 9m² je Erwachsenen bzw. 6 m² je Kind bis 6 Jahren fest.

Die unterlassene Instandhaltung vermieteten Wohnraums, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken führt, sowie eine Gebrauchsüberlassung bei Überbelegung ist bußgeldbewehrt.

Das Gesetz findet auf selbstgenutzten Wohnraum keine Anwendung.

Im besonderen Maße geht es um Handlungsmöglichkeiten gegen gravierende Wohnmissstände und gegen Überbelegung von Wohnraum. Das Gesetz ist als daher als Eingriffsgesetz konzipiert. Für die Gemeinden besteht nach dem Gesetzentwurf grundsätzlich keine Pflicht zum Einschreiten. Sie bekommen vielmehr in Erweiterung ihrer diesbezüglichen Handlungsmöglichkeiten Eingriffsrechte, von denen sie nach pflichtgemäßem Ermessen Gebrauch machen können.

In Sachsen-Anhalt ist der Wohnungsmarkt entspannt und angemessener Wohnraum generell vorhanden. Dies schließt allerdings nicht aus, dass es unverhältnismäßige und unververtretbare Wohnverhältnisse im Land gibt. Insbesondere in den Großstädten des Landes treten entsprechende Einzelfälle auf.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Den Gemeinden werden keine Aufgaben nach Art. 87 Abs. 3 der Landesverfassung übertragen. Es werden ihnen lediglich Eingriffsbefugnisse eingeräumt.

Da die Fallzahlen überschaubar sind, ist davon auszugehen, dass es nur wenige Anwendungsfälle geben wird und die betroffenen Gemeinden das Gesetz ohne zusätzlichen Personalbedarf anwenden können.

Auf Seiten des Landes entsteht kein zusätzlicher Aufwand.

Entwurf

Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmisständen

(Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – WoAufG LSA).

§ 1

Zuständigkeit der Gemeinde

- (1) Die Gemeinden können als Angelegenheit des eigenen Wirkungskreises nach Maßgabe dieses Gesetzes Wohnungsmisständen entgegenwirken.
- (2) Für Nebengebäude und Außenanlagen gilt Absatz 1 entsprechend.
- (3) Dieses Gesetz findet keine Anwendung auf vom Verfügungsberechtigten eigen-genutzten Wohnraum.

§ 2

Begriffsbestimmungen

Bei 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. Ein 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 auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten steht ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich.
5. Bewohner ist, wer auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.

§ 3

Mindestanforderungen an Wohnraum

(1) Wohnraum muss insbesondere folgender Mindestausstattung entsprechen:

1. ausreichende natürliche Belichtung sowie ausreichende Belüftung,
2. Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit,
3. Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung,
4. Feuerstätte oder Heizungsanlage,
5. Anschluss für eine Küche oder Kochnische,
6. sanitäre Einrichtung,
7. keine dauerhafte Durchfeuchtung von Fußböden, Decken oder Wänden, kein Schwammbefall oder Befall mit tierischen Schädlingen.

Eine Ausstattung zur Erfüllung der Mindestanforderungen nach Satz 1 Nrn. 1 bis 6 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) In den Außenanlagen müssen insbesondere die Zugänge zu Wohngebäuden sowie, soweit vorhanden, Innenhöfe und Kinderspielflächen funktionsfähig und nutzbar sein.

§ 4

Pflichten des Verfügungsberechtigten

(1) Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass ein Gebrauch zu Wohnzwecken jederzeit ohne erhebliche Be-

eintrüchtigungen gewährleistet ist und insbesondere die Anforderungen an die Mindestausstattung von Wohnraum nach § 3 erfüllt werden.

(2) Für zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen gilt Absatz 1 entsprechend.

§ 5

Anordnungsbefugnis der Gemeinde

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

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

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

(4) Die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Absatz 1 ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück und auf dem Erbbaurecht am Grundstück.

§ 6

Unbewohnbarkeitserklärung

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

1. Anforderungen an die Mindestausstattung gemäß § 3 Abs. 1 nicht erfüllt sind und nicht hergestellt werden können,
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 erklärten Wohnraum sind verpflichtet, diesen bis zu einem von der Gemeinde festgesetzten angemessenen Zeitraum zu räumen.

(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.

(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 eine Wohnfläche von mindestens neun Quadratmeter, für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens sechs Quadratmeter vorhanden ist. Die Wohnfläche ist entsprechend der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.

(2) Wohnräume sind überbelegt, wenn die Wohnfläche im Zeitpunkt des Räumungsverlangens den nach Absatz 1 geltenden Maßstab nicht erreicht.

(3) Die Gemeinde kann von dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnern die Räumung überbelegten Wohnraums verlangen, bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung erreicht ist. Dabei sind der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen.

§ 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 den Beauftragten der Gemeinde zu ermöglichen, zu angemessenen Tageszeiten Grundstücke und Wohnräume zu betreten, soweit dies für die Entscheidung über Maßnahmen nach diesem Gesetz erforderlich ist.

(2) Wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Wohnraum entgegen § 6 unzulässig benutzt wird oder nach § 7 überbelegt ist, dürfen Grundstücke und Wohnräume von Beauftragten der Gemeinde auch ohne Einwilligung der betroffenen Bewohner jederzeit ohne Ankündigung betreten werden.

(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 Artikel 17 Abs. 1 der Verfassung des Landes Sachsen-Anhalt sowie das Recht auf Schutz personenbezogener Daten im Sinne 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 nach § 4 nicht nachkommt,
2. entgegen § 6 Abs. 5 Wohnraum überlässt,
3. entgegen § 7 Abs. 1 Wohnraum überlässt,
4. entgegen § 8 Abs. 1 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, 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 bis zu 50 000 Euro, im Fall der Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu 3 000 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 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Angesichts der auch in Sachsen-Anhalt bekannt gewordenen Fälle von Wohnraummissständen und Überbelegungen von Wohnraum müssen den Gemeinden geeignete Eingriffsbefugnisse eingeräumt werden. Die Gemeinden sollen deshalb unabhängig von zivilrechtlichen Möglichkeiten der Mieter die Befugnis erhalten, für (Miet-)Wohnraum

- bei erheblicher Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken (Missstand) oder drohendem Missstand (Verwahrlosung) eine unterlassene Instandsetzung anzuordnen,
- gebrauchsuntauglichen Wohnraum für unbewohnbar zu erklären und
- die Überbelegung von Wohnungen zu unterbinden.

Den Gemeinden wird damit ein Instrumentarium zum Einschreiten auch gegen solche Wohnungsmängel und –missstände gegeben, die zwar (noch) nicht als sicherheitsrechtlicher Gefahrenzustand anzusehen sind (und denen deshalb noch nicht mit Eingriffsbefugnissen z.B. des Bauordnungs- oder allgemeinem Gefahrenabwehrrecht begegnet werden kann), auf Grund derer aber die Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gegeben sind. Die Gemeinden sollen dabei nicht erst bei eingetretenen Mängeln, sondern schon bei drohendem Missstand („Verwahrlosung“) einschreiten können. Für die Gemeinden besteht nach dem Gesetz grundsätzlich keine Pflicht zum Einschreiten; die Regelungen geben ihnen vielmehr in Erweiterung ihres diesbezüglichen Handlungsspielraums eingriffsrechtliche Möglichkeiten, von denen sie nach pflichtgemäßem Ermessen Gebrauch machen können.

Es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer/Vermieter in der Regel keine Missstände in ihren Häusern entstehen lassen und sowohl im Rahmen ihrer mietvertraglichen Verpflichtungen als auch zum Erhalt ihres Eigentums notwendige Instandsetzungs- und –erhaltungsmaßnahmen vornehmen. Hinzu kommt, dass in Sachsen-Anhalt flächendeckend nicht von einem angespannten Wohnungsmarkt auszugehen ist. Nach wie vor besteht ein Wohnungsüberhang, wenn auch regional durchaus unterschiedlich. Es steht ausreichend bezahlbarer und vergleichsweise gut

modernisierter Wohnraum zu Verfügung. Wohnungssuchende dürften deshalb regelmäßig nicht auf die Anmietung von überbelegtem Wohnraum angewiesen sein. Das Gesetz dürfte deshalb nur in wenigen Fällen zur Anwendung gelangen. Erlangt jedoch die Gemeinde im Einzelfall Kenntnis von Wohnungsmisständen und Überlegungen, die zu nicht hinnehmbaren Wohnverhältnissen führen, muss sie die Möglichkeit eines Einschreitens haben.

Die Vorschriften konkretisieren die Sozialpflichtigkeit des Eigentums gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 20.05.1986, Az.: 8 B 45.86).

Vergleichbare Regelungen, die den Gemeinden eine Eingriffsbefugnis bei Wohnungsmisständen einräumen, haben die Länder Nordrhein-Westfalen, Bremen, Hessen und Berlin in ihren Wohnungsaufsichtsgesetzen getroffen.

B. Im Einzelnen

Zu § 1 Zuständigkeit der Gemeinde

Absatz 1

Mit Absatz 1 wird die Zielsetzung des Gesetzes, Wohnungsmisständen entgegenzuwirken, festgeschrieben. Es wird außerdem die Zuständigkeit der Gemeinde geregelt. Die von der Gemeinde wahrgenommene Zuständigkeit nach diesem Gesetz stellt sich, neben ordnungsrechtlichen Elementen, im Wesentlichen als Daseinsvorsorge da. Die Eingriffsvoraussetzungen stellen auf eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken ab und liegen damit unterhalb der Eingriffsschwelle des Ordnungsrechts. Die Gemeinde kann Mieter bei Wohnungsmisständen ungeachtet deren mietrechtlichen Möglichkeiten in Fällen unvertretbarer Wohnverhältnisse unterstützen. Als Angelegenheit der sozialen Daseinsvorsorge ist diese Zuständigkeit der Gemeinde als Angelegenheit des eigenen Wirkungskreises gem. § 5 Abs. 1 Kommunalverfassungsgesetz (KVG) zugewiesen.

Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, dass in den Anwendungsbereich des Gesetzes neben dem eigentlichen Wohnraum auch die überlassenen Nebengebäude (z.B. Garage) und Außenanlagen des Wohngebäudes (z.B. Innenhof) fallen.

Absatz 3

Nach Absatz 3 findet das Gesetz keine Anwendung auf vom Eigentümer bzw. Verfügungsbefugten selbst genutzten Wohnraum.

Zu § 2 Begriffsbestimmungen

§ 2 enthält die Legaldefinitionen und bestimmt den Anwendungsbereich des Gesetzes.

Nummer 1

Der Wohnraumbegriff umfasst als Oberbegriff Gebäude, die tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigten dazu bestimmt sind. Indem das Gesetz auf die rechtliche Eignung zur Wohnnutzung abstellt, findet der im Bauordnungsrecht geltende Wohnungsbegriff Anwendung, so dass Einrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte, Wohnheime etc. (§ 2 Abs. 4 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt – BauO LSA) nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen. Bei dem vom Gesetz erfassten Wohnraum kann es sich nach Satz 2 um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln.

Nummer 2

Ein Missetand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach § 3 nicht erfüllt sind und diese in den Pflichtenkreis des Verfügungsberechtigten nach § 4 fallen.

Nummer 3

Verwahrlosung im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn Missstand droht. Der Begriff der Verwahrlosung erfasst damit die Vorstufe des Wohnungsmisstandes und kann sich insbesondere aus der fortwährenden Vernachlässigung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen ergeben.

Nummer 4

Verfügungsberechtigter ist derjenige, der die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt und dies aus einem dinglichen Recht herleitet.

Dies kann der Eigentümer, der Erbbauberechtigte oder der auf Grund eines vergleichbaren dinglichen Rechts Berechtigte sein, z.B. Nießbraucher. Die Verfügungsberechtigung kann auch bei einer Personenmehrheit liegen.

Bei Wohnungseigentumsanlagen bestimmt sich die Verfügungsgewalt danach, ob ein Missstand am Gemeinschaftseigentum oder am Sondereigentum entstanden ist. Die Zuordnung der einzelnen Gebäudeteile ist in § 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt. Bei Missständen am Gemeinschaftseigentum ist Verpflichteter die Eigentümergemeinschaft, bei Missständen am Sondereigentum der Eigentümer der Wohnung.

Dem Verfügungsberechtigten wird der von ihm Beauftragte gleichgestellt, z.B. Hausverwalter. Dieser kann nach Satz 2 Adressat von Anordnungen sein.

Gleichgestellt ist außerdem der Vermieter, der sein Recht zum Besitz des Wohnraums aus seinem schuldrechtlichen Mietverhältnis ableitet und hieraus eine Untervermietung begründet. Wie der Beauftragte kann er Adressat von Anordnungen der Gemeinde sein. Maßnahmen gemäß § 4 kann die Gemeinde ihm gegenüber anordnen, soweit seine Befugnisse gegenüber dem Verfügungsberechtigten reichen.

Nummer 5

Der Begriff Bewohner umfasst die Mieter und die auf Grund eines sonstigen Rechts (z.B. auf der Grundlage eines Nutzungsvertrages) Nutzungsberechtigten, die den Wohnraum nutzen.

§ 3 Mindestanforderungen an Wohnraum

Die Vorschrift regelt exemplarisch die Mindestanforderungen an Wohnraum und soll dazu dienen, Wohnraum so auszustatten, dass untragbare Wohnverhältnisse vermieden oder beseitigt werden. Ziel des Gesetzes ist nicht, vorhandenen noch ordnungsgemäß nutzbaren Wohnraum zu modernisieren. Vielmehr sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Gebrauchs zu Wohnzwecken und damit untragbare Wohnverhältnisse vermieden oder beseitigt werden.

Gefordert wird eine Ausstattung, die funktionsfähig und nutzbar ist. Die Funktionsfähigkeit ist unter Rückgriff auf die Bestimmungen des Bauordnungsrechts (Abschnitte 6 und 7 der BauO LSA) sowie dem Maßstab des § 535 Absatz 1 Satz 1 BGB zu bestimmen.

Soweit Wohnraum bauordnungsrechtlich Bestandsschutz genießt, gilt dies auch im Rahmen von § 3.

Absatz 1

Nach Ziffer 1 müssen Wohnungen und Wohnräume über ausreichendes Tageslicht und eine ausreichende Belüftung verfügen. Als Mindestanforderung ergibt sich daraus, dass Aufenthaltsräume von Wohnungen grundsätzlich über Fenster verfügen müssen. Die Mindestgrößen der Fenster gem. § 46 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA können insoweit nicht ohne weiteres herangezogen werden. Aus der Zielrichtung des Gesetzes, untragbare Wohnverhältnisse zu vermeiden, ergibt sich, dass die Mindestanforderung dann nicht erfüllt ist, wenn eine natürliche Belichtung fehlt oder derart gering ist, dass eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt von Menschen ungeeignet erscheint. Eine ausreichende Belüftung muss entweder über Fenster oder technische Anlagen möglich sein.

Nach Ziffer 2 muss ein Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit gegeben sein. Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster und Türen müssen ausreichenden Schutz gegen die verschiedenen Witterungseinflüsse, wie z.B. übermäßige Wärme- und Kälteeinwirkung sowie gegen jede Art von Feuchtigkeit bieten.

Nach Ziffer 3 muss ein Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung bestehen. Danach muss eine Wohnung neben elektrischer Beleuchtung in allen Räumen über eine ausreichende Anschlussmöglichkeit für elektrische Geräte des üblichen häuslichen Bedarfs verfügen. Zu den Mindestanforderungen gehört der Anschluss an die Trinkwasserversorgung.

Nach Ziffer 4 gehört zu den Mindestanforderungen die Möglichkeit der Beheizung. Öfen oder Heizungsanlage müssen sich ohne Beeinträchtigung des Wohngebrauchs benutzen lassen. Eine Ausstattung mit mobilen Heizgeräten genügt nicht. Wie viele Räume einer mehrräumigen Wohnung beheizbar sein müssen, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles. Es ist davon auszugehen, dass Aufenthaltsräume jedenfalls beheizbar sein müssen.

Nach Ziffer 5 gehört zu den Mindestanforderungen, dass in einer Wohnung ein Herd angeschlossen werden kann. In einem einzelnen Wohnraum genügt die Möglichkeit des Anschlusses einer Kochgelegenheit.

Nach Ziffer 6 gehören zur Mindestanforderung an Wohnraum das Vorhandensein sanitärer Einrichtungen wie Toilette und Bad.

Zu den in Nummer 7 normierten ausdrücklichen Mindestanforderungen gehört auch, dass Fußböden, Decken oder Wände nicht dauernd durchfeuchtet oder mit Schwamm oder tierischen Schädlingen befallen sind.

Satz 2 bestimmt, dass die Ausstattung nach Satz 1 Nrn. 1 bis 6 funktionsfähig und nutzbar sein muss.

Es handelt sich bei den Mindestanforderungen nach Absatz 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 7 nicht um eine abschließende Aufzählung. Anforderungen an Wohnraum, die nicht aufgeführt, jedoch die gleiche Bedeutung für die Benutzbarkeit des Wohnraums haben, können Mindestanforderungen sein.

Absatz 2

Absatz 2 bestimmt, dass die Versorgung mit Heizenergie bei Zentralheizungen zur Mindestausstattung des Wohnraums zählt, wie die Wasserversorgung und die allgemeine Stromversorgung des Gebäudes.

Absatz 3

In den Außenanlagen des Wohngebäudes müssen insbesondere die Zugänge zu dem Wohngebäude sowie Innenhöfe und vorhandene Kinderspielflächen frei von Abfallstoffen, Sperrmüll oder gefährlichen Gegenständen sein.

§ 4 Pflichten des Verfügungsberechtigten

§ 4 regelt die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen des Verfügungsberechtigten.

Danach ist Wohnraum vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass ein Gebrauch zu Wohnzwecken jederzeit ohne erhebliche Beeinträchtigungen gewährleistet ist und insbesondere den Anforderungen an die Mindestausstattung von Wohnraum nach § 3 erfüllt werden.

Die Verpflichtungen des Verfügungsberechtigten bestehen unabhängig davon, ob sich gleichartige privatrechtliche Verpflichtungen aus dem Mietrecht ergeben. Der Umfang der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen des Verfügungsberechtigten ergibt sich aus der Zielrichtung des Gesetzes, Wohnungsmissständen als erhebliche Beeinträchtigungen des Gebrauchs zu Wohnzwecken (§ 2 Nr. 2) entgegenzuwirken.

Nach Absatz 2 beziehen die Pflichten des Verfügungsberechtigten sich auch auf den bestimmungsgemäßen Gebrauch der dem Wohngebäude zugehörigen Nebengebäude und Außenanlagen.

§ 5 Anordnungsbefugnis der Gemeinde

§ 5 stellt die für das Einschreiten der Gemeinde erforderliche Rechtsgrundlage dar.

Absatz 1

Die Vorschrift enthält eine Generalklausel, die die Gemeinde ermächtigt, alle Anordnungen zu treffen, die erforderlich und geeignet sind, um Missstände (§ 2 Nr. 2) oder Verwahrlosung (§ 2 Nr. 3) zu beseitigen.

Die Gemeinde kann nach pflichtgemäßem Ermessen anordnen, dass der Verfügungsberechtigte bei einem überlassenen Wohnraum, der nicht den Anforderungen an die Ausstattung nach § 3 entspricht, diese Mängel beseitigt. Die Gemeinde kann ebenso im Rahmen der Pflichten des Verfügungsberechtigten nach

§ 4 solche Instandsetzungen anordnen, die zur Beseitigung einer Verwahrlosung notwendig sind. Hinsichtlich der Instandsetzungsanordnung haben sich die Anforderungen am Bestandserhalt zu orientieren.

Auf die Generalklausel kann die Gemeinde ebenso die Anordnung notwendiger Begleitmaßnahmen, wie eine Anordnung der vorübergehenden Räumung der Wohnung, um die Instandsetzung durchführen zu können, und Maßnahmen zur Sachverhaltsaufklärung stützen.

Vor dem Erlass einer Anordnung nach § 5 Abs. 1 dürfte dem Verfügungsberechtigten schon unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten regelmäßig die Möglichkeit der freiwilligen Abhilfe einzuräumen sein, soweit nicht Missstände nach Art und Umfang so schwerwiegend sind, dass sie sofort beseitigt werden müssen.

Absatz 2

Die Vorschrift schließt Anordnungen nach § 5 Absatz 1 aus, wenn diese vom Verfügungsberechtigten nachweislich im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden können. Die Regelung trägt dem Eigentumsschutz aus Artikel 14 Grundgesetz Rechnung. Der Verfügungsberechtigte hat die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Instandsetzung des Wohnraums nachzuweisen. Ist eine Anordnung der Instandsetzung wirtschaftlich unzumutbar, kann die Gemeinde unter den Voraussetzungen von § 6 den Wohnraum für unbewohnbar erklären.

Absatz 3

Regelmäßig scheidet danach eine Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen aus, wenn der Wohnraum alsbald nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden soll.

Absatz 4

Die Regelung soll Ansprüche der Gemeinde wegen der Kosten einer Ersatzvornahme einer Anordnung nach Absatz 1 i.V.m. den Vorschriften des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VwVG LSA) sichern. Es wird deshalb geregelt, dass die Kosten der Ersatzvornahme als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen. Die öffentliche Last entsteht kraft Gesetzes und bedarf keiner Eintragung im Grundbuch. Sie liegt als dingliches Verwertungsrecht auf dem Grundstück und sichert der Gemeinde ein Recht auf

- Befriedigung nach Maßgabe der Regelungen im Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

§ 6 Unbewohnbarkeitserklärung

Die Vorschrift räumt der Gemeinde als letztes Mittel die Möglichkeit einer Unbewohnbarkeitserklärung ein. Für unbewohnbar erklärter Wohnraum darf nach der Räumung nicht mehr für Wohnzwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden.

Absatz 1

Nach Absatz 1 kommt eine Unbewohnbarkeitserklärung in Betracht, wenn

- der Wohnraum nicht über die Mindeststandards nach § 3 verfügt und diese nicht hergestellt werden können (z.B. aus technischen Gründen), oder
- die Beseitigung von Missständen nicht angeordnet werden kann (z.B. wegen fehlender Wirtschaftlichkeit gem. § 5 Abs. 2), oder
- erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner drohen.

Absatz 2

Die Unbewohnbarkeitserklärung ist dem Verfügungsberechtigten und den Bewohnern bekannt zugeben.

Absatz 3

Die Bewohner eines für unbewohnbar erklärten Wohnraums sind verpflichtet, diesen bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen.

Absatz 4

Nach der Vorschrift kann die Gemeinde dem Verfügungsberechtigten die Versorgung der Bewohner mit Ersatzwohnraum auferlegen, wenn er die Unbewohnbarkeit des Wohnraums zu vertreten hat und zur Stellung von Ersatzwohnraum in der Lage ist. Das ist regelmäßig der Fall, wenn er über eine angemessene freie Wohnung im

Bestand verfügt. Im Rahmen der Auskunftspflicht (§ 8 Abs. 1) können diese Angaben ermittelt werden.

Absatz 5

Für unbewohnbar erklärter Wohnraum darf nicht mehr zu Wohnzwecken überlassen oder in Benutzung genommen werden. Ein Verstoß gegen dieses Verbot durch den Verfügungsberechtigten stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 dar.

§ 7 Überbelegung

Die Vorschrift regelt das mögliche Vorgehen bei Missständen durch Überbelegung und gibt der Gemeinde ein Instrumentarium zum Einschreiten. Da auch in Sachsen-Anhalt Fälle einer unvertretbaren Überbelegung von Wohnraum zu Tage treten, erscheint eine Regelung zu Mindestgrößen in Anlehnung an die Regelungen anderer Bundesländer erforderlich, um menschenwürdiges Wohnen sicherzustellen und unlauteren Geschäftspraktiken entgegenzuwirken.

Die Vorschrift begründet ein gesetzliches Verbot nach § 134 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Absatz 1

Die Vorschrift legt eine Mindestwohnfläche fest. Diese Wohnfläche ermittelt sich aus der Gesamtfläche der Wohnung im Verhältnis zur Anzahl der Bewohner. Danach sind für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² und für die übrigen Bewohner jeweils mindestens 9m² Wohnfläche vorzuhalten. Die Wohnfläche ist entsprechend der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen.

Diese Mindestgrößen entsprechen den Regelungen der anderen Bundesländer über die Mindestquadratmeterzahlen pro Person für Mietwohnungen:

Hessen: 9 m² pro Person (§ 7 HWoAufG)

Nordrhein-Westfalen: pro Kind bis 6 Jahren 6 m², im Übrigen 9 m² pro Person (§ 9 WAG NRW)

Bremen: pro Kind bis 6 Jahren 6 m², im Übrigen 9 m² pro Person (§ 8 Brem-WAG)

Berlin: pro Kind bis 6 Jahren 6 m², im Übrigen 9 m² pro Person (§ 7 WoAufG Bln).

Absatz 2

Ob eine Überbelegung vorliegt, richtet sich nach den Gegebenheiten zum Zeitpunkt des Räumungsverlangens. Wohnräume sind überbelegt, wenn die Wohnfläche den nach Absatz 1 geltenden Maßstab nicht erreicht.

Absatz 3

Um eine Überbelegung zu beseitigen, wird die Gemeinde ermächtigt, von dem Verfügungsberechtigten, also im Regelfall dem Eigentümer bzw. Vermieter oder dem Bewohner überbelegter Wohnräume die (Teil-) Räumung zu verlangen, bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung erreicht ist. Die Gemeinde hat hierbei den Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen. Durch die Räumung sollen sich keine sozialen Härten ergeben. Die Räumung kann nach der Vorschrift auch verlangt werden, wenn die Wohnung zum Zeitpunkt der Überlassung ausreichend war, jedoch später durch die Aufnahme weiterer Personen oder die Geburt von Kindern überbelegt worden ist. Eine Ordnungswidrigkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 stellt dagegen nur dar, wenn bereits zum Zeitpunkt der Überlassung ein Verstoß gegen die Mindestgrößen nach Absatz 1 gegeben war.

§ 8 Mitwirkungs- und Duldungspflicht

§ 8 regelt die Mitwirkungs- und Duldungspflichten der Verfügungsberechtigten und der Bewohner sowie das Betretungsrecht für die Beauftragten der Gemeinde.

Die Ausübung des Betretungsrechts kann erforderlich sein, um die Notwendigkeit eines gemeindlichen Einschreitens bzw. die Überwachung von Anordnungen zu prüfen. Das Betreten berechtigt nicht zur Durchsuchung der Wohnung.

Absatz 1

Um die Sachverhaltsaufklärung zu ermöglichen, werden Auskunftspflichten durch Absatz 1 begründet. Verfügungsberechtigte und Bewohner haben der Gemeinde die erforderlichen Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen. Sie haben den Beauftragten der Gemeinde nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung zu ermöglichen, Grundstücke und Wohnräume zu angemessenen Tageszeiten zu betreten.

Absatz 2

Liegen konkrete Anhaltspunkte dafür vor, dass für unbewohnbar erklärte Wohnungen oder Wohnräume benutzt werden oder der Wohnraum überbelegt ist, dürfen Grundstücke und Wohnräume von Beauftragten der Gemeinde auch ohne Einwilligung der betroffenen Bewohner ohne Ankündigung betreten werden. Ein Recht zur Durchsuchung der Wohnung wird dadurch nicht begründet.

Absatz 3

Die Anordnungen der Gemeinde nach § 5 Abs. 1 richten sich gegen den Verfügungsberechtigten, haben aber auch Auswirkungen auf Bewohner, vor allem wenn Instandsetzungsarbeiten im Wohnraum ausgeführt werden müssen. Absatz 3 verpflichtet sie daher, die angeordneten Maßnahmen zu dulden und die Wohnung auch vorübergehend zu räumen. Mietrechtlich ist durch § 555a Abs. 1 BGB eine Duldungspflicht des Mieters im Verhältnis zum Vermieter geregelt. Absatz 3 regelt die erforderliche Duldungspflicht des Mieters/Bewohners gegenüber der anordnenden Gemeinde. Von den öffentlich-rechtlichen Regelungen dieses Gesetzes bleibt unberührt, ob und in welchem Umfang der Mieter vom Vermieter Ersatz der ihm entstandenen Kosten verlangen kann. Dies bestimmt sich vielmehr nach den vertraglichen Vereinbarungen bzw. den gesetzlichen Vorschriften des Mietrechts.

Absatz 4

Das Gesetz enthält eine Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG, Art. 17 VerfLSA), wenn es die Bewohner verpflichtet, das Betreten von Wohnraum auch gegen ihren Willen zu dulden.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Ein Verstoß gegen wichtige Verpflichtungen des Gesetzes muss als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden können.

In Absatz 1 werden die bußgeldbewehrten Tatbestände aufgeführt:

Nummer 1: die Verletzung der Pflichten gemäß § 4 zur Ausstattung, Instandhaltung und Instandsetzung von Wohnraum ,

Nummer 2: die Überlassung von Wohnraum entgegen einem Nutzungsverbot nach § 6 Abs. 5,

Nummer 3: die Überlassung von Wohnraum entgegen § 7 Abs. 1 (Überbelegung)

Nummer 4: die Verletzung von Auskunft- und Mitwirkungspflichten nach § 8 Abs. 1.

Absatz 2

Der Höchstbetrag der Geldbuße soll in den Fällen des Absatzes 1 Nrn. 1 bis 3 auf 50.000 Euro festgesetzt werden, da dies zur Wirksamkeit der Vorschrift geboten erscheint. In den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 erscheint ein Höchstbetrag von 3.000 Euro als erforderlich.

Absatz 3

Die Zuständigkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten liegt nach Absatz 3 bei der Gemeinde.

§ 10 Sprachliche Gleichstellung

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

§ 11 Inkrafttreten

Das Gesetz soll 3 Monate nach seiner Verkündung in Kraft treten.