

STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT



SGSA, Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Per E-Mail an die

Mitglieder und stellvertretenden Mitglieder
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses

des Städte- und Gemeindebundes Sachsen-Anhalt

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

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

E-Mail: post@sgsa.info
Internet: www.komsanet.de

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

Auskunft erteilt: Herr Baier
Durchwahl: 0391 5924-340

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
00-00-60 / la-kr

Datum
08.11.2017

Niederschrift

der 50. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 13.09.2017
in der Landesgeschäftsstelle des SGSA, Sternstraße 3, 39104 Magdeburg

Beginn: 10:00 Uhr
Ende: 13:00 Uhr

Anwesenheit:
s. Anwesenheitsliste

Zu TOP 1 – Begrüßung durch den Ausschussvorsitzenden und Feststellung der Tagesordnung

Der Vorsitzende des Ausschusses, Herr Oberbürgermeister Küper, eröffnet die Sitzung und begrüßt die Teilnehmer.

Herr Baier weist im Zusammenhang auf die Erweiterung der Tagesordnung hinsichtlich des Tagesordnungspunktes Breitbandausbau (TOP 12), welcher auf Wunsch der Stadt Leuna aufgenommen werde, hin.

Es gibt keine weiteren Anmerkungen zur Tagesordnung. Die Tagesordnung wird mit der Ergänzung um das Thema Breitbandausbau festgestellt.

Zu TOP 2 – Genehmigung der Niederschrift zur 49. Sitzung am 08.03.2017

Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen zur Tagesordnung bei der Landesgeschäftsstelle eingegangen.

Die Niederschrift zur 49. Sitzung vom 08.03.2017 wird einstimmig festgestellt.

Zu TOP 3 – Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt

Herr Baier berichtet, dass in der Sitzung der Finanz- und Strukturkommission des Landes Sachsen-Anhalt am 15.06.2017 der Geschäftsführer Leindecker die Problemlage aus Sicht der Städte und Gemeinden hinsichtlich der Städtebauförderung angesprochen habe. In der Sitzung der Finanz- und Strukturkommission wurde von den Ministerien der Finanzen und Ministerium des Inneren informiert, dass dies offensichtlich nur Einzelfallbeispiele seien.

Daraufhin habe der Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt mit Rundschreiben vom 20.06.2017 um Mitteilung von Problemen mit kommunalaufsichtlichen Stellungnahmen bei der Städtebauförderung gebeten.

Herr Baier führt weiter aus, dass die Resonanz der Städte und Gemeinden auf dieses Anschreiben sehr groß war. Die bereits in den letzten Ausschusssitzungen diskutierten Probleme und Schwierigkeiten wurden von den Mitgliedern bestätigt.

Herr Baier sagt, dass der Städte- und Gemeindebund gebeten wurde, mit dem Bundesministerium zu klären, welche tatsächlichen Aussagen und inhaltlichen Unterlagen mit welchen Fristen vorgelegt werden sollen. Seines Wissens, so auch die Aussage des Deutschen Städte- und Gemeindebund (DStGB), haben sich die Vorschriften auf Seiten des Bundes nicht geändert. Inwieweit tatsächlich die Aussage stimme, dass der Bund keine Einzelfälle genehmigen wolle, sondern nur eine Bündelung der Vorgänge eines jeden Bundeslandes, kann zurzeit nicht beurteilt werden.

Herr Westrum weist auf die vorangegangenen Ausschusssitzungen und das gemeinsame Gespräch mit Minister Webel hin. Seiner Auffassung nach hätte die Landesgeschäftsstelle ein offizielles Schreiben an das Finanzministerium richten müssen, um einer Klärung herbeizuführen. Seines Wissens sei dieses Schreiben nicht oder eine Diskussion nicht vollzogen worden. Er gehe davon aus, dass die ministeriellen Angestellten auf Landesebene keine Kenntnis der haushaltsrechtlichen Lage der Kommunen hätten, sonst wäre eine andere Verfahrensweise bereits vollzogen worden. Er bittet die Landesgeschäftsstelle ein Schreiben und ein Gespräch mit dem Ministerpräsidenten zu diesem Thema zu suchen.

Herr Küper berichtet dem Ausschuss, dass diese genannten Thematiken auch regelmäßig Bestandteil der Sitzungen des Präsidiums des Städte- und Gemeindebundes Sachsen-Anhalt gewesen seien. Seines Kenntnisstands zu Folge wurden nicht nur Gespräche geführt, sondern auch Sachverhalte in schriftlicher Weise mit der Landesregierung ausgetauscht.

Herr Westrum zeigt auf, dass die Hansestadt Stendal gegenüber dem Landesverwaltungsamt nicht die geforderten Haushaltsunterlagen bei der Antragstellung Fördermittel Städtebauförderung einreichen werde. Zum 30.09. des Jahres lägen nur Planzahlen für den Haushalt 2018 vor.

Herr Küper ergänzt die Ausführungen von Herrn Westrum und erörtert, dass die Stadt Naumburg zurzeit keinen Haushalt für das Jahr 2018 vorweisen könne. Ein ähnliches Verfahren wurde bereits in 2017 verzeichnet. Die Stadt habe daraufhin bei der Antragstellung der Fördermittel Städtebauförderung lediglich die Planzahlen geliefert. Ein restriktives Ablehnen und das Abstellen auf einen tatsächlichen Haushalt könne er nicht bestätigen.

Herr Stäglin sagt, dass zum 30.09. des Jahres offensichtlich in den meisten Gemeinden nur Planzahlen für das kommende Haushaltsjahr vorliegen. Diese wurden bisher mit der Antragstellung mitgesandt. Weitere Probleme könne er nicht benennen.

Herr Baier informiert über einen Erfahrungsaustausch des Deutschen Städte- und Gemeindebundes. Die anderen Landesverbände berichteten beim Treffen, dass die Städtebauförderrichtlinien in den anderen Bundesländern ohne Schwierigkeiten für die gemeindliche Ebene umgesetzt werde.

Herr Dr. Scheidemann widerspricht diesen Aussagen. In der Planungsdezernentenrunde Mitteldeutschland habe die überwiegende Anzahl der Städte aus den Ländern Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen gleichgelagerte Probleme. Das nächste Treffen der Planungsdezernenten sei am 30.11.2017. Er wolle nachfragen, inwieweit und in welchen Inhalten die Probleme konkret bestehen.

Frau Schlonski unterstützt die Ausführungen von Herrn Dr. Scheidemann. Aus ihrer bisherigen kommunalen Erfahrung müsse festgestellt werden, dass in allen Bundesländern Probleme bei der Umsetzung der Förderrichtlinien bestehen. Dies könne nicht dazu führen, dass es nur Einzelfallregelung gebe, wenn diese dem zuständigen Landesministerium gemeldet werden.

Herr Küper schlägt vor, dass er gemeinsam mit dem Landesgeschäftsführer Leindecker das Thema noch einmal aufbereite und den DStGB, Herrn Portz, einbeziehe, um auch die Erfahrungen auf Bundesebene einarbeiten zu können. Ein Gespräch mit dem MLV werde gesucht, um die zurzeit bestehende Blockadehaltung aufzuweichen. Der DStGB werde gebeten, an dem Gespräch teilzunehmen.

Herr Dr. Scheidemann begrüßt dieses Vorgehen und informiert, dass die Abstimmungen mit dem Landesverwaltungsamt und den Ministerien immer schwieriger würden. Mündliche Absprachen, welche in Vorbesprechungen zur Förderrichtlinie getroffen worden, würden in der Bescheidlage nicht mehr erscheinen. Es stelle sich oftmals die Frage, inwieweit Vorbesprechungen noch sinnvoll seien und dies führe insbesondere bei schwierigen Bauvorhaben zu einem immensen Zeitverlust.

Frau Schlonski regt an, dass der Bund auf Initiative der Spitzenverbände ein Forschungsprojekt ausschreiben könne, indem ein Vergleich der Förderrichtlinien zur Städtebauförderung in den einzelnen Bundesländern aufgearbeitet und dargestellt werde.

Herr Dr. Scheidemann berichtet, dass der Bauausschuss des Deutschen Städtetages als nächsten Tagungsort die Landeshauptstadt Magdeburg ausgesucht habe. Auch hier werde er das Thema noch einmal zur Diskussion stellen.

Herr Baier informiert den Ausschuss, dass die Hansestadt Stendal die überzogenen Strafzinsen aus der Bescheidung der Städtebauförderung nicht zahlen werde. Hierbei gehe es nicht um die Zinsen an sich, sondern insbesondere darum, dass das Ministerium davon ausgehe, dass die Stadt durch Anlage des Geldes bei ihrer Hausbank einen Zinssatz in Höhe von ca. 5 % erzielen werde und dies von der Stadt zurückfordere. Dies entspreche aber nicht den

derzeit geltenden Regelungen am Geldmarkt. Die Hansestadt Stendal wolle deshalb gegen diesen Bescheid gerichtlich vorgehen.

Der Bauausschuss unterstützt dieses Vorhaben, da die Kolleginnen und Kollegen der anderen Städte von einer gleichen Verfahrensweise berichten können.

Zu TOP 4 – Änderung der Musterbescheinigungsrichtlinie zu § 7h Einkommensteuergesetz

Herr Baier weist in diesem Zusammenhang auf das Ministerialblatt 2017 S. 253 vom 13.06.2017 hin.

Herr Stäglin fragt inwieweit der § 7e des Einkommensteuergesetzes aus 1994 auch neu geregelt wurde.

Herr Baier sagt im Nachgang der Sitzung eine Klärung dieser Anfrage zu.

Zu TOP 5 – Umgang mit Schrottimmobilien in Dörfern

Herr Baier berichtet, dass im Arbeitskreis „Entwicklung des ländlichen Raums“ die Fragestellung zum Umgang mit Schrottimmobilien in Dörfern aufgeworfen wurde. Er bittet um Diskussion, ob ausreichend Förderprogramme vorliegen bzw. ob Städte durch ihre ländlichen Ortsteile ebenfalls betroffen seien.

Herr Braumann sagt, dass es die Fördermöglichkeit „Kleine Städte und Gemeinden“, gegeben habe. Er bestätigt die Aussage des Arbeitskreises im Umgang mit Schrottimmobilien in den Dörfern. Auch in Könnern verfallen ganze Straßenzüge, weil Eigentümer nicht in der Lage oder nicht bereit seien, ihre Immobilien an die Stadt abzugeben oder an Kaufinteressierte. Es müsse ein spezielles Programm geschaffen werden, um diese Problematik einzugrenzen. Seinerzeit gab es ein Landesprogramm, in dem Kaufinteressierte einen Zuschuss in Höhe von 15.000 Euro je Immobilie erhalten konnten. Das Auflegen eines solchen Programmes könne durchaus einige Probleme in den ländlichen Städten beheben.

Herr Dr. Scheidemann informiert, dass die Landeshauptstadt Magdeburg ca. 300-500 Schrottimmobilien im Territorium habe. Die Stadt gehe nunmehr mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen die Eigentümer, welche die Immobilien verfallen lassen oder von deren Gefahren ausgehen, vor. Dies sei natürlich für eine kreisfreie Stadt, welche eine eigene Vollstreckungsbehörde im Baudezernat habe, einfacher, als für die Städte und Gemeinden im ländlichen Raum.

Herr Braumann führt aus, dass die zuständige Baubehörde für die Stadt Könnern der Salzlandkreis sei. Der Landkreis habe bereits bei einer Vielzahl von Häusern im Landkreis Abrissverfügungen veranlasst und diese auch bezahlt. Dabei sei inzwischen eine Summe von weit über 1 Mio. Euro aufgelaufen. Weitere Maßnahmen werden auch aus Gründen der Finanzlage des Landkreises abgelehnt.

Herr Stäglin regt in diesem Zusammenhang an, dass eine Evaluierung der Wohnungsbauförderung stattfinden müsse. Dies stehe auch im Koalitionsvertrag. Die Neubauförderung solle wieder als eigenständiges Programm aufgelegt werden. Er bittet die Landesgeschäftsstelle diesen Vorgang zu beschleunigen.

Herr Baier fragt, ob die Förderprogramme des ländlichen Raums von RELE und LEADER nicht ausreichend seien.

Herr Braumann antwortet, dass die Programme völlig unzureichend seien, um die dargestellten Probleme vor Ort im ländlichen Raum zu lösen.

Zu TOP 6 – Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung

Herr Baier verweist auf den Vorbericht und bittet um Darstellung, wie hoch die Zeit- und Kostenaufwände in den Gemeinden für die Durchführung der Lärmkartierung und der Lärmaktionsplanung sei.

Der Ausschuss berichtet, dass die Mehrheit der Gemeinden den Vorgang erfüllen.

Frau Rauer spricht nochmal das Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom August 2017 an.

Zu TOP 7 – kommunaler Straßenbau

Herr Baier informiert, dass die Landkreise offensichtlich mehrheitlich die Mittel für den kommunalen Straßenbau an die Gemeinden nicht weiterreichen. Hierfür nennt er als Beispiel den Salzlandkreis. Die Landkreise haben die Aufgaben vom Landesverwaltungsamt seinerzeit übernommen. In einigen Landkreisen werden die Gemeinden bei der Verteilung der Mittel des kommunalen Straßenbaus nicht beteiligt.

Herr Braumann sagt, dass seines Wissens nach, der Salzlandkreis die Mittel, so die Erfahrung der Stadt Könnern, durchaus unter Beteiligung der Gemeinden ausreiche. Die Höhe der Mittel insgesamt seien für den Landkreis unauskömmlich.

Herr Hermann berichtet, dass auch der Landkreis Anhalt-Bitterfeld die Gemeinden bei der Verteilung der Mittel des kommunalen Straßenbaus beteilige. Die Höhe der Mittel welche zur Verfügung stehen, seien zu gering. Die Mittel seien rückläufig und ab 2019 werde es offensichtlich keine Mittel mehr für die Landkreise geben.

Zu TOP 8 – Repowering von Windenergieanlagen

Herr Baier führt aus, dass der Erfahrungsaustausch Städtebau des Deutschen Städte- und Gemeindebundes am 05.09.2017 die Problematik besprochen habe. Es werde auf Bundesebene diskutiert, inwieweit die Streichung der Regelungen des § 35 BauGB infrage gestellt werden. Demnach sollen die Städte selber entscheiden, inwieweit sie diese Maßnahmen zulassen oder nicht. Die Mehrheit der Landesverbände haben die Streichung der Regelung auf Bundesebene abgelehnt.

Frau Rauer sagt, dass die Regelungen für die Windenergieanlagen generell ein großes Problem seien. So sei es zum Beispiel sehr schwer möglich, einen regionalen Entwicklungsplan aufgrund dieser Regelungen überhaupt noch erstellen zu können.

Zu TOP 9 – Beschluss zur zukünftigen Finanzierung der Ausbildungsverkehre in Sachsen-Anhalt

Herr Baier weist auf das gemeinsame Schreiben der kommunalen Spitzenverbände an das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr vom 04.09.2017 hin. Als **Anlage** wird dem Protokoll das Schreiben vom 04.09.2017 beigelegt.

Zu TOP 10 – Luftreinigung und blaue Plakette

Herr Baier informiert, dass der Deutsche Städte- und Gemeindebund die Einführung der blauen Plakette alleine deshalb ablehne, weil sie das Problem der Umweltfragen insgesamt nicht löse. Es sei vielmehr ein Maßnahmenbündel nötig. Herr Baier fragt, wie die Meinungsbildung im Ausschuss sei.

Herr Stäglin sagt, dass das Thema Luftreinhaltung und damit überhaupt Umweltverschmutzung und die Einführung der blauen Plakette politisch schwer kommunizierbar sei. Diese Probleme müssen vom Bund und den Ländern gelöst werden. Zum Beispiel habe die Stadt Halle (Saale) bis zur Beendigung des Baus der neuen Tangente nach wie vor Probleme beim Ausstoß der Autoabgase. Eine entsprechende Verkehrstechnik müsse allerdings ebenfalls geschaffen werden. Hierfür seien Konzepte in den Ländern und die Finanzierung durch Bund und Länder notwendig.

Herr Dr. Scheidemann berichtet, dass die Stadt Magdeburg sicherlich auch bedingt durch den Tunnelbau zurzeit keine solche Probleme habe.

Zu TOP 11 – Zulässigkeit von Arztpraxen in Wohngebieten

Herr Baier verweist auf den Vorbericht und das Schreiben der Hansestadt Osterburg an Frau Ministerin Dr. Hendrix. Er fragt, ob es ähnliche Probleme in anderen Städten und Gemeinden gebe.

Frau Schlonski berichtet, dass die Errichtung von Ärztehäuser in Wohngebieten generell problematisch sei. Ein entsprechender Vorstoß, wie von der Hansestadt Osterburg begonnen, sollte unterstützt werden.

Zu TOP 12 – Breitbandausbau

Herr Baier informiert, dass im Steuerungskreis Breitband des Landes Sachsen-Anhalt mitgeteilt wurde, dass die EFRE-Fördermittel für den Breitbandausbau nicht in voller Höhe benötigt werden. Diese werden daher für andere Zwecke eingesetzt. Die ELER-Fördermittel werden laut Information des Wirtschaftsministeriums vollständig abfließen. Die kommunalen Spitzenverbände seien der Auffassung, dass die ELER-Mittel deutlich überzeichnet seien und haben gefordert, dass auch die Betreibermodelle vom Land gefördert werden sollten. Die derzeitige Förderrichtlinie enthalte hierzu keine Einschränkungen.

Herr Baier weist auf die praktischen Probleme des Digi-Netzgesetzes hin, an dem sich der beigefügte Artikel aus dem Handelsblatt vom 15.08.2017 anschließe. Es sei sicherlich zunächst notwendig, dass ein grundlegender und grundhafter Ausbau für alle Gemeinden vollzogen werden könne.

Frau Rauer spricht in diesem Zusammenhang das Problem mit der sogenannten Wirtschaftlichkeitslücke der Deutschen Telekom an.

Herr Westrum berichtet, dass die Hansestadt Stendal keine eigenen Maßnahmen initiiert und finanziert habe, um das Thema Breitbandausbau zu realisieren. Der Landkreis sei hierzu extrem aktiv und würde die Gemeinden des Landkreises für den Beitritt in den Zweckverband werben. Die Hansestadt Stendal habe dies u.a. aus Haftungsfragen abgelehnt und sei nicht Mitglied des Zweckverbandes. Die Telekom habe zwischenzeitlich mit dem Ausbau begonnen und somit sei eine Grundversicherung für alle Haushalte gewährleistet.

Herr Hermann sagt, dass ein Markterkundungsverfahren von der Stadt durchgeführt wurde. Nunmehr habe die Telekom begonnen, das Vectoring für die gesamte Stadt herzustellen.

Frau Schlonski führt aus, dass die Stadt Dessau-Roßlau eine Ausschreibung durchgeführt und ein kommunales Unternehmen beauftragt habe, in Zusammenarbeit mit der Deutschen Telekom ein Vectoring zu erstellen.

Frau Uhlig informiert, dass Aschersleben an dem Kooperationsmodell im Salzlandkreis teilnehme. Dieses Vorhaben sei über vier EFRE und elf ELER Lose gefördert worden. Die Telekom stelle dies für den südlichen Bereich sicher und für die nördlichen Bereiche würde dies MDCC übernehmen.

Zu TOP 13 – Mitteilungen

Der Ausschuss nimmt die mit Vorbericht aufgeführten Aussagen zu den Mitteilungen der Tagesordnungspunkte 13.1 bis 13.14 zur Kenntnis. In diesem Zusammenhang wird unter dem Tagesordnungspunkt 13.16 die Frage der AG Feuerwehr zu einer Alternative zur Löschwasserversorgung und deren Anhörungsverfahren gestellt. Der Ausschuss bejaht diese Forderung.

13.17

Herr Baier fragt, aufgrund Anfragen einzelner Mitglieder, wer für Haltestellenhäuser und deren Vorhaltung und Instandsetzung zuständig sei. Seines Erachtens sei dies eine Gemeinschaftsaufgabe der Gemeinden. Er bittet um Sachstandsdarstellung.

Herr Dr. Scheidemann berichtet, dass die Landeshauptstadt Magdeburg die Frage der Haltestellenhäuser an die Magdeburger Verkehrsbetriebe übertragen habe und diese für die Instandhaltung, Schaffung sowie Unterhaltung zuständig sei.

Herr Stäglin sagt, dass es einen Werbenutzungsvertrag mit Ströer gebe, welche eigene Haltestellen vorhalte. Auch die HAVAG und die Stadt haben eigene Haltestellen und sind hierfür zuständig. Eine Neuordnung sei seines Erachtens in der Stadt nötig.

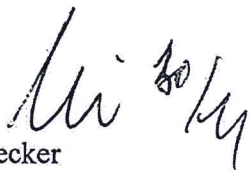
Zu TOP 14 – Anfragen und Anregungen

Herr Baier informiert, dass der Deutsche Städte- und Gemeindebund in einem Schreiben über die Partnerschaft Deutschland GmbH informiert habe. Des Weiteren berichtet er über den Erfahrungsaustausch „Städtebau“ des DStGB und die hierbei neuen oder geplanten Änderungen zu einer eigenen Grundsteuer C.

Frau Schlonski führt aus, dass eine Revision der Wohnungsbauförderung ihres Erachtens unumgänglich sei, um auch Einfamilienhäuser im sozialen Wohnungsbau zu fördern.

Zu TOP 15 – Ort und Zeit der nächsten Sitzung

Die 51. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses findet auf Einladung der Stadt Bitterfeld-Wolfen **nicht** wie in der Ausschusssitzung vereinbart am 21.03.2018 sondern erst am **4. April 2018 ab 10:00 Uhr** statt.



Leindecker
Landesgeschäftsführer



Küper
Ausschussvorsitzender



Laumann
Sachgebietsleiterin

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.

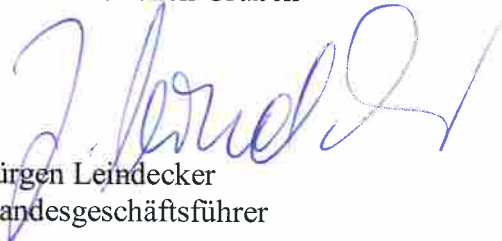
Zu § 6:

- 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 Verfügungsverwaltung über den Wohnraum besitzt Dem Verfügungsberechtigten steht ein von ihr 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 Verfügungsverwaltung 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 Schimmelbefall oder Befall mit tierischen Schädlingen. Eine Ausstattung zur Erfüllung der Mindestanforderungen nach Satz 1 Nr. 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 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 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 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 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	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>

	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 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.	§ 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).

Entwurf

Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmissständen

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

§ 1

Zuständigkeit der Gemeinde

- (1) Die Gemeinden können als Angelegenheit des eigenen Wirkungskreises nach Maßgabe dieses Gesetzes Wohnungsmissständen entgegenwirken. Die Gemeinde handelt im pflichtgemäßen Ermessen. Es besteht kein Anspruch auf Einschreiten der Gemeinde.
- (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.

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 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

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 Wohn-

räume 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 des Artikels 17 Abs. 1 der Verfassung des Landes Sachsen-Anhalt sowie das Grundrecht auf Schutz personenbezogener Daten im Sinne des Artikels 2 Abs. 1 in Verbindung mit Artikel 1 Abs. 1 des Grundgesetzes und des Artikels 6 Abs. 1 Satz 1 der Verfassung des Landes Sachsen-Anhalt eingeschränkt.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. den Pflichten 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 soll 3 Monate nach Verkündung in Kraft treten und mit Ablauf des 31.12.2021 außer Kraft treten. Innerhalb dieses Zeitraums können praktische Erfahrungen mit den Regelungsinstrumentarien gewonnen werden.

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, 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. Ein Anspruch von Mietern oder Vermietern auf Einschreiten wird durch das Gesetz nicht begründet.

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. Vielmehr erfolgt aufgrund von Wohnungsleerstand nach wie ein

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

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

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

B. Im Einzelnen

Zu § 1 Zuständigkeit der Gemeinde

Absatz 1

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

Eine Verpflichtung der Gemeinde zum Einschreiten wird durch das Gesetz nicht begründet. Die Regelungen geben der Gemeinde vielmehr in Erweiterung ihres Handlungsspielraumes eingriffsrechtliche Befugnisse, von denen sie nach

pflichtgemäßem Ermessen Gebrauch machen kann. Dies wird durch Satz 2 ausdrücklich klargestellt. Fallkonstellationen, in denen aufgrund einer sog. Ermessensreduzierung auf Null im Ergebnis eine Verpflichtung zum Einschreiten besteht, sind aufgrund der umfassenden Regelungen des Mietrechts kaum denkbar. Die Gemeinde kann deshalb bei einem Begehren zum Einschreiten regelmäßig auf die mietrechtlichen Möglichkeiten und den Zivilrechtsweg verweisen. Ein Anspruch auf Einschreiten wird durch das Gesetz nicht begründet, wie in Satz 3 klargestellt wird.

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. Leerstehender Wohnraum unterfällt dem Anwendungsbereich des Gesetzes solange die Nutzung zu Wohnzwecken nicht aufgegeben wird. Ergibt sich aus Erklärungen des

Nutzungsberechtigten oder ist objektiv erkennbar, dass keine (weitere) Wohnnutzung bezweckt ist, unterfällt Wohnraum nicht dem Anwendungsbereich des Gesetzes. Daraus folgt auch, dass dem Verfall preisgegebener Wohnungsbestand („Schrottimmoblie“) nicht dem Schutzzweck und nicht dem Regelungsgegenstand des Gesetzes unterfallen.

Bei dem vom Gesetz erfassten Wohnraum kann es sich nach Satz 2 um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln.

Nummer 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 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.

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 6 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. Erfasst werden von der Regelung nur erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit der erfassten Außenanlagen.

§ 4 Pflichten des Verfügungsberechtigten

§ 4 regelt die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen des Verfügungsberechtigten.

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

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

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

§ 5 Anordnungsbefugnis der Gemeinde

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

Absatz 1

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

Die Gemeinde kann nach pflichtgemäßem Ermessen anordnen, dass der Verfügungsberechtigte bei einem überlassenen Wohnraum, der nicht den Anforderungen an die Ausstattung nach § 3 entspricht, diese Mängel beseitigt. Die Gemeinde kann ebenso im Rahmen der Pflichten des Verfügungsberechtigten nach § 4 solche Instandsetzungen anordnen, die zur Beseitigung einer Verwahrlosung notwendig sind. Hinsichtlich der Instandsetzungsanordnung haben sich die Anforderungen am Bestandserhalt zu orientieren.

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

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

Absatz 2

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

Absatz 3

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

Absatz 4

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

§ 6 Unbewohnbarkeitserklärung

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

Absatz 1

Nach Absatz 1 kommt eine Unbewohnbarkeitserklärung in Betracht, wenn

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

Absatz 2

Die Unbewohnbarkeitserklärung ist dem Verfügungsberechtigten und den Bewohnern bekannt zugeben.

Absatz 3

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

Absatz 4

Nach der Vorschrift kann die Gemeinde dem Verfügungsberechtigten die Versorgung der Bewohner mit Ersatzwohnraum auferlegen, wenn er die Unbewohnbarkeit des Wohnraums zu vertreten hat und zur Stellung von Ersatzwohnraum in der Lage ist. Das ist regelmäßig der Fall, wenn er über eine angemessene freie Wohnung im Bestand verfügt. Im Rahmen der Auskunftspflicht (§ 8 Abs. 1) können diese Angaben ermittelt werden.

Absatz 5

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

§ 7 Überbelegung

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

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

Absatz 1

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

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

Hessen: 9 m² pro Person (§ 7 HWoAufG)

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

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

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

Absatz 2

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

Absatz 3

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

Ordnungswidrigkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 stellt dagegen nur dar, wenn bereits zum Zeitpunkt der Überlassung ein Verstoß gegen die Mindestgrößen nach Absatz 1 gegeben war.

Das Räumungsverlangen ist an die Bewohner zu richten. Allerdings kann die Gemeinde den Verfügungsberechtigten in Anspruch nehmen, soweit diesem unterstützende Maßnahmen zur Beseitigung einer Überbelegung möglich sind.

Soweit im Einzelfall eine Überbelegung baurechtlich zur Überschreitung einer genehmigten Wohnnutzung führt. (sog. Matratzenlager), ist die untere Bauaufsichtsbehörde zum einschreiten befugt.

§ 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 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 sich 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. Ebenso wird das Grundrecht auf Schutz personenbezogener Daten eingeschränkt.

§ 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 Auskunfts- 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 in männlicher und weiblicher Form.

§ 11 Inkrafttreten

Das Gesetz soll 3 Monate nach seiner Verkündung in Kraft treten und tritt mit Ablauf des 31.12.2021 außer Kraft. Innerhalb dieses Zeitraumes können praktische Erfahrungen mit den Regelungsinstrumentarien gewonnen werden.

STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT



SGSA, Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr
des Landes Sachsen-Anhalt
Herrn Franz Hachmöller
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
13.02.2018

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

Sehr geehrter Herr Hachmöller,

in Ergänzung unserer Stellungnahme vom 29.01.2018 greifen wir Ihre Vorschläge auf und nehmen wie folgt Stellung:

Der von Ihnen uns gegenüber mündlich geäußerte Vorschlag der Aufnahme einer Befristungsregelung des Gesetzes findet unsere Zustimmung.

Darüber hinaus halten wir Ihren Vorschlag für zielführend, dass gegenüber den Gemeinden kein Anspruch auf Einschreiten besteht – weder von Mietern, Vermietern, Nachbarn oder sonstigen Dritten. Wir wären für eine ausdrückliche Aufnahme in das Gesetz dankbar.

Aus unserer Sicht sollte mit einer derartigen Formulierung den Verbandsmitgliedern die Sorge genommen werden, dass sie ggf. zum Einschreiten verpflichtet werden könnten.

Daher schlagen wir vor, in § 1 Abs. 1 als Satz 2 und 3 folgendes zu ergänzen:

„Die Gemeinde handelt im pflichtgemäßen Ermessen. Es besteht kein Anspruch auf Einschreiten der Gemeinde.“.

Mit freundlichen Grüßen

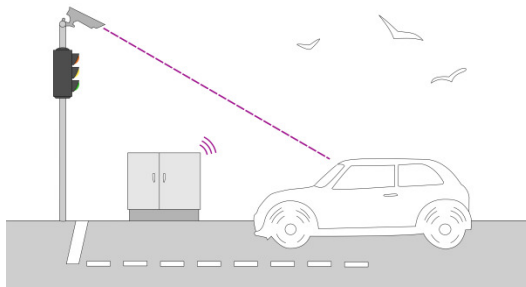
Jürgen Leindecker
Landesgeschäftsführer

Intelligente Verkehrssysteme in Kommunen



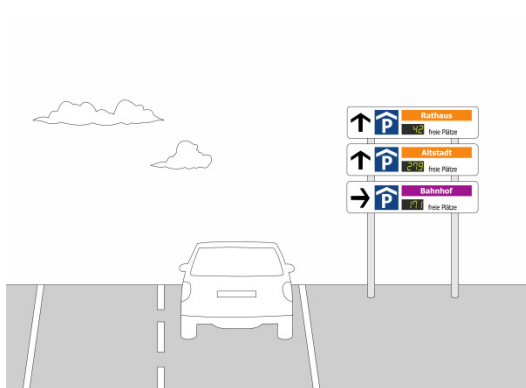
Abfahrtsmonitore und Fahrgastinformationen

- Darstellung von Informationen zum öffentlichen Verkehr
 - Anbringen in öffentlichen Einrichtungen
 - Einbindung zusätzlicher Verkehrs- und Bürgerinformationen möglich
- **IVS-Richtlinien = bis zu 90 Prozent Förderung**



Intelligente Steuerung von Lichtsignalanlagen

- Verstärkung des Verkehrs an Kreuzungen mit Lichtsignalanlagen
 - dynamische Steuerung von Ampeln
 - Koordinierung mehrerer Anlagen für „Grüne Welle“
- **IVS-Richtlinien = bis zu 90 Prozent Förderung**



Parkleitsysteme und Handy-Parken

- Erleichterung der Parkplatzsuche und Vermeidung des Parksuchverkehrs
 - Kombination von statischer Wegweisung mit dynamischer Information der Auslastung
 - Handy-Parken bzw. -Ticket denkbar
- **IVS-Richtlinien = bis zu 90 Prozent Förderung**

Ansprechpartner:

Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH
Kompetenzzentrum für IVS, Grüne Mobilität, Logistik
Am Alten Theater 4
39104 Magdeburg
☎ 0391 / 53631 – 69
✉ kompetenzzentrum@nasa.de

Intelligente Steuerung von Lichtsignalanlagen

Beschreibung:

Nahezu jede Kommune ist im Besitz von verkehrstechnischen Anlagen. Zu den am weitesten verbreiteten zählen Lichtsignalanlagen, welche die Verkehrsströme an Knotenpunkten steuern und somit maßgeblich zur Verkehrssicherheit beitragen.

Darüber hinaus sind diese auch ein geeignetes Mittel, um die Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten zu erhöhen. Voraussetzung hierfür sind intelligente Steuerungsverfahren, welche die Optimierung der verkehrlichen Prozesse zum Ziel haben. Als Beispiel ist die verkehrsabhängige Steuerung zu erwähnen, bei welcher das Verkehrsaufkommen an Detektionspunkten erfasst und schließlich in Abhängigkeit davon das geeignete Schaltprogramm der Lichtsignalanlage (z. B. Grünzeit-Verlängerung) ausgewählt wird.

Eine weitere Möglichkeit zur Optimierung besteht in der Koordinierung mehrerer Lichtsignalanlagen („Grüne Welle“). Dabei werden benachbarte Anlagen so geschaltet, dass es auf einem Streckenabschnitt zu einer Verstetigung des Verkehrs und – sofern umweltorientiert – eine Reduzierung verkehrsbedingter Emissionen kommt. Für beide Ansätze ist eine verkehrstelematische Aufrüstung unabdingbar, für die koordinierte Steuerung bedarf es zusätzlicher Fernmeldetechnik.

Voraussetzungen:

- Lichtsignalanlage
- Verkehrstelematik und Fernmeldetechnik
- Steuerungslogiken

Ansprechpartner:

Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH
Kompetenzzentrum für IVS, Grüne Mobilität, Logistik
Am Alten Theater 4
39104 Magdeburg
☎ 0391 / 53631 – 69
✉ kompetenzzentrum@nasa.de



Parkleitsysteme und Handy-Parken

Beschreibung:

Die Suche nach Parkmöglichkeiten gestaltet sich meist nicht nur in Gebieten schwierig, wo keine Ortskenntnisse vorliegen, sondern auch in heimischen Gegenden. Dies ist vor allem der sehr hohen Auslastung der Parkplatzkapazitäten geschuldet. Der dadurch verursachte Parksuchverkehr generiert ein zusätzliches Aufkommen mit negativen Folgen, wie einer höheren CO₂-Emission.

Als ein Lösungsansatz fungieren dynamische Parkleitsysteme, die neben der herkömmlichen Wegweisung zu einem Parkplatz bzw. -haus auch bereits die Auslastung und somit die Anzahl der noch verfügbaren Parkplätze angeben.

Darüber hinaus können diese Systeme mit einem elektronischen Bezahlungssystem ausgestattet werden.

Voraussetzungen:

- Schilder ausgestattet mit dynamischer Wechselanzeige (bspw. Anzahl der freien Parkplätze) sowie mit technischen Übermittlungssystemen (über Kabel oder über Mobilfunk)
- Erfassungssysteme (Sensorik) an den Ein- und Ausfahrten der Parkplätze/ -häuser
- rechentechnische Zentrale zur Steuerung der Anlagen

Ansprechpartner:

Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH
Kompetenzzentrum für IVS, Grüne Mobilität, Logistik
Am Alten Theater 4
39104 Magdeburg
☎ 0391 / 53631 – 69
✉ kompetenzzentrum@nasa.de



Abfahrtsmonitore und Fahrgastinformation

Beschreibung:

Eine umfassende Information des Verkehrsteilnehmers über das vor Ort bestehende Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs ist unerlässlich für dessen Akzeptanz, Nutzung und Förderung.

Eine technische Lösung hierfür ist das Aufstellen von Abfahrtsmonitoren. Diese können bspw. in Eingangs- bzw. Ausgangsbereichen von öffentlichen Gebäuden installiert werden, wo sie die Mitarbeiter, Kunden sowie Bürger informieren.

Die Anzeige sowie der damit verbundene Inhalt sind weiterhin spezifisch anpassbar. Häufig werden darauf Abfahrtszeiten von Haltestellen, Haltepunkten bzw. Bahnhöfen, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, dargestellt. Weiterhin können diese Informationen über die statischen Fahrplanzeiten hinaus, durch die Untersetzung von Echtzeitangaben (bspw. Verspätungen und Ausfälle) noch besser unterstützt werden. Auch Verkehrsinformationen zum Individualverkehr sind auf diesen Informationsanzeigern möglich (z.B. aktuelle Verkehrszustände und Baustellen). Zusätzliche Einblendungen, die über die reine Verkehrsinformation hinausgehen, sind denkbar.

Um eine einwandfreie Funktion zu gewährleisten, muss das System fernmeldetechnisch ausgerüstet sein, wie bspw. über WLAN oder einen Zugang zum Mobilfunknetz verfügen, um die Daten abrufen zu können.

Voraussetzungen:

- Bildschirme mit passenden Schnittstellen für die Kommunikation
- ggf. Schutzeinrichtungen gegen Witterung und Vandalismus
- Wandhalterungen und/oder Standfüße
- falls nicht in Bildschirm bereits verbaut/ enthalten → PC (passende Größe)
- fernmeldetechnischer Internetzugang → WLAN und/oder Zugang für mobiles Funknetz mit dazugehörigem Datentarif bei einem Mobilfunkanbieter
- auf Nutzer bzw. auf Standort spezifisch programmierte Software bzw. Anzeige
- eine ausreichende unterbrechungsfreie Stromversorgung

Ansprechpartner:

Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH
Kompetenzzentrum für IVS, Grüne Mobilität, Logistik
Am Alten Theater 4
39104 Magdeburg
☎ 0391 / 53631 – 69
✉ kompetenzzentrum@nasa.de



NAHVERKEHRSSERVICE SACHSEN-ANHALT GMBH