

STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT



SGSA, Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr
des Landes Sachsen-Anhalt
Herrn Prof. Dr. Klaus Kummer
Turmschanzenstraße 30
39114 Magdeburg

Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt (SGSA)
- Landesgeschäftsstelle -
Sternstraße 3, 39104 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444

E-Mail: post@sgsa.info
www.kommunales-sachsen-anhalt.de

IBAN: DE56 8105 3272 0036 0029 00
BIC/SWIFT: NOLADE21MDG

Auskunft erteilt: Frau Kagelmann
Durchwahl: 0391 5924-390

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
29.11.2017

Unser Zeichen
64-07-00/Ka

Datum
29.01.2018

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

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Kummer,

für die Möglichkeit zu dem Gesetzentwurf Stellung nehmen zu können und die eingeräumte Fristverlängerung, danken wir Ihnen.

I. Vorbemerkungen

Die Intention des Gesetzentwurfs, Wohnungsmissständen und der Verwahrlosung von Wohnraum entgegenzuwirken, ist auch aus unserer Sicht begrüßenswert.

Obwohl sich in Sachsen-Anhalt aufgrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung die Frage nach einer Zweckentfremdung nicht stellt, könnten jedoch einzelnen Missbrauchsfällen durch die Überbelegung der Wohnungen und die damit verbundene „Erschleichung“ von Sozialleistungen begegnet werden.

Darüber hinaus ist aus unserer Sicht die Zuordnung als freiwillige Aufgabe im eigenen Wirkungskreis eher problematisch. Denn entgegen der Regelung in § 1 Abs. 1 des Gesetzentwurfs handelt es sich vorliegend nicht um eine freiwillige Aufgabe im eigenen Wirkungskreis, sondern um eine Aufgabe im übertragenden Wirkungskreis.

Nach der Gesetzesbegründung ist das Gesetz als Eingriffsgesetz konzipiert und richtet sich gegen gravierende Wohnmissstände und gegen Überbelegung von Wohnraum. Damit handelt es sich um Gefahrenabwehr, die eine Aufgabe des übertragenden Wirkungskreises ist.

Wenn es sich um eine freiwillige Aufgabe des eigenen Wirkungskreises handeln würde, bliebe den finanzschwachen Gemeinden, die sich in der Haushaltskonsolidierung oder unter vorläufiger Haushaltsführung befinden, der Handlungsspielraum und das Anordnungsrecht aufgrund der daraus resultierenden Folgekosten verwehrt und stünde dies im Widerspruch zu der ggf.

bestehenden Pflicht zum Einschreiten nach § 5. Eine derartige „Ungleichbehandlung“ wäre unbillig, da es vom Zufall abhinge, in welcher Gemeinde bei einem Wohnungsmisbrauch eingeschritten werden könnte. Dies kann vom Gesetzgeber nicht gewollt sein.

Zu berücksichtigen ist im Vergleich dazu auch, dass die Wohnungsaufsicht in Nordrhein-Westfalen und Hessen an das Bauplanungsrecht (eigener Wirkungskreis) angelehnt sind, da dort der Schwerpunkt auf Wohnraumbeschaffung, Zweckentfremdungsüberwachung und Unterstützung bei der Wohnungssuche (jeweils § 1) liegt. Daher sind dort auch die Sozial- und Wohnungsämter für diese Aufgabe zuständig. Hingegen dient das Gesetz in Sachsen-Anhalt nicht diesem Zweck, sondern ausschließlich der Gefahrenabwehr.

Dem vorliegenden Gesetzentwurf diene das Wohnaufsichtsgesetz Nordrhein-Westfalen (WAG NRW) als Vorlage, s. Synopse in [Anlage](#). Da im Gegensatz zum WoAufG LSA das nordrhein-westfälische Gesetz eine Ermächtigungsgrundlage zum Erlass von Satzungen enthält, handelt es sich dort um eine Aufgabe im eigenen Wirkungskreis, die im Übrigen als Pflichtaufgabe ausgestaltet ist. Nur in diesem Fall kann ein Satzungsrecht eingeräumt werden.

II. Im Einzelnen

Zu § 1:

- a) Nach § 1 Abs. 1 können Gemeinden als Angelegenheit des eigenen Wirkungskreises nach Maßgabe dieses Gesetzes Wohnungsmisständen entgegenwirken.

Da es sich hierbei um eine freiwillige Aufgabe des eigenen Wirkungskreises handelt, bliebe finanzschwachen Gemeinden, die sich in der Haushaltskonsolidierung oder unter vorläufiger Haushaltsführung befinden, der Handlungsspielraum und das Anordnungsrecht verwehrt. Dies stünde im Widerspruch zu der ggf. bestehenden Pflicht zum Einschreiten nach § 5. Diese „Ungleichbehandlung“ ist unbillig, da es vom Zufall abhängt, in welcher Gemeinde der Wohnungsmisbrauch stattfindet.

- b) Zu berücksichtigen ist, dass entsprechende Aufgaben auch den Bauaufsichtsbehörden nach §§ 56 Abs. 1 S. 2, 57 Abs. 2 BauO LSA obliegen. So sind die Bauaufsichtsbehörden u.a. befugt eine Nutzungsänderung (z.B. durch Überbelegung oder Unterbringung von ausländischen Arbeitnehmern an Stelle von Wohnnutzung) zu untersagen. Diese Aufgaben sind dem übertragenden Wirkungskreis zuzurechnen.

Daher stellt sich die Frage, wie bei (ggf. 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 als Gefahrenabwehrbehörden beim Vollzug des Wohnungsaufsichtsgesetzes andererseits klärungsbedürftig.

- c) 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.

Zu § 2:

- a) Die Regelung in § 2 Ziff. 1 des Entwurfs erscheint 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.

- b) 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.

Zu § 5:

- a) Aus der Anordnungsbefugnis der Gemeinden in § 5 Abs. 1 ergeben sich Abgrenzungsprobleme zu den bauordnungsrechtlichen Kompetenzen der Bauordnungsbehörden. Wie bereits 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 Bauaufsichtsbehörde stehen.
- b) 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 Liquiditätsproblemen zu Schwierigkeiten führen kann. Die öffentliche Last sichert die Ansprüche zudem nur dann, wenn das betroffene Grundstück auch realistischer Weise verwertet werden kann.

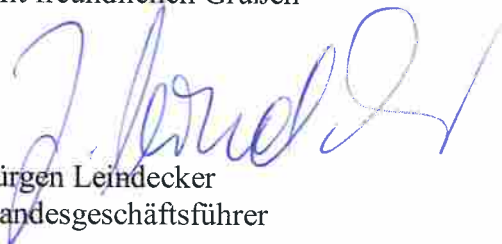
Zu § 6:

- a) § 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.
- b) 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.

III. Fazit

Um sowohl diesen Bedenken als auch der Intention des Gesetzentwurfes gerecht zu werden, sollten die Aufgaben nach diesem Gesetz nicht den Gemeinden im eigenen Wirkungskreis, sondern den Kommunen mit unteren Bauordnungsbehörden übertragen werden. Aufgrund der nach § 79 BauO LSA bestehenden Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden und der größeren Sachnähe ist die Ansiedelung der Aufgaben nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz dort sachgerechter.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Leindecker
Landesgeschäftsführer

Anlage

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 Selbstverwaltungsaufgabe wahr.	Das Ziel in Ziff. 2 wurde in Sachsen-Anhalt offenbar für entbehrlich gehalten. Aufgrund dieses Zieles (Ziff. 2) sind in NRW die Sozial- und Wohnungsämter für die Aufgaben nach dem WAG NRW zuständig. Durch das Streichen der Ziff. 2 in LSA verlagert sich nun der Schwerpunkt von sozialer Fürsorge hin zu Gefahrenabwehr (= einziger Gesetzeszweck in LSA). 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!
§ 1 Zuständigkeit der Gemeinde (1) Die Gemeinden können als Angelegenheit des eigenen Wirkungskreises 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.	Dies ist entgegen des Wortlautes in LSA keine Aufgabe des eigenen, sondern des übertragenden Wirkungskreises. In NRW und Hessen ans Bauplanungsrecht (eigener Wirkungskreis) angelehnt, da Schwerpunkt Wohnraumschaffung und Unterstützung bei Wohnungssuche (jeweils § 1). In LSA anderen Gesetzeszweck – mit Schwerpunkt Gefahrenabwehr! 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.

		Diese „Ungleichbehandlung“ ist unbillig, da es vom Zufall abhängt, in welcher Gemeinde der Wohnungsmisbrauch stattfindet. 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. 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.
§ 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 Misstand 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 Misstand 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 Misstand 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 Misstand droht. Dies kann sich insbesondere daraus ergeben, dass notwendige	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. 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 Misstand darstellt. Eine Klarstellung ist erforderlich.

Erhaltungsarbeiten nach § 4 in erheblichem Umfang vernachlässigt wurden. 4. Verfügung berechtigter ist, wer Eigentümer ist oder auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungs-gewalt über den Wohnraum besitzt Dem Verfügungsbe-rechtigten steht ein von ihr Beauftragter sowie der Ver-mieter 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 Verfügungs-gewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsbe-rechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich. 5. Zur Bewohnerschaft zählt, wer auf Grund eines Mietver-hältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.	
§ 3 Mindestanforderungen an Wohnraum (1) Wohnraum muss insbesondere folgender Mindestaus-stattung 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, De-cken oder Wänden, kein Schimmelbefall oder Befall mit tierischen Schädlingen. Eine Ausstattung zur Erfüllung der Mindestanforderun-gen nach Satz 1 Nm. 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 Mindest-ausstattung verfügen: 1. ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung, 2. Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit, 3. Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Ent-wässerung, 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 Bekannt-machung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) in der jeweils geltenden Fassung finden Anwendung. (2) Eine darüber hinaus vorhandene Ausstattung des Wohn-raums muss funktionsfähig und nutzbar sein. Dies gilt insbesondere für 1. Balkone und Loggien und 2. Treppen, Aufzugs-, Haustür-/Türschließ- oder Be-leuchtungsanlagen 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 auszu- statten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass ein Ge- brauch zu Wohnzwecken jederzeit ohne erhebliche Be- einträchtigungen 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 auszu- statten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewähr- leistet ist. (2) Absatz 1 gilt für Nebengebäude und Außenanlagen ent- sprechend.	
	§ 6 Sachverhaltsermittlung (1) Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte dafür vor, dass ein Misserstand 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 Misserstand bauseitig begründet ist, kann die Gemein- de 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 Untersu- chung den Verdacht nicht, sind dem Verfügungsberech- tigten die Kosten zu erstatten. (4) §§ 39 bis 41 des Ordnungsbehördengesetzes in der Fas- sung der Bekanntmachung vom 13. Mai 1980 (GV. NRW. S. 528) in der jeweils geltenden Fassung gelten entsprechend.	Diese Regelung wurde in Sachsen-Anhalt offenbar für entbehrlich gehalten. Aufgrund des Untersuchungsgrundsatzes aus § 1 AG VwVfG LSA i.V.m. § 24 VwVfG?
§ 5 Anordnungsbefugnis der Gemeinde (1) Die Gemeinde kann die erforderlichen Maßnahmen treffen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Miss- stand besteht.	§ 7 Anordnungsbefugnis der Gemeinden (1) Die Gemeinden haben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn Verwahr- losung vorliegt oder ein Misserstand 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 Misstände es erfordern, dass die Gemeinde	Aus der Anordnungsbefugnis der Gemeinden in § 5 Abs. 1 ergeben sich Abgrenzungs-probleme zu den bauordnungs- rechtlichen Kompetenzen der Bauordnungsbehörden. Wie bereits oben dargestellt, ist vorab zu klären, wie zu verfahr- ren ist, wenn Anordnungen der kreisangehörigen Gemein- den, die nicht zugleich Bauordnungsbehörden sind, im Widerspruch zu Anordnungen der Landkreise als untere

(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.	Baufaufsichtsbehörde stehen. <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	§ 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>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 dürfen, angemessenen Ersatz zu beschaffen.</i>

§ 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.	Räumung nicht mehr für Wohnzwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden.	
§ 9 Überbelegung (1) Wohnraum darf nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens 9 m², für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² 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.	§ 9 Überbelegung (1) Wohnraum darf nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens 9 m², für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² 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.	Auf die Regelung eines Satzungsrechts wird in Sachsen-Anhalt verzichtet. 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!

§ 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 rechtzeitig vorherige Anündigung 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 Anündigung 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 Anündigung 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 Anündigung 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.	Ein Informationsrecht der Bewohner wurde in Sachsen-Anhalt offenbar für entbehrlich gehalten. Wegen des IZG LSA?

§ 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.	Eine Befristung /Außerkrafttreten wurde in Sachsen-Anhalt ebenfalls für entbehrlich gehalten.

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 Wirkungskreis, 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).