



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt

Anlage zu TOP 4

Ministerium für Bildung
des Landes Sachsen-Anhalt
Herrn Heitmüller
Turmschanzenstraße 32
39114 Magdeburg

Städte- und Gemeindebund

Sternstraße 3
☒ Postfach 4009
39015 Magdeburg
☎ 0391/ 5924-300
Fax: 0391/ 5924-444
post@sgsa.info

Landkreistag

Albrechtstraße 7
☒ Postfach 3663
39011 Magdeburg
☎ 0391/ 56531-0
Fax: 0391/ 56531-90
verband@landkreistag-st.de

Gemeinsame Website

<http://www.kommunales-st.de>

18. Dezember 2017

Richtlinie nach Kapitel 2 des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes (KInvFG)

Ihr Schreiben vom 14. Dezember 2017 35.2-813 47-10

Sehr geehrter Herr Heitmüller,

für die Gelegenheit, zu dem Auswahlvorschlag zur Bestimmung der finanzschwachen Kommunen in Sachsen-Anhalt und zur beabsichtigten Binnenverteilung der Mittel nach dem 2. Kapitel des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes (KInvFG) Stellung nehmen zu können, danken wir Ihnen.

Die gewählte Vorgehensweise entspricht den Vorgaben der zwischen dem Bund und den Ländern geschlossenen Verwaltungsvereinbarung zu den Finanzhilfen zur Verbesserung der Schulinfrastruktur finanzschwacher Kommunen nach Artikel 104c Grundgesetz und wird die ausgewählten Kommunen in die Lage versetzen, bei der Sanierung und Modernisierung der Schulen schneller als bislang zu Verbesserungen zu kommen.

Sollte es im Rahmen des Mitzeichnungsverfahrens noch zu Änderungen kommen, bitten wir um eine erneute Einbeziehung.

Mit freundlichen Grüßen


Jürgen Leindecker
Landesgeschäftsführer
Städte und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt


Heinz-Lothar Theel
Geschäftsführendes
Präsidialmitglied
Landkreistag Sachsen-Anhalt

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 unverträglicher 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, Wohnungsmisständen 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.

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

WoAufG LSA	Wohnungsaufsichtsgesetz Nordrhein-Westfalen (WAG NRW) vom 10.04.2014	Anmerkungen/ Bewertung
	§ 1 Aufgaben der Gemeinden (1) Die Gemeinden haben 1. die Wohnungsaufsicht wahrzunehmen und 2. Wohnungssuchende, soweit sie der Hilfe bedürfen, bei der Beschaffung von Wohnraum zu unterstützen. Ein Rechtsanspruch auf Beschaffung einer Wohnung besteht nicht. (2) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten auch für den geförderten Wohnraum im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung, soweit dessen Regelungen nicht entgegenstehen. (3) Die Gemeinden nehmen diese Aufgaben als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr.	<i>Das Ziel in Ziff. 2 wurde in Sachsen-Anhalt offenbar für entbehrlich gehalten.</i> <i>Damit verlagert sich aber der Schwerpunkt von sozialer Fürsorge hin zu Gefahrenabwehr (= einziger Gesetzeszweck in LSA).</i> <i>Auf ein Satzungsrechts (§ 10 WAG NRW) wird zwar in Sachsen-Anhalt verzichtet, aber genau diese Regelung ist in Nordrhein-Westfalen der Grund, warum es sich um ein Gesetz im eigenen Wirkungskreis handeln muss – da nur dann ein Satzungsrecht eingeräumt werden kann!</i>
§ 1 Zuständigkeit der Gemeinde (1) Die Gemeinden können als Angelegenheit des <u>eigenen Wirkungskreises</u> nach Maßgabe dieses Gesetzes Wohnungsmissständen entgegenwirken. (2) Für Nebengebäude und Außenanlagen gilt Absatz 1 entsprechend. (3) Dieses Gesetz findet keine Anwendung auf vom Verfügungsberechtigten eigen genutzten Wohnraum.	§ 2 Wohnungsaufsicht (1) Die Gemeinden haben nach den Bestimmungen dieses Gesetzes auf die Beseitigung von Missständen an Wohnraum hinzuwirken. (2) Absatz 1 gilt für Nebengebäude und Außenanlagen entsprechend. (3) Die Gemeinden können insbesondere bei Anzeichen von Verwahrlosung in den Wohngebäuden und an den Außenanlagen regelmäßige Überprüfungen durchführen.	<i>Dies ist entgegen des Wortlautes in LSA keine Aufgabe des eigenen, sondern des übertragenden Wirkungskreises.</i> <i>In NRW und Hessen ans Bauplanungsrecht (eigener Wirkungskreis) angelehnt, da Schwerpunkt Wohnraumbeschaffung und Unterstützung bei Wohnungssuche (jeweils § 1). In LSA anderen Gesetzeszweck - mit Schwerpunkt Gefahrenabwehr!</i> <i>Würde es sich um eine freiwillige Aufgabe des eigenen Wirkungskreises handeln, bliebe den finanzschwachen Gemeinden, die sich in der Haushaltskonsolidierung oder unter vorläufiger Haushaltsführung befinden, der zusätzliche Handlungsspielraum und das Anordnungsrecht aufgrund der daraus resultierenden Folgekosten verwehrt und stünde im Widerspruch zu der ggf. bestehenden Pflicht zum Einschreiten nach § 5.</i>

		<i>Diese „Ungleichbehandlung“ ist unbillig, da es vom Zufall abhängt, in welcher Gemeinde der Wohnungsmisbrauch stattfindet.</i> <i>Zu berücksichtigen ist zudem, dass entsprechende Aufgaben auch den Bauaufsichtsbehörden nach §§ 56 Abs. 1 S. 2, 57 Abs. 2 BauO LSA obliegen. Diese sind dem übertragenden Wirkungskreis zuzurechnen. Daher stellt sich die Frage, wie bei widersprüchlichen Anordnungen der kreisangehörigen Gemeinden, die nicht zugleich Bauordnungsbehörden sind, zu verfahren ist. Insoweit ist die Abgrenzung der Zuständigkeiten der unteren Bauordnungsbehörden einerseits und der Zuständigkeiten der Gemeinden beim Vollzug des Wohnungsaufsichtsgesetzes andererseits klärungsbedürftig.</i> <i>Aufgrund der bereits nach § 79 BauO LSA bestehenden Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden und die dort bereits vorhandene Sachkompetenz erscheint eine Ansiedelung der Aufgaben nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz bei den unteren Bauaufsichtsbehörden als sachgerechter.</i>
§ 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	§ 3 Definitionen 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. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der in § 4 genannten Anforderungen an die Ausstattung nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Pflichten aus § 5 nicht nachgekommen ist. 3. Verwahrlosung liegt vor, wenn ein Missstand droht. Dies kann sich insbesondere daraus ergeben, dass notwendige	<i>Die Regelung in § 2 Ziff. 1 des Entwurfs ist zu unbestimmt. Auch könnte ein Verfügungsberechtigter Maßnahmen der Gemeinde (z. B. bei aktuell leerstehendem, sanierungsbedürftigem Wohnraum) ins Leere laufen lassen, dadurch, dass er „kurzerhand“ die Bestimmung zur Wohnnutzung aufhebt.</i> <i>Nach der Zielrichtung des Gesetzentwurfes sollen die Regelungen des WoAufG LSA nur bei aktuell vermietetem Wohnraum Anwendung finden. Nach dem Wortlaut, wäre es aber durchaus denkbar und naheliegend, das Gesetz auch auf Wohnungsleerstand anzuwenden, der dem Verfall preisgegeben ist (vgl. z. B. § 2 Ziff. 3) und damit einen städtebaulichen Missstand darstellt. Eine Klarstellung ist erforderlich.</i>

Erhaltungsarbeiten nach § 4 in erheblichem Umfang vernachlässigt wurden. 4. Verfügung berechtigter 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.	Erhaltungsarbeiten nach § 5 vernachlässigt wurden. 4. Verfügungsberechtigter ist, wer Eigentümer ist oder auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich. 5. Zur Bewohnerschaft zählt, 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 Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum (1) Wohnraum muss insbesondere über folgende Mindestausstattung verfügen: 1. ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung, 2. Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit, 3. Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung, 4. Feuerstätte oder Heizungsanlage, 5. Anschluss für eine Kochküche oder Kochnische und 6. sanitäre Einrichtung. Die Ausstattung muss funktionsfähig und nutzbar sein. Die Anforderungen des 5. und 6. Abschnitts im Dritten Teil der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) in der jeweils geltenden Fassung finden Anwendung. (2) 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. (3) Bei zentralen Heizungsanlagen muss die Versorgung mit Heizenergie sichergestellt sein; dies gilt entsprechend für die zentrale Strom- und Wasserversorgung. (4) 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 Beeinträchtigungen 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 Pflichten des Verfügungsberechtigten (1) Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist. (2) Absatz 1 gilt für Nebengebäude und Außenanlagen entsprechend.	
	§ 6 Sachverhaltsermittlung (1) Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte dafür vor, dass ein Missstand vorliegt, so soll sie die zur Ermittlung des Sachverhalts geeigneten Maßnahmen ergreifen. (2) Besteht auf Grund der nach Absatz 1 durchgeführten Sachverhaltsermittlung der hinreichende Verdacht, dass der Missstand bauseitig begründet ist, kann die Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt. Die Art und Weise der Sachverhaltsermittlung wird durch die Gemeinde festgelegt. (3) Die Kosten der nach Absatz 2 angeordneten Maßnahme trägt der Verfügungsberechtigte. Bestätigt die Untersuchung den Verdacht nicht, sind dem Verfügungsberechtigten die Kosten zu erstatten. (4) §§ 39 bis 41 des Ordnungsbehördengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 1980 (GV. NRW. S. 528) in der jeweils geltenden Fassung gelten entsprechend.	<i>Diese Regelung wurde in Sachsen-Anhalt offenbar für entbehrlich gehalten.</i> <i>Aufgrund des Untersuchungsgrundsatzes aus § 1 AG VwVfG LSA i.V.m. § 24 VwVfG?</i>
§ 5 Anordnungsbefugnis der Gemeinde (1) Die Gemeinde kann die erforderlichen Maßnahmen treffen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand besteht.	§ 7 Anordnungsbefugnis der Gemeinden (1) Die Gemeinden haben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand besteht. (2) 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	<i>Aus der Anordnungsbefugnis der Gemeinden in § 5 Abs. 1 ergeben sich Abgrenzungsprobleme zu den bauordnungsrechtlichen Kompetenzen der Bauordnungsbehörden. Wie bereits oben dargestellt, ist vorab zu klären, wie zu verfahren ist, wenn Anordnungen der kreisangehörigen Gemeinden, die nicht zugleich Bauordnungsbehörden sind, im Widerspruch zu Anordnungen der Landkreise als untere</i>

(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.	eine Anordnung sofort erlässt. (3) Von einer Anordnung ist abzusehen oder eine schon 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. (4) Von einer Anordnung kann abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass der Wohnraum anderen als Wohnzwecken zugeführt werden wird. (5) Die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Absatz 1 ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück beziehungsweise auf dem Erbbaurecht am Grundstück.	<i>Bauaufsichtsbehörde stehen.</i> <i>Auch wenn § 5 Abs. 4 des Entwurfs regelt, dass die Kosten einer Ersatzvornahme als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen, ist die Gemeinde bei der Ersatzvornahme verpflichtet in Vorleistung zu gehen, was insbesondere bei Gemeinden mit hoher Kassenkreditinanspruchnahme zu Liquiditätsproblemen führen kann. Die öffentliche Last sichert die Ansprüche zudem nur dann, wenn das betroffene Grundstück auch realistischer Weise verwertet werden kann.</i>
§ 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.	§ 8 Unbewohnbarkeitserklärung (1) Die Gemeinde kann Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn 1. Anforderungen an die Mindestausstattung gemäß § 4 Absatz 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 der Bewohnerschaft bekannt zu geben. (3) Wer für unbewohnbar erklärten Wohnraum bewohnt, ist verpflichtet, diesen bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen 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 Bewohnerschaft anderweitig zu zumutbaren Bedingungen untergebracht wird. (5) Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum darf nach der	<i>§ 6 Abs. 3 des Entwurfs birgt erhebliches Interessenkonfliktpotential für die mit dem Gesetzesvollzug belasteten Gemeinden, da diesen zugleich die Bekämpfung der ungewollten Obdachlosigkeit im Rahmen der Gefahrenabwehr nach dem SOG LSA obliegt.</i> <i>Diesen Interessenkonflikt kann auch § 6 Abs. 4 des Entwurfs nicht lösen, da die Wahrscheinlichkeit hoch sein dürfte, dass Verfügungsberechtigte, die nicht in der (wirtschaftlichen) Lage sind, Wohnraum in einem bewohnbaren Zustand zu erhalten, auch nicht in der Lage sein dürften, angemessenen Ersatz zu beschaffen.</i>

	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 Räumungs-Verlangens 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.	§ 9 Überbelegung (1) Wohnraum darf nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens 9 m ² , für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m ² 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 der Bewohnerschaft die Räumung überbelegter Wohnräume verlangen, bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung erreicht ist. Dabei sind der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen. Die Räumung soll erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.	
	§ 10 Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf (1) Die Gemeinde kann durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits erlassenen Satzungen bleiben in Kraft. (2) Die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen. (3) Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch.	<i>Auf die Regelung eines Satzungsrechts wird in Sachsen-Anhalt verzichtet.</i> <i>Aber genau diese Norm ist in Hessen und Nordrhein-Westfalen der Grund, warum es sich um ein Gesetz im eigenen Wirkungskreis handeln muss – da nur dann ein Satzungsrecht eingeräumt werden kann!</i>

§ 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.	§ 11 Mitwirkungs- und Duldungspflicht (1) Verfügungsberechtigte und die Bewohnerschaft haben Auskünfte zu geben, Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen, soweit das zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist. Die Beauftragten der Gemeinden sind berechtigt, mit Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. Die Besichtigung ist nur zu angemessenen Tageszeiten nach vorheriger Ankündigung zulässig. (2) Wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Wohnraum entgegen § 8 unzulässig benutzt wird oder nach § 9 überbelegt ist, dürfen Grundstücke und Wohnräume ohne Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft jederzeit ohne Ankündigung betreten werden. (3) Verfügungsberechtigte und Bewohnerschaft sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum vorübergehend oder dauerhaft zu räumen. (4) Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.	
	§ 12 Informationsrecht (1) 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. (2) Die von einer Anordnung betroffenen Verfügungsberechtigten sind über die beabsichtigte Übermittlung von Informationen an die Bewohnerschaft zu unterrichten. (3) Die Datenschutzbestimmungen bleiben im Übrigen unberührt.	<i>Ein Informationsrecht der Bewohner wurde in Sachsen-Anhalt offenbar für entbehrlich gehalten. Wegen des IZG LSA?</i>

§ 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.	§ 13 Bußgeldvorschriften (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig 1. den Pflichten nach § 5 nicht nachkommt, 2. der Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung nach § 6 Absatz 2 nicht nachkommt, 3. entgegen § 8 Absatz 5 Wohnraum überlässt, 4. entgegen § 9 Absatz 1 Wohnraum überlässt, 5. Wohnraum in gemäß § 10 Absatz 1 festgelegten Gebieten ohne Genehmigung zweckentfremdet oder 6. entgegen § 11 Absatz 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 Nummer 1 bis 5 mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro, im Fall der Nummer 6 mit einer Geldbuße bis zu 3.000 Euro geahndet werden. (3) Die Gemeinde ist Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist.	
§ 10 Sprachliche Gleichstellung Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Gesetz gelten jeweils in männlicher und weiblicher Form.		
§ 11 Inkrafttreten Dieses Gesetz tritt am in Kraft.	§ 14 Inkrafttreten, Außerkrafttreten Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Es tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2023 außer Kraft.	<i>Eine Befristung /Außerkrafttreten wurde in Sachsen-Anhalt ebenfalls für entbehrlich gehalten.</i>

Vorschlag: Um sowohl diesen Bedenken als auch der Intention des Gesetzentwurfs gerecht zu werden, sollten die Aufgaben nach diesem Gesetz nicht den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich, sondern den Kommunen mit unteren Bauordnungsbehörden übertragen werden.

Aufgrund der bereits nach § 79 BauO LSA bestehenden Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden und der dort bereits vorhandenen Kompetenz ist die Ansiedelung der Aufgaben nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz dort sachgerechter (dies sind in Sachsen-Anhalt die elf Landkreise, die drei kreisfreien Städte sowie die fünf kreisangehörigen Städte Köthen, Naumburg, Stendal, Weißenfels, Zeitz).

Diese Städte und Landkreise können sodann im Rahmen der Personal- und Organisationshoheit entscheiden, in welcher Organisationseinheit die neuen Aufgaben wahrzunehmen sind (so wäre es möglich, dass Beschäftigte aus dem Bauordnungsamt und Ordnungsamt gemeinsam Wohnungskontrollen nach diesem Gesetz durchführen).

Anlagen zu TOP 6



Uwe Zimmermann

Stellvertretender
Hauptgeschäftsführer

Marienstraße 6
12207 Berlin

Telefon: 030-77307-230
Telefax: 030-77307-222

Internet: www.dstgb.de
E-Mail: uwe.zimmermann@dstgb.de

Per E-Mail

An die
Finanzreferentinnen und Finanzreferenten
der Mitgliedsverbände des
Deutschen Städte- und Gemeindebundes

Datum
17.01.2018

Aktenzeichen
II 353-20

**Mündliche Verhandlung vor dem Bundesverfassungsgericht am 16.01.2018 zu
Fragen des Bewertungsrechts und der Grundbesteuerung**

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Kolleginnen und Kollegen,

am gestrigen 16. Januar 2018 wurde vor dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) zu Fragen des Bewertungsrechts und der Grundbesteuerung in den Verfahren zu den Az. 1 BvR 639/11; 1 BvR 889/12; 1 BvL 11/14; 1 BvL 12/14; 1 BvL 1/15 mündlich verhandelt. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund war nach § 27 a BVerfGG als sachkundiger Dritter zu dem Termin eingeladen und wurde durch den Unterzeichner in der Vorbesprechung mit dem Vorsitzenden des erkennenden 1. Senats des BVerfG und dem Berichterstatter sowie in der mündlichen Verhandlung vertreten.

Zusammenfassung

- Die Entscheidung selbst wird vom BVerfG noch bekannt gegeben, wir rechnen damit in der ersten Jahreshälfte 2018. Der bundesverfassungsgerichtlichen Entscheidung kann und darf natürlich nicht vorgegriffen werden, der Richterspruch muss nun abgewartet werden.
- Nach den Eindrücken aus dem Verhandlungstermin ist aus unserer Sicht allerdings zusammengefasst zu sagen, dass es überwiegend wahrscheinlich

scheint, dass das BVerfG die Verfassungswidrigkeit des Bewertungsrechts und damit der darauf basierenden Grundbesteuerung feststellen wird.

- Weiterhin könnte das BVerfG möglicherweise für den Fall der Feststellung der Verfassungswidrigkeit einen Übergangszeitraum der Fortgeltung des bisherigen Bewertungsrechts aussprechen erstens für die Schaffung einer neuen gesetzlichen Grundlage für das Bewertungsrecht, zweitens für die administrative Durchführung einer neuen Hauptfeststellung/Grundstücksbewertung und drittens für die darauf gestützte neue Grundbesteuerung insgesamt.
- Ob eine Reformgesetzgebung zur Grundsteuer noch in die Bundeskompetenz fallen würde, steht infrage. Die Gesetzgebungskompetenz dafür könnte vielmehr in der Hand der Bundesländer liegen, woraus sich eine Regionalisierung der Grundsteuer ergeben würde.

Einzelheiten

Zu der mündlichen Verhandlung und dem weiteren Verfahren möchten wir Sie im Übrigen wie folgt informieren:

Nach dem Sachbericht des Berichterstatters, RiBVerfG Prof. Dr. Michael Eichberger, legten die Kläger in ihren Eingangsstatements die aus ihrer Sicht vorliegende Verfassungswidrigkeit des Bewertungsrechts dar. Das Bundesministerium der Finanzen nutzte die Möglichkeit der Stellungnahme vor dem BVerfG und unterstrich die Bedeutung der Grundsteuer für die Kommunen und die kommunale Selbstverwaltung und wies unter anderem darauf hin, dass im Vergleich zu anderen Steuerbescheiden die Einspruchsquote bei Grundsteuerbescheiden mit unter einem Prozentpunkt äußerst gering ist. Die in den Verfahren betroffenen Länder Berlin, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz skizzierten die Reformbestrebungen und das mehrheitlich vom Bundesrat im Herbst 2016 mehrheitlich beschlossene angepasste Gesamtmodell Grundsteuer. Auch die Länder machten die erhebliche Aufkommensbedeutung der Grundsteuer für die Gemeinden mit ca. 14 Milliarden Euro/a deutlich und erklärten, dass die Städte und Gemeinden darauf nicht verzichten könnten.

Die mündliche Verhandlung orientierte sich dann an der folgenden Verhandlungsgliederung:

A. Allgemeines

- I. Formalien und Sachbericht
- II. Eingangsstatements

B. Gesetzgebungskompetenz für das geltende Bewertungsgesetz

C. Art. 3 Abs. 1 GG

- I. Wertverzerrungen durch Hauptfeststellungszeitpunkt 1964
- II. Vollzugsdefizit
- III. Rechtfertigung

D. Rechtsfolgen bei unterstelltem Verfassungsverstoß

I. Konzepte und Erstellungsaufwand einer Neuregelung der Bewertung

II. Tenorierungsfragen

Die Verhandlung zum Punkt „B. Gesetzgebungskompetenz für das geltende Bewertungsgesetz“ fokussierte sich naturgemäß auf die Frage der Bundeskompetenz für das Bewertungsgesetz zum Zeitpunkt der Veranlagungen bei diesen Verfahren. Zur Begründung der Gesetzgebungskompetenz des Bundes bezog sich der Vertreter der Bundesregierung auf Art. 125 a GG mit der Fortgeltungsklausel für älteres Bundesrecht. Verwiesen wurde auch auf die Art. 105 Abs. 2 und 72 Abs. 2 GG.

Aus Sicht des DStGB ist anzumerken, dass die Frage der aktuellen Bundeskompetenz für das Grundsteuer- und Bewertungsrecht infrage steht. Der Gesetzesentwurf des Bundesrates aus 2016 in der letzten Legislaturperiode des Bundes wurde deshalb zusammen mit dem Vorschlag einer Verfassungsänderung vorgelegt mit dem Ziel, dem Art. 105 Abs. 2 GG den Satz: *„Er hat die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer.“* anzufügen. Durch diese Änderung des Grundgesetzes sollte dem Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer – und damit auch für die zur Grundsteuer gehörenden Bewertungsregelungen – ausdrücklich übertragen werden. Auch bei der mündlichen Verhandlung wurde vom BVerfG angedeutet, dass die Kompetenz des Bundes für das Bewertungs- und Grundsteuerrecht zumindest infrage stehe und gesetzliche Neuregelungen daher ggf. in den Zuständigkeitsbereich der Bundesländer fallen könnten. Sollte das BVerfG also zu einer Verfassungswidrigkeit des Bewertungsrechts kommen, müsste abgesichert werden, dass der Bund für die dann nötige Reformgesetzgebung überhaupt die Gesetzgebungskompetenz hat. Im Übrigen würde sich diese gesetzgeberische Aufgabe ansonsten an die Bundesländer richten, in ihrem jeweiligen Land die landesgesetzlichen Grundlagen für die Grundbesteuerung zu schaffen.

Den Schwerpunkt der Verhandlung bildete der Punkt „C. Art. 3 Abs. 1 GG/I. Wertverzerrungen durch Hauptfeststellungszeitpunkt 1964/II. Vollzugsdefizit/III. Rechtfertigung“.

Die intensiven Beratungen und Nachfragen des BVerfG zu diesen Themen legen den Schluss nahe, dass beim Gericht erhebliche Zweifel an der Vereinbarkeit des Bewertungsrechts mit Art. 3 GG bestehen. Hingewiesen wurde vom BVerfG zum Beispiel darauf, dass der Gesetzgeber in insgesamt 13 Legislaturperioden des Bundes keine neue Rechtsgrundlage für die Bewertungen geschaffen habe und keine neue Hauptfeststellung erfolgte. Hinterfragt wurde zudem u.a., wie Bewertungsmaßstäbe aus dem Jahr 1964 bei der letzten Hauptfeststellung in Westdeutschland auf die heutige Situation übertragbar sein könnten. (Es wurde kein Fall aus Ostdeutschland verhandelt, dort werden Werte einer letzten Hauptfeststellung noch aus dem Jahr 1935 zugrunde gelegt). Thematisiert wurde zudem die – eingeschränkte - Rolle der Steuermesszahl als Korrektiv und einzelne Fragen der Bewertung in der Verwaltungspraxis der Landessteuerverwaltungen.

Vertreter der Bundesregierung und der Landesregierungen verwiesen auf die ganz erhebliche Herausforderung, rund 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu zu

bewerten. Dies sei mit dem vorhandenen Personalbestand in den staatlichen Finanzverwaltungen kaum zu bewältigen. Die Durchführung einer neuen Hauptfeststellung werden einige Jahre Zeit brauchen. Genannt wurden in diesem Zusammenhang unterschiedliche notwendige Zeiträume, zwischen sechs, bis hin zu mindestens zehn Jahren. Die Anmerkungen des BVerfG zur Frage eines denkbaren Übergangszeitraums der Fortgeltung verfassungswidrigen Bewertungsrechts gingen dahin, dass dieser nur als Übergang zu Schaffung verfassungsmäßiger Verhältnisse denkbar sei und bislang ein Zeitrahmen von zehn Jahren nie ausgesprochen wurde.

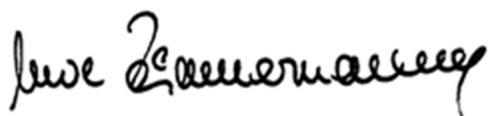
Hingewiesen wurde darauf, dass die absolute Belastung bei der Grundsteuer relativ gering sei, daher Wertunterschiede den Grundstückseigentümern auch eher zumutbar sein könnten.

Ebenfalls ausführlich wurde der Punkt „D. Rechtsfolgen bei unterstelltem Verfassungsverstoß/I. Konzepte und Erstellungsaufwand einer Neuregelung der Bewertung/II. Tenorierungsfragen“ beraten. Hier deutete sich an, dass sich das BVerfG einen Übergangszeitraum der Fortgeltung bei einer unterstellten Feststellung der Verfassungswidrigkeit des Bewertungsrechts vorstellen könnte. Bedenken wurden allerdings deutlich hinsichtlich eines Zeitrahmens von zehn Jahren, der für die Einführung eines neuen Grundsteuersystems genannt wurde. Der Hamburger Finanzsenator verwies im Verhandlungstermin darauf, dass er materielle Bedenken gegenüber dem mehrheitlich vom Bundesrat beschlossenen Modell einer neuen Grundsteuer hege, eine flächenbasierte Grundsteuer deutlich einfacher administrierbar sei, innerhalb von nur ein bis zwei Jahren umgesetzt werden könnte und damit kein langer Übergangszeitraum vom BVerfG gewährt werden müsste. Demgegenüber verwies der Vertreter der SPD Bundestagsfraktion darauf, dass keine neue Modelldebatte über die Reform der Grundsteuer gestartet werden solle, sondern zügig die Reformgesetzgebung angegangen und abgeschlossen werden müsse.

Der Termin der Entscheidungsverkündung wird vom BVerfG nach § 30 Abs. 1 BVerfGG festgelegt werden. Danach sollen zwischen dem Abschluss der mündlichen Verhandlung und der Verkündung der Entscheidung nicht mehr als drei Monate liegen. Mit dem Urteil des BVerfG dürfte also im Frühjahr 2018 gerechnet werden.

Über das weitere Verfahren werden wir Sie informieren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Uwe Zimmermann', with a stylized, cursive script.

Uwe Zimmermann

Pressemitteilung 01/2018

München, 17.01.2018

Gemeinden und Städte erwarten vom Freistaat vollen Ausgleich beim Wegfall der Straßenausbaubeiträge

Brandl: Wer A sagt, muss auch B sagen

Bayerns Gemeinden und Städte erwarten vom Freistaat Bayern eine vollständige Kompensation der wegfallenden Straßenausbaubeiträge. „Wenn es der politische Wille der Bayerischen Staatsregierung und des Bayerischen Landtags ist, die Straßenausbaubeiträge abzuschaffen, muss ein vollständiger Ausgleich dieser Finanzierungsquelle der Kommunen geschaffen werden. Das Eine geht nicht ohne das Andere. Wer A wie Abschaffen sagt, muss auch B wie Bezahlen sagen“, sagte Gemeindetagspräsident Dr. Uwe Brandl heute in München. Er wies darauf hin, dass mehr als 40 Jahre lang der Großteil der bayerischen Gemeinden und Städte auf klarer und eindeutiger Rechtsgrundlage Gemeindestraßen unter finanzieller Beteiligung der davon profitierenden Bürger saniert haben. „Wenn nun diese Einnahmequelle wegfallen soll, muss der Gesetzgeber einen vollständigen Ausgleich schaffen. Das ist nur recht und billig. Dabei muss klar sein, dass die bereits beim letzten Finanzausgleichsgespräch vom Staat zugesagte Erhöhung des Kommunalanteils am Kfz-Steueraufkommen nicht für die geplante Kompensation eingesetzt werden darf.“

Der Bayerische Gemeindetag nimmt die Absichtserklärung der CSU-Landtagsfraktion zur Kenntnis, wonach künftig keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben werden sollen. Dadurch wird eine Vielzahl von zu klärenden Rechtsproblemen auf die Gemeinden und Städte zukommen. So muss vor allen Dingen ein faires Finanzierungsmodell für die Kommunen geschaffen werden. Und für den Übergang müssen zahlreiche Rechtsfragen gelöst werden. Zum Beispiel: Was geschieht mit Beiträgen, die in den letzten Jahren gezahlt wurden? Müssen laufende Ausbaumaßnahmen noch nach geltendem Recht abgewickelt werden? Was passiert mit sog. wiederkehrenden Beiträgen? ...

Der Bayerische Gemeindetag wird sich einer lösungsorientierten Mitarbeit am Gesetzgebungsverfahren nicht verweigern; er erwartet aber konstruktive Vorschläge der Staatsregierung, wie künftige Straßenausbaumaßnahmen gerecht und praxisorientiert finanziert und wie die zahlreichen Rechtsprobleme gelöst werden sollen.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Wilfried Schober, Pressesprecher des Bayerischen Gemeindetags,
Tel 089 / 36 00 09-30, E-Mail: wilfried.schober@bay-gemeindetag.de
Homepage: www.bay-gemeindetag.de

Der Bayerische Gemeindetag

ist der Sprecher von 2.029 kreisangehörigen Gemeinden, Märkten und Städten. Gegenüber dem Bayerischen Landtag, der Bayerischen Staatsregierung und anderen Institutionen vertritt er kraft Verfassung die kommunalen Interessen. Der Verband berät seine Mitglieder umfassend und ist über den Deutschen Städte- und Gemeindebund auf der Bundesebene sowie über das Europabüro der bayerischen Kommunen in Brüssel präsent.

