



Gesetzentwurf

der Piratenfraktion

**Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung von Dauerwohnraum
(Wohnraumsicherungsgesetz)**

—

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

(1) Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraummangel), können Maßnahmen nach diesem Gesetz treffen, soweit sie diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können.

(2) Gemeinden mit Wohnraummangel können durch Satzung bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung).

(3) Die Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen zu treffen über:

1. die Wohnfläche, die Umwandlung von Wohnraum in Nebenräume, die Zusammenlegung von Wohnraum, die Umwidmung von Wohnraum und die überwiegende Wohnnutzung,
2. das Genehmigungsverfahren von zweckfremder Wohnraumnutzung, insbesondere über Ersatzgenehmigungen, Negativatteste und über Nebenbestimmungen,
3. Ausgleichszahlungen, deren Höhe, Berechnung, Zahlungsmodalitäten und Verwendung,
4. die Beseitigung von zweckfremder, ungenehmigter Wohnraumnutzung und das Anordnungsverfahren, auch im Wege des Verwaltungszwangs.

(4) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind alle Räumlichkeiten, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind. Hiervon ausgenommen sind Räumlichkeiten, die zu anderen Zwecken errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Satzung nach Absatz 2 auch entsprechend genutzt werden.

§ 2 Zweckentfremdung

(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt insbesondere vor, wenn Wohnraum

1. zur Überlassung an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs, insbesondere als Ferienwohnung, zur gewerblichen Zimmervermietung oder zur Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird;
2. für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird;
3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist;
4. länger als vier Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

Als Beginn des Leerstehenlassens von Wohnraum gilt grundsätzlich der Auszug des letzten Bewohners, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

(2) Abweichend von Absatz 1 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn

1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Satzung nach § 1 Absatz 2 als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß Absatz 1 Nummer 1 genutzt wird; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung; hierfür hat die oder der Verfügungsberechtigte innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der Satzung die Nutzung nach Absatz 1 Nummer 1 der Gemeinde anzuzeigen;

2. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Satzung nach § 1 Absatz 2 für gewerbliche oder berufliche Zwecke gemäß Absatz 1 Nummer 2 genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird;
 3. Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte;
 4. Wohnraum zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar ist oder leer steht oder aus anderen objektiven Gründen nicht mehr vermietet werden kann; dasselbe gilt, wenn eine Klage auf Duldung von Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 555a und 555b des Bürgerlichen Gesetzbuches erhoben wurde, bis zur Klärung im rechtskräftigen Urteil und bis zum Abschluss der sich hieran anschließenden zügigen Baumaßnahmen;
 5. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin oder den Mieter zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über 50 vom Hundert der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt);
 6. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der oder dem Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung dient.
- (3) Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten geeignete Unterlagen zum Nachweis der Voraussetzungen nach Absatz 2 vorzulegen.

§ 3 Genehmigung

- (1) Die Genehmigung nach § 1 Absatz 2 kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere können Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen.
- (2) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.
- (3) Eine im öffentlichen Interesse liegende Zwischennutzung liegt auch zum Zwecke der vorübergehenden Unterbringung von Aussiedlerinnen und Aussiedlern, Asylbewerberinnen und Asylbewerbern und Personengruppen mit vergleichbarem Unterbringungsbedarf – auch bei Vermietung von Wohnraum an soziale Träger – vor.
- (4) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz, des laufenden Lebensunterhalts, des Lebensunterhalts im Alter oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben.
- (5) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Absatz 1 entscheidet die

Gemeinde innerhalb einer Bearbeitungsfrist von acht Wochen nach Vorlage aller notwendigen Unterlagen durch die oder den Verfügungsberechtigten. Durch Anzeige der Gemeinde gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller kann die Bearbeitungsfrist um weitere sechs Wochen verlängert werden. Nach Ablauf der Bearbeitungsfrist gilt die Genehmigung als erteilt.

(6) Auf Verlangen ist demjenigen, dem die Genehmigung hätte bekannt gegeben werden müssen, der Eintritt der Genehmigungsfiktion schriftlich zu bescheinigen.

§ 4 Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot

(1) Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken genutzt, so soll die Gemeinde anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte oder die oder der Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen hat (Wohnnutzungsgebot). Die Gemeinde setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall zwei Monate beträgt. Die Gemeinde kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot).

(2) Ist Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so soll die Gemeinde anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte auf ihre oder seine Kosten den früheren Zustand wieder herstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so soll die Gemeinde die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach § 3 Absatz 1 verlangen.

§ 5 Treuhänder bei Veränderungen von Wohnraum

(1) Ist Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann die Gemeinde zur Wiederherstellung für Wohnzwecke eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die oder der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass sie oder er selbst innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Fristen die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat.

(2) Die Treuhänderin oder der Treuhänder hat die Aufgabe, anstelle der oder des Verfügungsberechtigten den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. Sie oder er hat das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung ihrer oder seiner Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen. Die Treuhänderin oder der Treuhänder hat der oder dem Verfügungsberechtigten und der Gemeinde zu den von ihr bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. Die Treuhänderin oder der Treuhänder hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung und die Erstattung ihrer oder seiner Auslagen. Die Gemeinde kann von der oder dem Verfügungsberechtigten Ersatz ihrer Aufwendungen verlangen. Sie bestimmt die Vergütung und stellt die Auslagen und Aufwendungen fest.

(3) Mit der Bestellung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist der oder dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und die Treuhänderin oder der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Die Gemeinde verschafft der Treuhänderin oder dem Treuhänder - erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen - den tatsächlichen Besitz.

(4) Die Einsetzung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist wieder aufzuheben, sobald sie oder er seine Aufgabe erfüllt hat oder zur Sicherstellung der Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke für sie oder ihn kein Bedürfnis mehr besteht. Die Gemeinde kann die Treuhänderin oder den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.

(5) Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach dem Landesverwaltungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt.

§ 6 Treuhänder bei leer stehendem Wohnraum

(1) Kommt die oder der Verfügungsberechtigte einem Wohnnutzungsgebot nach § 4 Absatz 1 nicht nach, so kann die Gemeinde zur Wiederzuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die oder der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass sie oder er selbst innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Fristen die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat.

(2) Die Einsetzung der Treuhänderin oder des Treuhänders kann mit dem Wohnnutzungsgebot verbunden werden.

(3) § 5 Absätze 2 bis 5 gilt entsprechend.

§ 7 Anzeigepflicht, erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion, Hinweisrecht

(1) Wird leer stehender Wohnraum nicht innerhalb von vier Monaten ab Beginn des Leerstehenlassens zu Wohnzwecken genutzt, ohne dass die erforderliche Genehmigung hierfür vorliegt, so haben die Verfügungsberechtigten dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen; sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen.

(2) Zeigt die oder der Verfügungsberechtigte gemäß Absatz 1 das Leerstehenlassen und die damit verbundene konkrete Absicht von Um- oder Neubaumaßnahmen an, gilt die Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 3 für die Dauer des durch die baulichen Maßnahmen bedingten Leerstehenlassens als erteilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht. In der Anzeige sind neben der Belegenheit und Größe die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten sowie Art, Umfang und voraussichtliche Dauer der baulichen Maßnahmen anzugeben und nachzuweisen (erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion). Widerspricht die Gemeinde, gilt die erweiterte Anzeige als Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 3.

(3) Steht Wohnraum leer, kann die Gemeinde die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten auf Wohnungsuchende hinweisen. Hingewiesen werden kann auch auf Haushalte, die als vordringlich wohnungsuchend anerkannt sind. Die Gemeinde ist berechtigt, Wohnungsuchenden die Belegenheit des leer stehenden

Wohnraums sowie Name und Anschrift der oder des Verfügungsberechtigten zugänglich zu machen, wenn die oder der Verfügungsberechtigte den ihm nachgewiesenen Wohnungsuchenden nicht innerhalb eines Monats ein Wohnungsangebot unterbreitet hat.

§ 8 Datenverarbeitung; Betreten der Wohnung

(1) Die Gemeinde ist befugt, folgende Daten der Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten und sonstigen Bewohnerinnen und Bewohnern des befangenen Wohnraums zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist:

1. Personendaten:
Familiename, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand;
2. Wohnungsdaten:
Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Bestehen einer öffentlichen Förderung des befangenen Wohnraums;
3. Nutzungsnachweise:
Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu dem befangenen Wohnraum, Nutzungsart des befangenen Wohnraums, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege;
4. Gewerbedaten:
Firmenname, Gesellschafterinnen, Gesellschafter, Gewerbeart.

(2) Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten sind grundsätzlich bei den in Absatz 1 genannten Personen mit deren Kenntnis zu erheben. Diese sind verpflichtet, die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

(3) Im Einzelfall dürfen die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten ohne Kenntnis der Auskunftspflichtigen durch Abfrage des Melderegisters, des Gewerberegisters, des Grundbuchs, des Handelsregisters oder bei anderen Gemeinden erhoben werden, soweit

1. die Auskunftspflichtigen ihrer Auskunftspflicht nach Absatz 2 Satz 2 beharrlich nicht nachkommen,
2. die Auskunftspflichtigen eingewilligt haben oder
3. eine rechtzeitige Kenntnissgabe an die Auskunftspflichtigen nicht möglich ist und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ihre schutzwürdigen Belange beeinträchtigt werden könnten

und diese Stellen aufgrund einer Rechtsvorschrift zur Übermittlung der Daten befugt sind.

(4) Die Auskunftspflichtigen sind über die Datenerhebung, ihren Zweck und ihre Rechtsgrundlage in geeigneter Weise zu informieren.

(5) Die in Absatz 1 genannten Personen haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeinde zu gestatten, zu angemessener Tageszeit die befangenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. Insofern wird durch dieses Gesetz das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum gemäß § 1 Absatz 2 zweckentfremdet,
2. entgegen § 3 Absatz 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,
3. einer unanfechtbaren Anordnung der Gemeinde nach § 4 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,
4. entgegen § 7 Absatz 1 die Anzeige nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt,
5. entgegen § 8 Absatz 2 Satz 2 Auskünfte nicht gibt oder Unterlagen nicht vorlegt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

Begründung:

Das Gesetz ermöglicht Gemeinden, in denen die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum besonders gefährdet ist, eine Zweckentfremdung von Wohnraum grundsätzlich zu verbieten.

Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist in Schleswig-Holstein insbesondere auf der Insel Sylt, in den Städten und Gemeinden in direkter Nähe zur Hamburger Landesgrenze, in Kiel und in Lübeck gefährdet. Diese negative Entwicklung wird durch eine schleichende Umwandlung oder Umnutzung vorhandenen bezahlbaren Wohnraums beispielsweise in Gewerbeflächen einschließlich gewerblicher Zimmervermietung vorangetrieben. Die schrittweise Zweckentfremdung vorhandenen Wohnraums konterkariert die kostenintensiven und - etwa auf den Inseln - nur eingeschränkt möglichen Bemühungen um die Schaffung neuen Wohnraums. Neubauten erhöhen das Wohnungsangebot nicht, solange gleichzeitig vorhandene Wohnungen umgewandelt und zu anderen Zwecken genutzt werden.

Die Gemeinde Sylt hat bereits 2013 die Prüfung eines Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum gefordert. Auf der Insel Sylt fehlen rund 2.850 bezahlbare Wohnungen, ohne die die Qualität der Nordseeinsel bis 2025 spürbar nachlassen würde. Die Mieten sind dreimal so hoch wie im Landesdurchschnitt und steigen noch weiter an. Es gibt auf Sylt praktisch keinen bezahlbaren Dauerwohnraum mehr. Immer mehr vorhandene Wohnungen werden umgewandelt in Ferienwohnungen oder verkauft als Zweitwohnung. Schon jetzt besteht mehr als ein Drittel des Wohnraums der Insel aus Ferien- und Zweitwohnungen, in den besonders bevorzugten Wohnlagen sogar 50–70%. Hinzu kommt, dass die Hälfte der Sozialwohnungen auf Sylt in den nächsten Jahren wegbrechen wird. Der daraus erwachsende Mangel an bezahlbarem Dauerwohnraum führt dazu, dass immer weniger Menschen noch dauerhaft auf Sylt wohnen und dass es immer weniger Nachwuchs gibt. Das wiederum hat zur Folge, dass die Infrastruktur wegfällt. Mehrere Schulen haben schon schließen müssen, die Schließung weiterer Schulen steht an. Soziale Angebote müssen zurückgefahren werden. Die Betreuung und Pflege alter Menschen ist nicht mehr möglich, weil es sich Pflegekräfte nicht mehr leisten können, auf Sylt zu wohnen. Der Wohnraummangel

hemmt auch die wirtschaftliche Entwicklung. Die Wirtschaft hat einen Mangel an Arbeitskräften zu verzeichnen, weil die Menschen es sich nicht mehr leisten können, dort zu wohnen. Das betrifft auch den Bereich der Daseinsfürsorge, nämlich die Polizei und die Feuerwehr. Inzwischen müssen die meisten Polizisten und Feuerwehrleute vom Festland aus pendeln.

Vor diesem Hintergrund ist es geboten, ein Instrument gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum in Gebieten zu schaffen, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Ein grundsätzliches Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in solchen Gebieten stellt keinen Eingriff in das Eigentum dar, sondern beschränkt dieses in verfassungsrechtlich zulässiger Weise (BVerfGE 38, 348). Die verfassungsrechtliche Forderung einer am Gemeinwohl ausgerichteten Nutzung des Privateigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) umfasst das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Mitbürger, die auf die Nutzung der betreffenden Eigentumsgegenstände angewiesen sind. Wenn die Versorgung mit für den Einzelnen und für die Familie unentbehrlichem Wohnraum in einer Gemeinde besonders gefährdet ist, so bedeutet das für eine Vielzahl von Menschen, dass sie keinen ausreichenden Wohnraum haben. In dieser Situation muss das Interesse des Eigentümers an der freien Verfügungsbefugnis über seinen Wohnraum zurückstehen, jedenfalls wenn seine schutzwürdigen Interessen durch die Möglichkeit der Vermietung als Dauerwohnraum und in besonders gelagerten Fällen durch die Möglichkeit eine Ausnahmegenehmigung gewahrt bleiben (BVerfG a.a.O.).

Bisher fehlt es an einer ausreichenden Handhabe gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum. Eine Nutzungsänderung im Sinne des Bauplanungsrechts, der durch eine Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) entgegen gewirkt werden könnte, wird von einigen Gerichten bei der Überlassung als Ferienwohnung oder "Boardinghouse" nicht angenommen (OVG Berlin-Brandenburg, OVG 2 S 2.06 vom 06.07.2006; VG Berlin, 19 L 294.11 vom 23.01.2012). Auch Wohnungsleerstand stellt keine Nutzungsänderung im Sinne des Bauplanungsrechts dar.

Der Gesetzentwurf orientiert sich an dem Bayerischen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, an dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz des Landes Berlin sowie an dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz, auf deren Begründungen Bezug genommen wird. Ergänzend ist auszuführen:

Zu § 1: Entsprechend der Rechtslage in den Ländern Bayern, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg soll auch in Schleswig-Holstein jede Gemeinde mit Wohnraummangel selbst entscheiden können, ob sie dagegen mit einem Zweckentfremdungsverbot vorgehen möchte oder nicht. Die Feststellung der gesetzlichen Voraussetzungen eines Wohnraummangels werden der Gemeinde keine unüberwindbaren Schwierigkeiten bereiten, zumal für die Herabsetzung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach § 558 Abs. 3 S. 2 BGB dieselben Voraussetzungen gelten und das Innenministerium in diesem Zusammenhang die erforderlichen Erhebungen bereits vornimmt.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist es im Falle einer Wohnraummangellage nicht ausreichend, nur den bestehenden Wohnungsbestand zu sichern und damit lediglich zu versuchen, eine weitere Verschärfung der Wohnraumversorgung aufzuhalten. Vielmehr ermöglicht § 1 Absatz 4

den Gemeinden, geeigneten Wohnraum, der bereits - etwa durch Ferienwohnungen oder gewerbliche Vermietungen - dem regulären Wohnungsmarkt entzogen worden ist, grundsätzlich wieder Wohnzwecken zuzuführen. Hierfür hat sich auch das Land Berlin entschieden. Mit Blick auf die Ausnahmetatbestände und Genehmigungsmöglichkeiten stellt dies keine Verletzung von Art. 14 GG und auch keine verfassungsrechtlich unzulässige Rückwirkung dar (im Einzelnen dazu AGH Berlin, Drs. 17/1057, S. 11 ff.). Auch Eigentümer von Wohnraum können nicht darauf vertrauen, dass das bestehende Recht unverändert erhalten bleibt.

Zu § 2: Wann Wohnraum "überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt" wird, kann nicht abschließend definiert werden, so dass - wie in Hamburg und Bayern - Beispielfälle aufgeführt werden. Daneben erfasst das Gesetz auch andere Fälle der Zweckentfremdung, etwa die Überlassung an einen Verein zu nicht-gewerblichen Zwecken der Freizeitgestaltung.

Wohnungsleerstand soll - wie in Hamburg - ab einer Dauer von vier Monaten genehmigungs- und anzeigepflichtig werden. Dies ist ein Wert zwischen der Mindestleerstandsdauer von drei Monaten in Bayern und von sechs Monaten in Berlin.

Zu § 3: Als schutzwürdiges privates Interesse, welches die Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum rechtfertigen kann, wird ausdrücklich auch die Sicherung des privaten Lebensunterhalts in der Gegenwart und im Alter anerkannt. Beispielsweise werden Fälle erfasst, in denen die Altersversorgung einer Person von einem Objekt abhängt, das entgegen seiner ursprünglichen Zweckbestimmung ferienvermietet wird.

Dr. Patrick Breyer

Torge Schmidt
und Fraktion