

Beschlussempfehlung

Hannover, den 10.03.2021

Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

- a) **Entwurf eines Gesetzes über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz - NWoSchG)**

Gesetzentwurf der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 18/1088

- b) **Entwurf eines Niedersächsischen Gesetzes über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz - NWoSchG)**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6159

Berichterstattung: Abg. Horst Kortlang (FDP)

(Es ist ein schriftlicher Bericht vorgesehen.)

Der Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz empfiehlt dem Landtag,

1. den Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6159 - mit den aus der Anlage ersichtlichen Änderungen anzunehmen,
2. den Gesetzentwurf der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drs. 18/1088 - abzulehnen und
3. die in die Beratungen zur Drucksache 18/6159 einbezogenen Eingaben 01315/09/18 und 01781/09/18 für erledigt zu erklären.

Axel Miesner
Vorsitzender

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6159

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,
Bauen und Klimaschutz

**Niedersächsisches Gesetz
über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum
(Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz
- NWoSchG)**

§ 1
Zweck und Anwendungsbereich

(1) ¹Den Gemeinden wird die Befugnis erteilt, nach Maßgabe dieses Gesetzes Überbelegung, Verwahrlosung und Missständen bei Wohnraum sowie den dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen nach den örtlichen Erfordernissen entgegenzuwirken. ²Sie nehmen die Aufgabe im öffentlichen Interesse als Angelegenheit des eigenen Wirkungskreises wahr. ³Ein öffentliches Interesse liegt insbesondere dann vor, wenn Gesundheit oder Kindeswohl beeinträchtigt sind oder ein sozialer Brennpunkt zu entstehen droht oder bereits entstanden ist. ⁴Es besteht kein Anspruch auf ein Einschreiten der Gemeinde.

(2) Andere Rechtsvorschriften, insbesondere die Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Polizei- und Ordnungsbehördengesetz, bleiben unberührt.

(3) Dieses Gesetz findet auf von Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohnraum keine Anwendung.

**Niedersächsisches Gesetz
über den Schutz _____ von Wohnraum
und von Unterkünften für Beschäftigte
(Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz
- NWoSchG)**

§ 1
Zweck, **Regelungsgegenstand**
und Anwendungsbereich

(1) ^{0/1}**Zweck dieses Gesetzes ist es, Verwahrlosungen, Missständen und Überbelegungen bei Wohnraum und bei Unterkünften für Beschäftigte entgegenzuwirken und dadurch dazu beizutragen, dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist und Beschäftigte angemessen untergebracht werden.** ¹Die Gemeinden erhalten Befugnisse, um diesen Zweck _____ (jetzt teilweise in Satz 0/1, teilweise in Satz 2) zu verwirklichen. ²Soweit sie die entsprechende Aufgabe _____ wahrnehmen, gehört diese als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft zum eigenen Wirkungskreis. ³_____ ⁴Ein Anspruch auf Ausübung der Befugnisse der Gemeinde nach diesem Gesetz besteht nicht. ⁵Die Verfügungsberechtigten sind nach Maßgabe dieses Gesetzes verpflichtet, von ihrem Eigentum entsprechend dem Zweck nach Satz 0/1 Gebrauch zu machen.

(2) ¹Andere Rechtsvorschriften, die Anforderungen an den Zustand von Wohnraum oder von Unterkünften für Beschäftigte, das diesbezügliche Verhalten von Personen oder diesbezügliche Aufgaben und Befugnisse von Behörden regeln, insbesondere die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Polizei- und Ordnungsbehördengesetz, sind neben diesem Gesetz anwendbar, auch soweit dieses Gesetz speziellere oder neuere Regelungen enthält. ²Soweit durch dieses Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen an Wohnraum oder Unterkünfte für Beschäftigte geregelt werden, gehören diese Vorschriften nicht zum öffentlichen Baurecht im Sinne des § 2 Abs. 17 NBauO.

(3) ¹Dieses Gesetz findet auf von Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohnraum keine Anwendung. ²Es findet auch keine Anwendung auf Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, sowie auf Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim. ³Die Bestimmungen dieses Gesetzes gelten ferner nicht für Beherbergungsstätten, soweit Beschäftigte im Rahmen der zulässigen Anzahl der Gäste beherbergt werden.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6159

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,
Bauen und Klimaschutz

(4) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten auch für öffentlich geförderten oder sonstigen preisgebundenen Wohnraum sowie für Wohnraum, der nach den §§ 88 d und 88 e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder nach dem Niedersächsischen Wohnraumfördergesetz gefördert wurde, soweit deren Regelungen nicht entgegenstehen.

§ 2
Begriffsbestimmungen

(1) Bei der Anwendung dieses Gesetzes gelten die Begriffsbestimmungen der Absätze 2 bis 6.

(2) ¹Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und von der oder dem Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. ²Es kann sich hierbei um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln. ³Wohnraum im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs wird von diesem Gesetz nicht erfasst.

(3) ¹Misstand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. ²Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der in § 3 genannten Mindestanforderungen nicht erfüllt sind und die oder der Verfügungsberechtigte ihren oder seinen Pflichten aus § 4 nicht nachgekommen ist.

(4) ¹Verwahrlosung liegt vor, wenn ein Misstand droht. ²Dies kann sich insbesondere daraus ergeben, dass notwendige Erhaltungsarbeiten nach § 4 in erheblichem Umfang vernachlässigt wurden.

(4) **wird gestrichen**

§ 2
Begriffsbestimmungen

_____ Im Sinne dieses Gesetzes ist

1. _____ Wohnraum:

_____ umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und von der oder dem Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist; **es** kann sich hierbei um **ein** Wohngebäude, **eine** Wohnung **oder einen** einzelnen Wohnraum handeln; _____ (jetzt in § 1 Abs. 3 Satz 2)

2. **Unterkunft für Beschäftigte:**

umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich dazu geeignet und von der oder dem Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist, Beschäftigten durch den Arbeitgeber oder auf dessen Veranlassung durch einen Dritten entgeltlich oder unentgeltlich für einen Zeitraum von mehr als drei Monaten als Unterkunft zur Verfügung gestellt zu werden, und der nicht Wohnraum im Sinne der Nummer 1 ist; es kann sich hierbei um ein Gebäude, mehrere Räume, die zu einer Nutzungseinheit zusammengefasst sind, oder einen einzelnen Raum handeln;

3. _____ Misstand:

_____ eine erhebliche Beeinträchtigung **der Möglichkeit** des **zweckentsprechenden** Gebrauchs _____, **die dadurch verursacht worden ist, dass** die oder der Verfügungsberechtigte ihren oder seinen Pflichten **nach § 4 Abs. 1** nicht nachgekommen ist; _____ (jetzt in Halbsatz 1)

4. _____ Verwahrlosung:

_____ **eine Sachlage, bei der ein Misstand einzutreten droht;** _____

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6159

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,
Bauen und Klimaschutz

5. Überbelegung:

- a) bei Wohnraum und einer Unterkunft für Beschäftigte, die nicht unter Buchstabe b fällt:

eine Belegung, bei der nicht für jede Bewohnerin und jeden Bewohner eine Wohnfläche von **jeweils** mindestens 10 m² vorhanden ist; für die Berechnung gelten die Vorschriften der Wohnflächenverordnung (**WoFIV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) entsprechend; **abweichend von § 2 Abs. 2 WoFIV** werden **die dort genannten Grundflächen** nicht angerechnet;

- b) bei einer Gemeinschaftsunterkunft für Beschäftigte im Sinne des § 2 Abs. 8 der Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3334), unabhängig davon, ob der Arbeitgeber nach der Arbeitsstättenverordnung verpflichtet ist, die Unterkunft bereitzustellen oder für ihre Angemessenheit zu sorgen:

eine Belegung, bei der nicht für jede Nutzerin und jeden Nutzer die in der Arbeitsstättenverordnung und den dazu erlassenen Technischen Regeln für Arbeitsstätten vorgesehenen Mindestnutzflächen vorhanden sind;

(5) ¹Verfügungsberechtigte oder Verfügungsberechtigter ist, wer Eigentümerin oder Eigentümer ist oder aufgrund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. ²Der oder dem Verfügungsberechtigten stehen eine von ihr oder ihm Beauftragte oder ein von ihr oder ihm Beauftragter sowie die Vermieterin oder der Vermieter gleich.

(6) Zur Bewohnerschaft zählt, wer aufgrund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.

6. ____ Verfügungsberechtigte oder Verfügungsberechtigter:

____ **die** Eigentümerin oder **der** Eigentümer ____ oder **an ihrer oder seiner Stelle eine Person, die** aufgrund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum **oder die Unterkunft für Beschäftigte** besitzt _____;

7. ____ Bewohnerschaft:

____ **alle Personen, die** aufgrund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum **oder die Unterkunft für Beschäftigte** nutzen.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6159

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,
Bauen und Klimaschutz

§ 3

Mindestanforderungen an Wohnraum

(1) ¹Wohnraum muss den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen; er muss insbesondere über folgende Mindestausstattung verfügen:

1. ausreichende natürliche Belichtung sowie ausreichende Belüftung,
2. Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit,
3. Anschlüsse für Energie- und Wasserversorgung sowie Entwässerung,
4. Feuerstätte oder Heizungsanlage,
5. Anschluss für eine Kochküche oder Kochnische und
6. sanitäre Einrichtung.

²Die Mindestausstattung nach Satz 1 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) Bei Außenanlagen müssen insbesondere die Zugänge zu Wohngebäuden sowie, soweit vorhanden, Innenhöfe und Kinderspielflächen funktionsfähig und nutzbar sein.

§ 4

Pflichten der Verfügungsberechtigten

(1) Wohnraum ist von den Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu gestalten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken jederzeit ohne erhebliche Beeinträchtigungen gewährleistet ist; insbesondere sind die Mindestanforderungen an Wohnraum nach § 3 zu erfüllen.

§ 3

Mindestanforderungen an Wohnraum

wird gestrichen

§ 4

Pflichten der Verfügungsberechtigten

(1) Wohnraum **und Unterkünfte für Beschäftigte sind** von den Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu gestalten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass **der Wohnraum oder die Unterkunft für Beschäftigte den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 NBauO sowie den sonstigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der §§ 3 bis 51 NBauO entspricht**; insbesondere **haben sie dauernd sicherzustellen, dass**

1. **eine** ausreichende natürliche Belichtung sowie **eine** ausreichende Belüftung **möglich sind**,
2. **ein wirksamer** Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit **besteht**,

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6159

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,
Bauen und Klimaschutz

3. **funktionsfähige und nutzbare** Anschlüsse für **eine angemessene Versorgung mit Heizenergie, Strom und Trinkwasser** sowie **eine einwandfreie Beseitigung der Abwässer vorhanden sind**,
4. **eine angemessene Beheizung der Aufenthaltsräume möglich ist**,
5. **funktionsfähige und nutzbare** Anschlüsse für eine Kochküche oder Kochnische **vorhanden sind**,
6. **in ausreichendem Umfang funktionsfähige und nutzbare** sanitäre Einrichtungen **vorhanden sind**,
7. **eine angemessene** Versorgung mit Heizenergie, Strom und **Trinkwasser erfolgt**,
8. **eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle möglich ist**,
9. die Zugänge zu **den Gebäuden** sowie, soweit vorhanden, Innenhöfe und Kinderspielflächen funktionsfähig und nutzbar **sind** und,
10. **soweit vorhanden**, Nebengebäude und **Nebenanlagen zu dem Wohnraum oder der Unterkunft für Beschäftigte** bestimmungsgemäß ohne erhebliche Beeinträchtigungen **genutzt werden können**.

(2) **wird (hier) gestrichen** (jetzt in Absatz 1 Nr. 10)

(2) Zum Wohnraum gehörende Nebengebäude und Außenanlagen sind durch die Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu gestalten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass ihr bestimmungsgemäßer Gebrauch jederzeit ohne erhebliche Beeinträchtigungen gewährleistet ist.

(3) Bei einer Gemeinschaftsunterkunft für Beschäftigte im Sinne des § 2 Nr. 5 Buchst. b gelten die Pflichten nach Absatz 1 als erfüllt, wenn die Unterkunft die in der Arbeitsstättenverordnung und den dazu erlassenen Technischen Regeln für Arbeitsstätten vorgesehenen Anforderungen erfüllt.

§ 5
Maßnahmen- und Anordnungsbefugnis
der Gemeinde

(1) Die Gemeinde kann nach pflichtgemäßem Ermessen Maßnahmen treffen, wenn eine Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand besteht.

§ 5
Allgemeine _____ Befugnisse

(1) Die Gemeinde kann nach pflichtgemäßem Ermessen Maßnahmen **zur Beseitigung** einer Verwahrlosung oder eines **Missstandes** treffen, **_____ soweit nicht die §§ 6 und 8 die Befugnisse der Gemeinden besonders regeln.**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6159

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,
Bauen und Klimaschutz

(1/1) ¹Eine Maßnahme ist gegen die oder den Verfügungsberechtigten zu richten. ²Sind mehrere Verfügungsberechtigte vorhanden, so kann die Maßnahme gegen jede und jeden von ihnen gerichtet werden. ³Hat die oder der Verfügungsberechtigte

1. eine andere Person mit der Verwaltung des Wohnraums oder der Unterkunft für Beschäftigte beauftragt oder
2. einer anderen Person erlaubt, den Gebrauch des Wohnraums oder der Unterkunft für Beschäftigte einem Dritten zu überlassen,

und ist diese andere Person rechtlich befugt, Maßnahmen zur Beseitigung der Verwahrlosung oder des Missstandes vorzunehmen, so kann die Maßnahme auch gegen diese andere Person gerichtet werden. ⁴Bei der Auswahl nach den Sätzen 2 und 3 ist zu berücksichtigen, durch welche Person die Verwahrlosung oder der Missstand am wirksamsten beseitigt werden kann.

(2) ¹Bevor die Gemeinde eine Anordnung erlässt, soll die oder der Verfügungsberechtigte unter Fristsetzung zu freiwilliger Abhilfe veranlasst werden; das gilt nicht, wenn Art und Umfang der Missstände es erfordern, dass die Gemeinde eine Anordnung sofort erlässt. ²Ergeht die Anordnung an eine der oder dem Verfügungsberechtigten nach § 2 Abs. 5 Satz 2 Gleichgestellte oder einen der oder dem Verfügungsberechtigten nach § 2 Abs. 5 Satz 2 Gleichgestellten, so ist die oder der Verfügungsberechtigte nach § 2 Abs. 5 Satz 1 zu benachrichtigen.

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

(2) ¹Bevor die Gemeinde eine **Maßnahme trifft**, soll die **Person, gegen die die Maßnahme gerichtet werden soll**, unter Fristsetzung zu freiwilliger Abhilfe veranlasst werden; dies gilt nicht, wenn Art und Umfang des Missstandes es erfordern, dass die Gemeinde eine **Maßnahme** sofort **trifft**. ²**Soll die Maßnahme nach Absatz 1/1 Satz 3 gegen eine andere Person gerichtet werden** _____, so **sind alle** Verfügungsberechtigten _____ zu benachrichtigen.

(3) ¹**Maßnahmen sind zu unterlassen** oder _____ aufzuheben, soweit **die Person, gegen die die Maßnahme gerichtet werden soll oder gerichtet wurde**, nachweist, dass die Beseitigung der Verwahrlosung oder des Missstandes **die Person, die die Kosten der Beseitigung zu tragen hat, wirtschaftlich unzumutbar belastet**. ²**Kann die Person, die die Kosten der Beseitigung zu tragen hat, Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch nehmen**, so sind diese anzurechnen. ³**Belastungen, die dadurch verursacht werden, dass die oder der Verfügungsberechtigte in der Vergangenheit ihren oder seinen auf diesem Gesetz oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beruhenden Pflichten zur Instandhaltung in von ihr oder ihm zu vertretender Weise nicht nachgekommen ist, bleiben unberücksichtigt**.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6159

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,
Bauen und Klimaschutz

(4) Von einer Anordnung soll abgesehen werden, wenn die oder der Verfügungsberechtigte nachweist, dass der Wohnraum in absehbarer Zeit anderen als Wohnzwecken zugeführt wird.

§ 6

Unbewohnbarkeitserklärung

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

1. die Mindestausstattung gemäß § 3 Abs. 1 nicht vorliegt und nicht hergestellt werden kann,
2. die Beseitigung von Missständen endgültig nicht angeordnet werden kann oder
3. erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohnerschaft drohen.

(2) Die Unbewohnbarkeitserklärung ist den Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft bekanntzugeben.

(3) Wer für unbewohnbar erklärten Wohnraum bewohnt, ist verpflichtet, diesen bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden angemessenen Zeitpunkt zu räumen.

(4) Lässt die oder der Verfügungsberechtigte Wohnraum unbewohnbar werden und hat sie oder er dies zu vertreten, so hat sie oder er auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohnerschaft anderweitig zu ihr zumutbaren Bedingungen untergebracht wird.

(4) _____ **Maßnahmen sollen unterlassen oder aufgehoben** werden, wenn **die Person, gegen die die Maßnahme gerichtet werden soll oder gerichtet wurde**, nachweist, dass der Wohnraum **oder die Unterkunft für Beschäftigte** in absehbarer Zeit **zulässig** anderen _____ **Zwecken zugeführt werden** wird.

§ 6

Unbewohnbarkeitserklärung

(1) Die Gemeinde kann Wohnraum **oder eine Unterkunft für Beschäftigte** für unbewohnbar erklären, wenn

1. **wird gestrichen**
2. die Beseitigung **eines** Missstandes endgültig nicht angeordnet werden kann oder
3. **ein Missstand vorliegt, aufgrund dessen** erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohnerschaft drohen, **die durch andere Maßnahmen nicht abgewendet werden können**.

(2) Die Unbewohnbarkeitserklärung ist den Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft bekannt zu geben.

(3) ¹Wer für unbewohnbar erklärten Wohnraum **oder eine für unbewohnbar erklärte Unterkunft für Beschäftigte nutzt**, ist verpflichtet, diesen **oder diese** bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden angemessenen Zeitpunkt zu räumen. ²**Bei der Bestimmung des Zeitpunkts berücksichtigt die Gemeinde den Grad der Gefährdung oder Beeinträchtigung der Bewohnerschaft sowie grundsätzlich die Verfügbarkeit von Ersatzwohnraum oder einer Ersatzunterkunft.**

(4) **Ist der Grund für die Unbewohnbarkeitserklärung dadurch verursacht worden, dass** die oder der Verfügungsberechtigte **ihren oder seinen Pflichten nach § 4 Abs. 1 nicht nachgekommen ist**, und hat sie oder er dies zu vertreten, so hat sie oder er auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohnerschaft anderweitig zu ihr zumutbaren Bedingungen untergebracht wird.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6159

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,
Bauen und Klimaschutz

(5) ¹Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum darf nach der Räumung nicht mehr für Wohnzwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden. ²Die Gemeinde kann den Wohnraum versiegeln.

(5) ¹Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum **oder die für unbewohnbar erklärte Unterkunft für Beschäftigte** darf nach der Räumung nicht mehr für **den jeweiligen Zweck** überlassen oder in Benutzung genommen werden. ²Die Gemeinde kann den Wohnraum **oder die Unterkunft für Beschäftigte** versiegeln. ³**Die Sätze 1 und 2 gelten, solange die Unbewohnbarkeitserklärung wirksam ist; sie ist aufzuheben, sobald ihre Voraussetzungen nach Absatz 1 nicht mehr vorliegen.**

§ 7 Überbelegung

(1) ¹Wohnraum darf nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Bewohnerin und jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens 10 m² vorhanden ist. ²Für die Berechnung nach Satz 1 gelten die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) entsprechend. ³Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume sowie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden nicht angerechnet.

§ 7 Überbelegung

(1) ¹**Es ist verboten, Wohnraum oder eine Unterkunft für Beschäftigte rechtsgeschäftlich zu überlassen und zu nutzen, soweit er oder sie dadurch überbelegt wäre** ^{2 und 3} **_____** (Satz 1 teilweise und Sätze 2 und 3 jetzt in § 2 Nr. 5)

(2) Wohnraum ist überbelegt, wenn die für die einzelne Bewohnerin oder den einzelnen Bewohner vorhandene Wohnfläche im Zeitpunkt des Räumungsverlangens nicht der Vorgabe nach Absatz 1 entspricht.

(2) **wird (hier) gestrichen** (jetzt in § 2 Nr. 5)

(3) ¹Die Gemeinde kann von der oder dem Verfügungsberechtigten oder der Bewohnerschaft die Räumung überbelegten Wohnraums verlangen, bis eine Belegung entsprechend den Vorgaben nach Absatz 1 erreicht ist. ²Dabei sind der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse der Bewohnerschaft zu berücksichtigen. ³Ist das Räumungsverlangen an die Bewohnerschaft gerichtet, so soll die oder der Verfügungsberechtigte informiert werden.

(3) ¹Die Gemeinde kann von der oder dem Verfügungsberechtigten oder der Bewohnerschaft die Räumung überbelegten Wohnraums **oder einer überbelegten Unterkunft für Beschäftigte** verlangen, **soweit dieser oder diese entgegen einem Verbot nach Absatz 1 überbelegt ist; § 5 Abs. 1/1 Sätze 2 bis 4 gilt entsprechend.** ²**Bei der Auswahl der Personen, die den Wohnraum oder die Unterkunft für Beschäftigte räumen müssen, sind von der Gemeinde** der Zeitpunkt des Einzugs, die persönlichen und familiären Verhältnisse der Bewohnerschaft sowie **grundsätzlich die Verfügbarkeit von Ersatzwohnraum oder einer Ersatzunterkunft** zu berücksichtigen. ³Ist das Räumungsverlangen an die Bewohnerschaft **oder an eine der in § 5 Abs. 1/1 Satz 3 genannten anderen Personen** gerichtet, so sollen **alle** Verfügungsberechtigten **benachrichtigt** werden.

§ 8 Mitwirkungs- und Duldungspflicht, Betretrecht

(1) ¹Verfügungsberechtigte und Bewohnerschaft haben der Gemeinde unentgeltlich die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu geben sowie die erforderlichen Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen. ²Die Gemeinde kann anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte weitere notwendige

§ 8 Mitwirkungs- und Duldungspflicht, Betretrecht

(1) ¹**Die** Verfügungsberechtigten, **die in § 5 Abs. 1/1 Satz 3 genannten anderen Personen** und die Bewohnerschaft haben der Gemeinde unentgeltlich die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu geben sowie die erforderlichen Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen. ²Die Gemeinde

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6159

Sachverhaltsaufklärung durchführt; die Art und Weise der Sachverhaltsermittlung wird durch die Gemeinde festgelegt. ³Personen, die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt worden sind, dürfen mit Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft Grundstücke und Wohnräume besichtigen, wenn dies für die Entscheidung über Maßnahmen nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. ⁴Die Besichtigung darf nur an Werktagen von 7.30 bis 19.00 Uhr nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung erfolgen.

(2) Liegen tatsächliche Anhaltspunkte dafür vor, dass Wohnraum mit hinreichender Wahrscheinlichkeit

1. entgegen § 4 Abs. 1 von der oder dem Verfügungsberechtigten nicht zum ordnungsgemäßen Gebrauch ausgestattet, gestaltet, erhalten oder wiederhergestellt worden ist,
2. entgegen § 6 Abs. 3 oder 5 unzulässig benutzt wird oder
3. nach § 7 Abs. 1 überbelegt ist,

so dürfen Personen, die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt worden sind, Grundstücke und Wohnraum jederzeit ohne Ankündigung auch gegen den Willen der Bewohnerschaft betreten, soweit dies zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung erforderlich ist.

(3) Verfügungsberechtigte und Bewohnerschaft sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum vorübergehend oder dauerhaft zu räumen.

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

kann anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt, **wenn aufgrund der von der Gemeinde durchgeführten Sachverhaltsermittlung der hinreichende Verdacht besteht, dass ein Grund für ein Einschreiten der Gemeinde nach diesem Gesetz vorliegt, der dadurch verursacht worden ist, dass die oder der Verfügungsberechtigte ihren oder seinen Pflichten nach § 4 Abs. 1 nicht nachgekommen ist**; die Art und Weise der Sachverhaltsermittlung wird durch die Gemeinde festgelegt; **§ 5 Abs. 1/1 Sätze 2 bis 4 gilt entsprechend**.
^{3 und 4} _____ (jetzt Absatz 1/1 Sätze 1 und 2)

(1/1) ¹Personen, die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt worden sind, dürfen mit Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft Grundstücke, Wohnräume und **Unterkünfte für Beschäftigte betreten**, wenn dies für die Entscheidung über Maßnahmen nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere, **weil** die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. ²**Das Betreten** darf nur an Werktagen von 7.30 bis 19.00 Uhr nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung erfolgen.

(2) Liegen tatsächliche Anhaltspunkte dafür vor, dass _____

1. _____ **ein Missstand gegeben ist**,
2. **Wohnraum oder eine Unterkunft für Beschäftigte** entgegen § 6 Abs. 3 oder 5 unzulässig benutzt wird oder
3. **Wohnraum oder eine Unterkunft für Beschäftigte entgegen einem Verbot** nach § 7 Abs. 1 überbelegt ist,

so dürfen Personen, die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt worden sind, **den Wohnraum oder die Unterkunft für Beschäftigte** und **die dazugehörigen** Grundstücke jederzeit ohne Ankündigung auch gegen den Willen der Bewohnerschaft betreten, soweit dies zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung erforderlich ist.

(3) ¹**Die** Verfügungsberechtigten, **die in § 5 Abs. 1/1 Satz 3 genannten anderen Personen** und **die** Bewohnerschaft sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz **von der Gemeinde getroffenen** Maßnahmen zu dulden, **soweit diese nicht gegen sie selbst gerichtet sind**. ²**Die** Bewohnerschaft ist außerdem **unabhängig von einer Pflicht zur Räumung nach § 6 Abs. 3 oder**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6159

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,
Bauen und Klimaschutz

(4) Durch die Absätze 1 bis 3 wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

(5) Verwaltungsakte nach diesem Gesetz wirken auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

§ 9

Sicherung der Kostentragung

(1) Die Kosten der Maßnahmen gemäß § 5, der Unbewohnbarkeitserklärung einschließlich der Kosten einer anderweitigen Unterbringung gemäß § 6, die Kosten zur Behebung einer Überbelegung gemäß § 7 sowie der Sachverhaltsaufklärung gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 trägt die oder der Verfügungsberechtigte.

(2) ¹Die der Gemeinde entstandenen notwendigen und angemessenen Kosten für die Ersatzvornahme ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück, bei Bestehen eines Erbbaurechts auf diesem, in den Fällen des Artikels 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche auf dem dinglichen Nutzungsrecht und bei Wohnungs- oder Teileigentum auf diesem. ²Die öffentliche Last ist auf Antrag der Gemeinde in das Grundbuch einzutragen.

§ 7 Abs. 3 verpflichtet, den Wohnraum **oder die Unterkunft für Beschäftigte** _____ zu räumen, soweit dies erforderlich ist, um Maßnahmen durchführen zu können.

(4) Durch _____ **Absatz** _____ **2** wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

(5) *unverändert*

§ 9

Sicherung der Kostentragung

(1) Die Kosten der Maßnahmen gemäß § 5, der Unbewohnbarkeitserklärung einschließlich der Kosten einer anderweitigen Unterbringung gemäß § 6, die Kosten zur Behebung einer Überbelegung gemäß § 7 sowie der Sachverhaltsaufklärung gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 trägt die oder der Verfügungsberechtigte, **soweit die Kosten dadurch verursacht wurden, dass die oder der Verfügungsberechtigte ihren oder seinen Pflichten nach § 4 Abs. 1 oder § 7 Abs. 1 nicht nachgekommen ist; mehrere Verfügungsberechtigte haften als Gesamtschuldnerinnen oder Gesamtschuldner.**

(2) ^{0/1}**Schuldnerin oder Schuldner der** der Gemeinde entstandenen notwendigen und angemessenen Kosten für **eine Ersatzvornahme zur Durchsetzung einer Maßnahme nach diesem Gesetz ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Kostenbescheides Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem sich der betreffende Wohnraum oder die betreffende Unterkunft für Beschäftigte befindet.** ^{0/2}**Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle der Eigentümerin oder des Eigentümers die oder der Erbbauberechtigte Kostenschuldnerin oder Kostenschuldner.** ^{0/3}**Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel_ 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche belastet, so ist die Inhaberin oder der Inhaber dieses Rechts anstelle der Eigentümerin oder des Eigentümers Kostenschuldnerin oder Kostenschuldner.** ^{0/4}**Mehrere Kostenschuldnerinnen oder Kostenschuldner haften als Gesamtschuldnerinnen oder Gesamtschuldner; bei Wohnungs- oder Teileigentum schulden die einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümerinnen oder Wohnungs- oder Teileigentümer die Kosten nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil.** ¹**Die Kostenschuld ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall des Satzes 0/2 auf dem Erbbaurecht, im Fall des Satzes 0/3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht und im Fall des Satzes 0/4 Halbsatz 2 auf**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6159

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie,
Bauen und Klimaschutz

§ 10
Informationsrecht, Datenübermittlung

(1) Die Bewohnerschaft, die zum Gebrauch des Wohnraums berechtigt ist, kann auf Antrag über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über Anordnungen gegenüber der oder dem Verfügungsberechtigten informiert werden.

(2) Die Gemeinde übermittelt den für Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs und dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuchs sowie den für Wohngeld zuständigen Stellen folgende Daten:

1. bei einer Anordnung zur Ausstattung, Gestaltung, Erhaltung oder Wiederherstellung von Wohnraum im Sinne des § 4 Abs. 1 sowie bei einer Erklärung der Unbewohnbarkeit nach § 6 Abs. 1 das Datum des Bescheides, die Anschrift und die Lage des Wohnraums,
2. bei einem Räumungsverlangen wegen Überbelegung nach § 7 Abs. 3 das Datum des Bescheides, die Anschrift und die Lage des Wohnraums sowie die Wohnfläche.

(3) Die Verfügungsberechtigten sind über die beabsichtigte Übermittlung von Informationen und Daten im Sinne der Absätze 1 und 2 zu unterrichten.

(4) Die Datenschutzbestimmungen bleiben im Übrigen unberührt.

§ 11
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

§ 10
Information____, Datenübermittlung
und Unterrichtung

(1) Die Bewohnerschaft_____ kann auf Antrag über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über **Maßnahmen** gegenüber _____ Verfügungsberechtigten **oder anderen in § 5 Abs. 1/1 Satz 3 genannten Personen** informiert werden.

(2) Die Gemeinde übermittelt den für **die Gewährung von Leistungen** für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs und dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuchs sowie den für **die Gewährung von Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz** zuständigen Stellen folgende Daten, **soweit dies für die Erfüllung der Aufgaben dieser Stellen erforderlich ist:**

1. bei einer **Maßnahme _____ nach § 5 Abs. 1** sowie bei einer Erklärung der Unbewohnbarkeit **von Wohnraum** nach § 6 Abs. 1 das Datum des Bescheides, die Anschrift und, **falls dies zur genauen Kennzeichnung des betreffenden Wohnraums nicht ausreicht, dessen Lage sowie den Namen der oder des Verfügungsberechtigten,**
2. bei einem Räumungsverlangen wegen Überbelegung nach § 7 Abs. 3 das Datum des Bescheides, die Anschrift und, **falls dies zur genauen Kennzeichnung des betreffenden Wohnraums nicht ausreicht, dessen Lage sowie die gemessene Wohnfläche und den Namen der oder des Verfügungsberechtigten.**

(3) _____ Verfügungsberechtigte_ **und andere in § 5 Abs. 1/1 Satz 3 genannte Personen** sind über die beabsichtigte Übermittlung von Informationen und Daten **über gegen sie gerichtete Maßnahmen nach den Absätzen 1 und 2 auch** zu unterrichten, **soweit dies nicht personenbezogene Daten betrifft.**

(4) **wird gestrichen**

§ 11
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 18/6159

1. den Pflichten zur Ausstattung, Gestaltung, Erhaltung und Wiederherstellung von Wohnraum sowie den dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen nach § 4 nicht nachkommt,
2. nach § 6 Abs. 5 für unbewohnbar erklärten Wohnraum nach der Räumung für Wohnzwecke überlässt oder in Benutzung nimmt,
3. entgegen einem Überbelegungsverbot nach § 7 Abs. 1 Wohnraum überlässt,
4. entgegen § 8 Abs. 1 Satz 1 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht oder nicht vollständig zur Verfügung stellt,
5. entgegen einer Anordnung nach § 8 Abs. 1 Satz 2 der Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nrn. 1 bis 3 mit einer Geldbuße von bis zu 50 000 Euro, im Fall des Absatzes 1 Nrn. 4 und 5 mit einer Geldbuße von bis zu 3 000 Euro geahndet werden.

§ 12

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft und mit Ablauf des [Datum einsetzen: fünf Jahre nach dem Inkrafttreten] außer Kraft.

Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

1. den Pflichten zur Ausstattung, Gestaltung, Erhaltung und Wiederherstellung von Wohnraum **oder einer Unterkunft für Beschäftigte** _____ nach § 4 **Abs. 1** nicht nachkommt,
2. **entgegen § 6 Abs. 5 Satz 1** für unbewohnbar erklärten Wohnraum **oder eine für unbewohnbar erklärte Unterkunft für Beschäftigte** nach der Räumung für **den jeweiligen Zweck** überlässt oder in Benutzung nimmt,
3. *unverändert*
4. *unverändert*
5. entgegen einer Anordnung nach § 8 Abs. 1 Satz 2 der Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung nicht_ oder nicht vollständig _____ nachkommt.

(2) ¹Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nrn. 1 bis 3 mit einer Geldbuße ____ bis zu 50 000 Euro, **in den Fällen** des Absatzes 1 Nrn. 4 und 5 mit einer Geldbuße ____ bis zu 3 000 Euro geahndet werden. ²**Sachlich zuständig für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist die Gemeinde.**

§ 11/1

Evaluation

Die Landesregierung legt drei Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes dem Landtag einen Bericht vor über

1. **die tatsächliche Wirksamkeit dieses Gesetzes anhand der Fälle, in denen Gemeinden auf seiner Grundlage tätig geworden sind, und**
2. **den Aufwand, der den Gemeinden durch den Vollzug dieses Gesetzes entstanden ist.**

§ 12

Inkrafttreten _____

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft _____.