

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

**Zweites Gesetz
zur Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens,
zugleich Stellungnahme des Senats
zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 8. Juni 2011
„Besserer Wohnraumschutz für Hamburg!“
Drucksache 20/616**

I.

Anlass und Zielsetzung

Die Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen im Jahr 2008 (Drucksache 18/7191) hat einen Rechtsrahmen auf Landesebene für die Wohnungsbauförderung und den Wohnraumschutz geschaffen. Mit dem Wohnungsbauentwicklungsplan (Drucksache 19/2995) hat die Bürgerschaft weitere Rechtsanpassungen beschlossen. Die Weiterentwicklung erfolgt mit dieser Drucksache.

1. Zur Wohnungsbauförderung

Im Rahmen der Verhandlungen zum Bündnis für das Wohnen in Hamburg hat die zuständige Fachbehörde den wohnungswirtschaftlichen Verbänden in Aussicht gestellt, der Hamburgischen Bürgerschaft weitere Feinjustierungen an den gesetzlichen Bestimmungen im Recht des Wohnungswesens vorzuschlagen. Die in der Anlage aufgeführten Novellierungsvorschläge greifen diese Hinweise aus der Anwendungspraxis auf und beinhalten neue erforderliche Bereinigungen:

- Schaffung einer Kündigungsmöglichkeit für die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) für Familienzusatzdarlehen, die nur noch im Bagatellbereich valutieren;
- (Wieder-) Einführung einer Eigenkapitalverzinsung von mindestens 4% bei nachträglicher Eigenkapitalerhöhung im sozialen Wohnungsbau;
- Klarstellung, dass die freiwillige Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens vom Verfügungsberechtigten zu vertreten ist;
- Einführung einer Regelung, wonach bei Eigentumsobjekten die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ regelmäßig mit der vollständigen Rückzahlung endet.

2. Zum Wohnraumschutz

Die Versorgung der Hamburger Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist wegen der angespannten Wohnungsmarktlage schwierig. Neben der aktiven Wohnungsbaupolitik, die sich naturgemäß erst mit einer gewissen Verzögerung auswirken kann, kommt dem Schutz des bestehenden

Wohnraums deshalb eine große Bedeutung zu. Dieser muss gerade in Zeiten des Mangels an bezahlbarem Wohnraum konsequent geschützt werden, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen.

Dazu steht in Hamburg mit dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz vom 8. März 1982 (HmbGVBl. S. 47), zuletzt geändert am 14. Juli 2009 (HmbGVBl. S. 305), (HmbWoSchG) ein bereichsspezifisches Gesetz zur Verfügung. Dieses Gesetz soll weiter verbessert werden. Dabei werden die Petita aus der Drucksache 20/616 berücksichtigt. Das Gleiche gilt für die Änderungsvorschläge aus den Drucksachen 19/6963 und 19/7061 (letzte in der Fassung der Drucksache 19/7876). Auf diese nimmt das Bürgerschaftliche Ersuchen der Drucksache 20/616 Bezug und macht sie zur Grundlage eines der Prüfaufträge an den Senat.

Wesentliche Ziele der genannten Drucksachen sind, die zuständigen Behörden in die Lage zu versetzen, noch gezielter gegen das Leerstehenlassen von Wohnraum vorzugehen und verstärkt auftretenden Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum, insbesondere durch Nutzung als Ferienwohnungen, zu begegnen. Zu diesem Zweck sehen die Novellierungsvorschläge unter anderem eine Anzeigepflicht bei Leerstand und erweiterte Auskunftspflichten sowie eine grundsätzliche Zwischenvermietungspflicht bei Um- und Neubaumaßnahmen vor. Zudem werden die Verfahrensregeln gestrafft, um die Bekämpfung von Zweckentfremdungen zu beschleunigen und effektiver durchzuführen. Durch Einführung einer Genehmigungsfiktion bei Leerstand auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen wird deren Durchführung für die Verfügungsberechtigten zweckentfremdungsrechtlich auf eine sichere Grundlage gestellt und Verwaltungsaufwand vermieden.

Der Antrag der Drucksache 20/616 wurde am 8. Juni 2011 von der Bürgerschaft angenommen. Die Unterrichtung durch die Präsidentin der Bürgerschaft über den Ersten Bericht der zuständigen Fachbehörde an die Bürgerschaft erfolgte mit der Drucksache 20/2312 am 17. November 2011.

II.

Verbesserter Vollzug des HmbWoSchG: Beantwortung des Bürgerschaftlichen Ersuchens aus Drucksache 20/616

1. Zur effektiven Wahrnehmung der staatlichen Aufgaben des Wohnraumschutzes (Ziffer 1, 2. Petitum aus Drucksache 20/616)

In Ziffer 1 der Drucksache 20/616 hat die Bürgerschaft den Senat ersucht, so umfassend wie mög-

lich dafür zu sorgen, dass die staatlichen Aufgaben des Wohnraumschutzes möglichst effektiv wahrgenommen werden. Hierzu sollten zunächst die bereits vorhandenen Instrumente des Wohnraumschutzgesetzes möglichst wirkungsvoll eingesetzt werden.

Wie bereits in der Unterrichtung durch die Präsidentin der Bürgerschaft über den Ersten Bericht der zuständigen Fachbehörde an die Bürgerschaft (Drucksache 20/2312) mitgeteilt, haben die zuständige Fachbehörde und die Bezirksämter zur Bekämpfung von Leerständen in Zusammenhang mit dem Zweckentfremdungsverbot vereinbart, dass die vereinfachte Nachfragemöglichkeit nach § 13 Absatz 3 Satz 1 HmbWoSchG ausgeschöpft wird. Mit der vereinfachten Nachfragemöglichkeit kann das Verfahren beschleunigt werden, indem Auskünfte unmittelbar nach Kenntnis vom Leerstand eingeholt werden. Dies ist bereits nach geltendem Recht möglich und wird von den Bezirksämtern nunmehr einheitlich gehandhabt. Damit wird zugleich dem Vorschlag nach Ziffer 1 des Antrages aus Drucksache 19/7061 nachgekommen, nämlich zu gewährleisten, dass in allen Bezirken die vereinfachte Nachfragemöglichkeit angewandt wird.

2. Zur personellen Aufstockung der Wohnraumschutzdienststellen der Bezirke durch den Einsatz früherer Mitarbeiter des LBK, Beschäftigter der City-BKK sowie weiterer in ihrer früheren Verwendung nicht mehr einsetzbarer Mitarbeiter der Freien und Hansestadt Hamburg (Ziff. 2 aus Drucksache 20/616)

Der im Ersten Bericht zur Beantwortung des Bürgerschaftlichen Ersuchens 20/616 (Drucksache 20/2312) festgestellte Personalmehrbedarf bei den Wohnraumschutzdienststellen der Bezirksämter bestand und besteht bereits aktuell und unabhängig von dem Erlass der vorgeschlagenen Gesetzesänderungen. Die derzeitige Personalausstattung der Wohnraumschutzdienststellen ist für eine Intensivierung des Wohnraumschutzes z.B. durch Überprüfungen von Amts wegen nicht ausreichend.

Das Personalamt, die zuständige Fachbehörde und die Bezirksämter haben vereinbart, dass der Wohnraumschutz zeitlich befristet personell verstärkt werden soll. Dieses zusätzliche Personal besteht aus einem Ermittler, der durch das Bezirksamt Hamburg-Nord gestellt wird. Zudem werden zwei Bezirksämter jeweils eine Nachwuchskraft des gehobenen Dienstes (gD-Kraft) für die Aufgabe einsetzen. Die eine gD-Kraft hat am 20. Juni 2012 im Bezirksamt Hamburg-Mitte angefangen

und wird nach einer Einarbeitungszeit die bereits aufgelaufenen Anzeigen von Ferienwohnungen aus den Bezirken Hamburg-Mitte und Hamburg-Nord abarbeiten. Die zweite gD-Kraft wird im Bezirksamt Altona ihren Dienst aufnehmen und Anzeigen aus den Bezirken Altona und Eimsbüttel abarbeiten. Diese Arbeitskräfte werden den aktuell verstärkten Arbeitsanfall durch Hinweise auf Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen in den Bezirken Hamburg-Mitte, Altona, Eimsbüttel und Hamburg-Nord für einen Zeitraum von zwei Jahren auffangen. Diese Bezirke sind insoweit besonders betroffen, als sich dort die meisten Ferienwohnungen befinden, nämlich nach Erkenntnissen der Bezirke (Auswertung der einschlägigen Internetseiten) 174 im Bezirk Hamburg-Mitte, 245 im Bezirk Altona, 136 im Bezirk Eimsbüttel und 131 im Bezirk Hamburg-Nord.

Die Personalkosten werden in der zweijährigen Projektlaufzeit von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt aus dem Kontenrahmen für Dienstbezüge (Titel 6000.422.91, 6000.432.91 und 6000.441.91) an die Bezirksämter erstattet.

Die vom Personalamt vorgeschlagenen Poolkräfte für die Ermittlungstätigkeit (strukturell mobiles Personal, z.B. LBK-Rückkehrer) haben sich als nicht geeignet erwiesen, so dass das Projekt der Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum auf Grund rechtswidriger Ferienwohnungen mit den oben genannten zwei gD-Kräften sowie dem vorhandenen Personalbestand abgearbeitet werden wird.

III.

Gesetzliche Veränderungen

Das HmbWoSchG war im Zuge der Föderalismusreform grundlegend umgestaltet worden (siehe Drucksache 18/7191). Der Erlass des landesrechtlichen Zweckentfremdungsverbots wurde mit Änderungen des bisherigen Gesetzes zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum verknüpft und in dem neu als „Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz – HmbWoSchG)“ betitelten Gesetz zusammengefasst. Die damaligen Gesetzesänderungen orientierten sich unter anderem an dem Ziel der Lockerung des Zweckentfremdungsverbots und der Deregulierung. Dies wird aber der heute angespannten Lage am Wohnungsmarkt nicht gerecht. Das HmbWoSchG muss vielmehr in allen Wohnungsmarktlagen wirken können und deshalb angepasst und verschärft werden.

Daher schlägt der Senat verschiedene Änderungen des HmbWoSchG vor.

1. Beantwortung des Bürgerschaftlichen Ersuchens aus Drucksache 20/616 (Ziffer 1 und 3 aus Drucksache 20/616)

- a) In Ziffer 1 der Drucksache 20/616 hat die Bürgerschaft den Senat ersucht, so umfassend wie möglich dafür zu sorgen, dass der vorhandene Wohnungsbestand für – gesundheitlich unbedenkliche – Nutzung zur Verfügung steht. Dazu schlägt der Senat folgende Änderungen des HmbWoSchG vor:
- Das sog. Verfügungsberechtigtenprivileg, das erst 2008 aus Gründen der Deregulierung eingeführt worden ist, 2009 jedoch bereits für Fälle der Drittgefährdung eingeschränkt wurde, wird abgeschafft. Verfügungsberechtigte, Bewohner, Nachbarn und sonstige Dritte (z.B. Handwerker, Pflegekräfte) sollen gleichermaßen geschützt werden. Die Bezirksämter erhalten dadurch eine Handhabe bei Mängeln und/oder Gefahren i.S.d. HmbWoSchG in Fällen von vom Verfügungsberechtigten selbst bewohnten Wohnungen einzuschreiten.
 - Bei den gesetzlichen Mindestanforderungen wird durch die Neuformulierung „Heizungsmöglichkeit“ statt der bisherigen Formulierung „Möglichkeit des Anschlusses einer Heizung“ klargestellt, dass es im Ergebnis darauf ankommt, dass der Wohnraum beheizbar ist. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass Wohnraum überwiegend mit Sammelheizungen ausgestattet ist, bei denen dem Nutzungsberechtigten ein eigener Anschluss einer Heizung nicht möglich ist. Dem Verfügungsberechtigten soll jedoch nicht aufgegeben werden, die Wohnung mit einer Heizung auszustatten, um einen Widerspruch zu den Vorgaben der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 29. April 2009, (BGBl. I S. 954)) zu vermeiden. Denn nach der EnEV sind z.B. vom Nutzungsberechtigten gestellte Ölradiatoren oder Nachtspeicheröfen ausnahmsweise bzw. übergangsweise noch zulässig. Ein Gebot, vom Verfügungsberechtigten das Bereitstellen einer Heizung zu verlangen, birgt unwägbar Investitionsrisiken für den Verfügungsberechtigten, weil es eine nicht zu vernachlässigende Anzahl von Wohnungen gibt, die mit mieterseitig gestellten Heizungen ausgestattet sind. Eine finanzielle Überforderung durch ein dann erforderliches

Nachrüsten all dieser Wohnungen soll vermieden werden.

- Nach § 5 Absatz 3 Satz 1 HmbWoSchG ist von Anordnungen zur Erfüllung von Mindestanforderungen oder zur Nachholung unterbliebener Instandsetzungen abzusehen, wenn der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass die Bewirtschaftungskosten und die Kapitalkosten nicht aus den Erträgen des Grundstücks aufgebracht werden können. Dies gilt nicht, wenn der Verfügungsberechtigte oder Rechtsvorgänger wesentliche öffentlich-rechtliche Instandsetzungspflichten in erheblicher Weise nicht erfüllt und der Verfügungsberechtigte den Nachweis versäumt hat, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder aus einem anderen Grunde nicht zumutbar war. Diese Regelung war im Zuge der Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen 2008 (Drucksache 18/7191) großzügiger gestaltet worden, nämlich nur bei Nichterfüllung wesentlicher öffentlich-rechtlicher Pflichten in erheblicher Weise. Diese Änderung wird zurückgenommen. Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt kann dazu führen, dass Mieterinnen und Mieter aus Furcht, keine neue Wohnung zu finden, erhebliche Missstände in bestehenden Wohnungen hinnehmen. In solchen Fällen ist es Aufgabe des Wohnraumschutzes, auf die Einhaltung der Mindestanforderungen zu achten. Vermieterinnen und Vermieter sind vor einer wirtschaftlichen Überforderung hinreichend geschützt, wenn sie nachweisen können, dass die Instandsetzung wirtschaftlich nicht vertretbar oder unzumutbar war. Weitere Ausnahmen sind im Hinblick auf das Schutzziel des HmbWoSchG und die Wohnungsmarktlage nicht geboten.
- b) Zur Anpassung des HmbWoSchG auf der Grundlage der Drucksachen 19/6963 und 19/7061 (Ziff. 3 aus Drucksache 20/616)
- Die Möglichkeit der Freistellung von Gebieten vom Zweckentfremdungsverbot wird aufgehoben und die entsprechende Regelung des § 9 Absatz 1 Satz 3 HmbWoSchG gestrichen. Dies entspricht Teil A. Ziffer 1 des Antrages aus Drucksache 19/6963. Die Abschaffung trägt der Tatsache Rechnung, dass diese im Zuge der Umsetzung der Föderalismusreform (Drucksache 18/7191) eingeführte Freistellungsmöglichkeit in der Praxis in keinem Bezirk zur Anwendung gekommen ist. Die geltende Regelung führt außerdem im Fall einer unbefristeten Freistellung dazu, dass ganze Gebiete dauerhaft nicht mehr dem Verbot der Zweckentfremdung unterliegen. Ein solches Ergebnis ist angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt einerseits und des Leerstandes von Gewerbeflächen andererseits nicht darstellbar.
 - Im Gesetz wird eine Legaldefinition des Leerstandsbeginns eingefügt. Danach gilt als Beginn des Leerstehens grundsätzlich der Auszug des letzten Bewohners, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Dies entspricht im Wesentlichen Teil A. Ziffer 2 des Antrages aus Drucksache 19/6963. Damit wird klargestellt, dass – unabhängig vom Zeitpunkt der Kenntniserlangung seitens der zuständigen Behörde, die in der Praxis deutlich später liegen kann – für die anzunehmende Dauer des Leerstandes deren tatsächlicher Beginn maßgeblich und für die Anwendung des Gesetzes, insbesondere bei behördlichen Anordnungen, Aufforderungen, Fristsetzungen etc. zugrunde zu legen ist.
 - Das Gesetz wird um eine bei Wohnnutzungsgeboten zu setzende Frist ergänzt, die im Regelfall zwei Monate betragen soll. Diese Änderung orientiert sich an dem Vorschlag aus Teil A. Ziffer 3 des Antrages aus Drucksache 19/6963. Maßstab für die Länge der Frist ist das in die Zukunft gerichtete Wohnnutzungsgebot und seine Umsetzbarkeit, nicht der zurückliegende Zeitraum des Leerstandes, in dem noch kein Wohnnutzungsgebot bestanden hat. Daher soll die Frist im Regelfall immer zwei Monate betragen. Dies dient der Verfahrensbeschleunigung und lässt Raum für abweichende Fristen, wenn die besonderen Umstände des Einzelfalles es erfordern.
 - Dementsprechend wurde der Vorschlag aus Teil A. Ziffer 7 der Drucksache 19/6963, wonach im Falle eines mehr als zwölfmonatigen Leerstandes für die (freiwillige) Abhilfe eine Frist von nicht mehr als zwei Monaten gesetzt werden soll, so nicht aufgegriffen. Der Senat geht mit seinem Vorschlag einen Schritt weiter und schlägt vor, das Verfahren, den Verfügungsberechtigten zunächst zu einer freiwilligen Abhilfe aufzufordern, auf die Fälle zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum gemäß dem Zweiten Abschnitt des HmbWoSchG zu beschränken. Das Verfahren der freiwilligen Abhilfe ist für diese Fälle sinnvoll, da in der Praxis der Dialog mit den Vermietern gesucht und genutzt werden

kann. So kann vielfach in der Praxis im Interesse der Mietparteien eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Im Bereich der Zweckentfremdung führt dieser Verfahrensschritt jedoch oft zu Verzögerungen, ohne dass ein Vorteil damit verknüpft ist, weil eine Einigung mit den Verfügungsberechtigten in der Regel nicht herbeigeführt werden kann. Hier sollte daher auf den Verfahrensschritt der freiwilligen Abhilfe verzichtet und die Abläufe sollten gestrafft werden.

- In Ziffer 2.a) des Antrages aus Drucksache 19/7061 in der Fassung der Empfehlung des Stadtentwicklungsausschusses aus Drucksache 19/7876 ist der Senat ersucht worden zu prüfen, ob bzw. wie eine andere Form der Zwischennutzung bei mehrmonatigem spekulativem Leerstand, z.B. durch Belegung als Alternative zur öffentlichen Unterbringung bei drohender Wohnungslosigkeit umgesetzt werden kann. Der Senat hat diese Möglichkeit eingehend geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Einweisung öffentlich-rechtlich unterzubringender Personen in leer stehenden Wohnraum aus rechtlichen Gründen nicht in das HmbWoSchG aufgenommen werden sollte. Denn dem verfügungsberechtigten Wohnungseigentümer dürfen nach der Rechtsprechung grundsätzlich keine Aufgaben aufgebürdet werden, die auf Grund des Sozialstaatsprinzips dem Staat und damit der Allgemeinheit obliegen (siehe BGH, Beschluss vom 4. Mai 2005, I ZB10/05 und vgl. auch OVG Lüneburg, Beschluss vom 14. Dezember 2009, 11 ME 316/09).
- Stattdessen wird bei geplanten Um- und Neubaumaßnahmen klargestellt, dass grundsätzlich eine Pflicht zur Zwischenvermietung des Wohnraums besteht. Damit wird Teil A. Ziffer 4 des Antrages aus Drucksache 19/6963 sowie Ziffer 2.b) des Antrages aus Drucksache 19/7061 in der Fassung der Empfehlung des Stadtentwicklungsausschusses aus Drucksache 19/7876 aufgegriffen. Die hier vorgeschlagene Änderung wird der Zielsetzung des genannten Antrags aus Sicht des Senats gerecht. Im Gesetz wird klargestellt, dass bei Um- oder Neubaumaßnahmen, die durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, der Abschluss von Zeitmietverträgen zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen grundsätzlich zumutbar ist (Zwischenvermietung). Dementsprechend wird in § 10 Absatz 1 die Erteilung

einer Zweckentfremdungsgenehmigung zum Leerstehenlassen von Wohnraum bei beabsichtigten wesentlichen Baumaßnahmen davon abhängig gemacht, dass eine Zwischennutzung als Wohnraum, insbesondere eine Zwischenvermietung auf der Grundlage eines Zeitmietvertrages bis zur Durchführung der Maßnahmen, unzumutbar ist. Die Unzumutbarkeit muss der Verfügungsberechtigte darlegen und beweisen.

- Die Anzeigepflicht bei Leerstand wird wieder eingeführt. Wenn Wohnraum länger als drei Monate leer steht, ist dies der zuständigen Behörde anzuzeigen (§ 13 n.F.). Dies entspricht im Wesentlichen Teil A. Ziffer 5 des Antrages aus Drucksache 19/6963. Die Abschaffung der Anzeigepflicht im Zuge der Umsetzung der Föderalismusreform (Drucksache 18/7191) hat sich nicht bewährt. Ohne die Verpflichtung zur Anzeige des Leerstands erhält die Behörde nur zufällig und gelegentlich Kenntnis von Leerständen. Eine systematische Leerstandsbekämpfung ist kaum möglich. Anders als in dem genannten Antrag gilt nunmehr eine dreimonatige Frist, weil die zulässige Dauer des Leerstehenlassens von Wohnraum generell auf drei Monate verkürzt wird (siehe dazu sogleich unter 2.). Korrespondierend dazu wird auch der Vorschlag gemäß Teil A. Ziffer 6 aus Drucksache 19/6963 aufgegriffen, wonach die Unterlassung der Anzeigepflicht eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Denn ohne Bußgeldandrohung bliebe die Anzeigepflicht wirkungslos.

2. Weitere gesetzliche Veränderungen

- Der Zeitraum, in dem ein Leerstehenlassen von Wohnraum noch nicht als Zweckentfremdung gilt, wird von sechs auf drei Monate verkürzt.
- Der auskunftspflichtige Personenkreis wird erweitert. In jüngster Zeit ist verstärkt aufgefallen, dass Wohnungen über das Internet als Ferienwohnung angeboten werden, oft ohne einen Hinweis auf den Verfügungsberechtigten. Die Ausweitung der bestehenden Auskunftspflicht auf Vermittler, Verwalter und Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes des Bundes trägt dieser Entwicklung Rechnung und steigert die Effektivität des Gesetzesvollzugs.
- Zur Klarstellung wird im Gesetz die Möglichkeit der Verwaltung festgeschrieben, bei leer stehendem Wohnraum die Verfügungsberechtigten auf Wohnungsuchende hinzuweisen, und zwar auch auf solche aus dem Kreis der anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden.

- Die Regelung des Wohnnutzungsgebots in § 12 Absatz 1 Satz 1 HmbWoSchG und des Wiederherstellungsgebots nach § 12 Absatz 2 Satz 1 HmbWoSchG sowie die Regelung des § 12 Absatz 2 Satz 4 HmbWoSchG für den Fall, dass eine Wiederherstellung entfällt, werden künftig als Soll-Vorschriften gefasst. Dies stellt gegenüber der bisherigen Fassung als Kann-Vorschriften eine Verschärfung da, da die Verwaltung nur bei Vorliegen atypischer Umstände von der gesetzlichen Regelung abweichen darf.
 - Genehmigungsfiktion bei Modernisierungen: Als Korrektiv für die verschiedenen Gesetzesverschärfungen ist zur Erleichterung von Modernisierungen eine Genehmigungsfiktion vorgesehen. Verfügungsberechtigte, die umfangreiche, mit Leerstand verbundene Modernisierungen durchführen wollen, können zukünftig durch Abgabe einer erweiterten Leerstandsanzeige drohende Verpflichtungen wie die Zwischenvermietungspflicht sowie das Hinweisrecht der zuständigen Behörde auf Wohnungsuchende nach § 13 Absatz 3 neu sowie drohende Wohnnutzungsgebote und Bußgelder abwenden. Diese Regelung schafft z.B. für diejenigen Verfügungsberechtigten eine Privilegierung, die in Erfüllung der Klimaschutzziele und der entsprechenden Verabredungen aus dem zwischen den zuständigen Fachbehörden und der Wohnungswirtschaft geschlossenen Bündnis für das Wohnen in Hamburg Wohnraum modernisieren. Will der Verfügungsberechtigte Modernisierungen im Sinne von § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) durchführen, die mit Leerstand verbunden sind, so sieht das Gesetz nunmehr in § 13 Absatz 3 neu eine Genehmigungsfiktion für das Leerstellenlassen des Wohnraums für die Dauer der Modernisierungsmaßnahme vor. Voraussetzung ist, dass der Verfügungsberechtigte gemäß § 13 Absatz 2 neu das Leerstellenlassen und die damit verbundene konkrete Absicht einer Modernisierung im Sinne von § 559 BGB anzeigt und die zuständige Behörde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht. Modernisierung umfasst gemäß § 559 Absatz 1 BGB bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. 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. Dies kann z.B. anhand von Verträgen oder Kostenvoranschlägen mit den zu beauftragenden Fachfirmen bzw. anhand von Planungsunterlagen geschehen. Die Entscheidung über einen Widerspruch innerhalb der achtwöchigen Frist soll die zuständige Behörde davon abhängig machen, ob die Angaben, insbesondere zur voraussichtlichen Dauer der Maßnahme plausibel erscheint. Erhebt die zuständige Behörde Widerspruch gilt die Anzeige des Verfügungsberechtigten als Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum Leerstellenlassen nach § 10. Durch die Einführung der Genehmigungsfiktion wird deren Durchführung für die Verfügungsberechtigten zweckentfremdungsrechtlich auf eine sichere Grundlage gestellt und Verwaltungsaufwand vermieden.
 - Stärkere Nutzung der Instrumente des Ordnungswidrigkeitenrechts im Wohnraumschutz: Künftig sollen auch fahrlässige Verstöße gegen Ge- bzw. Verbotsnormen des HmbWoSchG und der Versuch einer Zweckentfremdung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können. Außerdem soll die Bekämpfung zweckwidriger Wohnraumnutzung im Vorbereitungsstadium verstärkt werden. Bereits das Anbieten von und die Werbung für rechtswidrige Ferienwohnungen sollen als Ordnungswidrigkeit verfolgt und geahndet werden können. Insoweit entfallen zeitraubende und schwierige Ermittlungen zur Überprüfung der Wohnnutzung. Die Verstärkung der behördlichen Tätigkeit im Vorfeld bietet außerdem den Vorteil, dass weitgehend von Amts wegen durch Recherchen im Internet vorgegangen werden kann und es nicht allein auf Hinweise aus der Bevölkerung, z.B. Nachbarn, Interessenverbände oder sonstige Dritte, ankommt. Vollzugsdefizite können somit zunehmend vermieden oder beseitigt werden. Die Nichtbeachtung der Vorschriften zum Wohnraumschutz soll regelmäßig auch Konsequenzen für die Handelnden haben. Durch die präventive Wirkung der Bußgeldvorschrift und die Einleitung von Bußgeldverfahren kann die zuständige Behörde der Zweckentfremdung von Wohnraum frühzeitiger und wirkungsvoller als bisher entgegenwirken.
 - Verpflichtung von Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes auf Verlangen der zuständigen Behörde Angebote und Werbung für rechtswidrige Wohnraumnutzung, z.B. Ferienwohnungen, im Internet zu entfernen.
- Der anliegende Gesetzentwurf beinhaltet Änderungsvorschläge zum Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz, dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz sowie dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz.

Einzelheiten hierzu ergeben sich aus dem Gesetzentwurf nebst Begründung in der Anlage.

IV.

Finanzielle Auswirkungen

Zur Änderung des HmbWoFG und des HmbWoBindG:

Die Änderung des §25 HmbWoFG führt für die Freie und Hansestadt Hamburg zu nicht näher zu spezifizierenden, geringfügigen Mehreinnahmen bei der Grundsteuer und bei der WK als darlehensverwaltender Stelle zur Einsparung von Verwaltungskosten. Gemäß §25 Absatz 3 HmbWoFG neu kann die WK zukünftig Familienzusatzdarlehen kündigen, die nur noch im Bagatellbereich valutieren. Dies ist sachgerecht, weil die Grundsteuer-Einheitswerte dieser Objekte geringer sind als bei bereits vollständig entschuldeten Objekten, d.h. deren Eigentümer zahlen weniger Grundsteuer als Eigentümer von vollständig entschuldeten Objekten, ohne dass dies sachlich gerechtfertigt wäre. Dieser Missstand wird mit der Gesetzesänderung abgeschafft.

Bis 2008 erhielten Vermieter von Sozialwohnungen nach dem damals geltenden Bundesrecht für nachträgliche Eigenkapitalerhöhungen eine angemessene Eigenkapitalverzinsung von 4%. Seit dem 1. April 2008 gilt die im Zuge der Föderalismusreform im Wohnungswesen eingeführte Regelung des §9 Absatz 1 Satz 3 HmbWoBindG, wonach die Eigenkapitalverzinsung an den Basiszinssatz gekoppelt ist. Diese Regelung hat sich auf Grund des unvorhersehbar ausgesprochenen niedrigen Niveaus des Basiszinssatzes nicht bewährt. Daher soll mit Wirkung zum 1. Januar 2013 die nach früherem Bundesrecht geltende Rechtslage, d.h. eine Mindestverzinsung von 4%, wiederhergestellt werden.

Für Mieter kann die vorgesehene Änderung des §9 HmbWoBindG im Einzelfall eine geringfügige Steigerung der Nettokaltmiete bedeuten, die sich allerdings im unteren Centbereich pro m²/mtl. bewegen wird.

Zur Änderung des HmbWoSchG:

Die Änderungen des HmbWoSchG wirken sich nur in geringem Umfang auf den Haushalt aus. Der Vollzug des Gesetzes kann mit dem in den Bezirksämtern bzw. in der zuständigen Fachbehörde vorhandenen Personalbestand erledigt werden. Der im Ersten Bericht zur Beantwortung des o.g. Bürgerschaftlichen Ersuchens (Drucksache 20/2312) festgestellte Personalmehrbedarf bei den Wohnraumschutzdienststellen der Bezirksämter bestand und besteht bereits aktuell und unabhängig von dem Erlass der vorgeschlagenen Gesetzesänderungen.

Das Personalamt, die zuständige Fachbehörde und die Bezirksämter haben vereinbart, dass der Wohnraumschutz zeitlich befristet personell verstärkt werden soll. Dieses zusätzliche Personal wird den aktuell verstärkten Arbeitsanfall durch Hinweise auf Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen in den Bezirken Hamburg-Mitte, Altona, Eimsbüttel und Hamburg-Nord für einen Zeitraum von zwei Jahren auffangen. Die Personalkosten werden in der zweijährigen Projektlaufzeit von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt an die Bezirksämter erstattet.

Die vom Personalamt vorgeschlagenen Poolkräfte für die Ermittlungstätigkeit (strukturell mobiles Personal, z.B. LBK-Rückkehrer) haben sich als nicht geeignet erwiesen, so dass das Projekt der Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum auf Grund rechtswidriger Ferienwohnungen mit den oben genannten zwei gD-Kräften sowie dem vorhandenen Personalbestand abgearbeitet werden wird.

Es entstehen nicht zu beziffernde Sachkosten für die Erstellung von Verwaltungshinweisen, Bescheiden, Behördenschreiben zur Aufklärung und Ahndung von Verstößen gegen die Anzeigepflicht von Wohnraumleerstand. Etwaige höhere Sachkosten für den Vollzug des geänderten HmbWoSchG können im Jahr ihrer Entstehung über die Ergebnisrechnung das Eigenkapital der Freien und Hansestadt Hamburg mindern.

Diese skizzierten Mehrkosten werden voraussichtlich weitgehend kompensiert durch geringere Sach- und Personalaufwand bei der Bearbeitung von Fällen von Wohnraumleerstand auf Grund von Modernisierungen. Denn hier greift bei Abgabe einer erweiterten Anzeige künftig eine Genehmigungsfiktion für den Leerstand für die Dauer der Maßnahme. Dadurch entfallen das bisher aufwändige Nachfragen beim Verfügungsberechtigten und Überprüfungen in Bezug auf den Beginn und den Fortgang der baulichen Maßnahmen sowie das Fertigen von Schreiben und Genehmigungsbescheiden.

Die Ausweitung und Verschärfung der Ordnungswidrigkeitstatbestände kann zu noch nicht bezifferbaren Mehreinnahmen in Form von Bußgeldern führen.

Die Änderungen im HmbWoSchG können dazu führen, dass sich die Tätigkeitsschwerpunkte in den Wohnraumschutzdienststellen verändern. Personal- und Sachaufwand entsteht neu, entfällt oder wird kompensiert. So wird beispielsweise die Verpflichtung der Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes, auf Verlangen der zuständigen Behörde Werbung für nicht genehmigte Ferienwohnungen im Internet unverzüglich zu entfernen, voraussichtlich dazu führen, dass Verwaltungsverfahren (einschließlich Verwaltungsvollstreckungsverfahren und Bußgeldverfahren) zur Bekämpfung diesbezüglicher Zweckentfremdung

entfallen. Daher ist zum jetzigen Zeitpunkt eine abschließende Aufwandschätzung nicht möglich. Etwaige Mehrkosten werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel gedeckt.

Bei Verfügungsberechtigten über Wohnraum entstehen unter Umständen geringfügige Kosten durch die Anzeigepflicht bei Leerstand, die genaue Größenordnung kann nicht beziffert werden.

V.

Petition

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

1. von den Ausführungen in der Drucksache Kenntnis nehmen,

2. das als Anlage beigefügte „Zweite Gesetz zur Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens“ beschließen.

Anlage

Beantragte Gesetzesänderungen

Zweites Gesetz zur Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens

Vom

Artikel 1

Änderung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes

Das Hamburgische Wohnraumförderungsgesetz vom 19. Februar 2008 (HmbGVBl. S. 74), geändert am 14. Juli 2009 (HmbGVBl. S. 305), wird wie folgt geändert:

1. In § 13 Absatz 1 Satz 1 wird die Textstelle „in der Fassung vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 2030, 2797), zuletzt geändert am 5. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2748, 2755),“ ersetzt durch die Textstelle „vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2854, 2924),“.
2. In § 18 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 wird das Wort „sechs“ durch das Wort „drei“ ersetzt.
3. In § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 wird das Wort „sechs“ durch das Wort „drei“ ersetzt.
4. In § 25 wird folgender Absatz 3 angefügt:
„(3) Die darlehensverwaltende Stelle kann Familienzusatzdarlehen, die aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vor dem 17. Juli 1985 bewilligt worden sind und nur noch im Bagatellbereich valutieren, mit angemessener Frist zum Zwecke der Ersetzung aus Mitteln des Kapitalmarktes ganz oder teilweise kündigen.“

Artikel 2

Änderung des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes

Das Hamburgische Wohnungsbindungsgesetz vom 19. Februar 2008 (HmbGVBl. S. 74, 81, 172), geändert am 14. Juli 2009 (HmbGVBl. S. 305), wird wie folgt geändert:

1. § 9 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 3 wird die Textstelle „1. April 2008“ durch die Textstelle „..... (Tag des Inkrafttretens dieser Gesetzesänderung nach Artikel 4 Absatz 2)“ ersetzt und hinter dem Wort „werden“ wird die Textstelle „, mindestens aber 4 vom Hundert“ eingefügt.

- b) In Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:
„Die Einstellung der Auszahlung bewilligter Aufwendungszuschüsse als Folge einer vorzeitigen Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens ist vom Verfügungsberechtigten zu vertreten.“

2. § 16 wird wie folgt geändert:

- a) In der Überschrift werden die Wörter „bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung“ durch die Wörter „in besonderen Fällen“ ersetzt.

- b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Sind die für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel vollständig zurückgezahlt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung. Satz 1 gilt auch in den Fällen des § 15 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2.“

- c) In Absatz 5 Satz 2 werden die Wörter „und Ablösungen“ gestrichen.

3. In § 25 Absatz 1 Nummer 3 wird das Wort „sechs“ durch das Wort „drei“ ersetzt.

4. § 27 Satz 1 wird wie folgt geändert:

- a) Nummer 4 wird gestrichen.

- b) Nummer 5 wird Nummer 4.

Artikel 3

Änderung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes

Das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz vom 8. März 1982 (HmbGVBl. S. 47), zuletzt geändert am 14. Juli 2009 (HmbGVBl. S. 305), wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

- a) Hinter dem Eintrag zu § 12 wird im Vierten Abschnitt folgender Eintrag eingefügt: „§ 13 Auskunftspflicht, Anzeigepflicht, erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion, Hinweisrecht“.

- b) Im Eintrag zum bisherigen § 13 wird die Bezeichnung „§ 13“ durch „§ 13a“ ersetzt.

2. § 2 Absatz 3 wird aufgehoben.

3. § 3 Absatz 2 Nummer 1 erhält folgende Fassung:
- „1. die Heizungsmöglichkeit oder die Möglichkeit des Anschlusses eines Herdes, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten fehlt oder ungenügend ist,“
4. In § 5 Absatz 3 Satz 3 werden die Wörter „wesentliche“ und „in erheblicher Weise“ gestrichen.
5. § 9 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 Satz 3 wird gestrichen.
- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 3 Nummer 5 wird das Wort „sechs“ durch das Wort „drei“ ersetzt.
- bb) Satz 4 wird durch folgende Sätze ersetzt:
- „Findet die Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken in der Hauptwohnung des Nutzungsberechtigten statt und beträgt weniger als 50 vom Hundert der Gesamtwohnfläche, so ist im Zweifel anzunehmen, dass gleichzeitig die Wohnnutzung aufrechterhalten wird und damit keine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes vorliegt. Gleiches gilt, wenn die Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken zeitlich so beschränkt ist, dass der Charakter der Wohnung als Hauptwohnung unberührt bleibt.“
- cc) Es wird folgender Satz angefügt:
- „Als Beginn des Leerstehenlassens von Wohnraum gilt grundsätzlich der Auszug des letzten Bewohners, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.“
- c) In Absatz 3 werden folgende Sätze angefügt:
- „Wenn Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind, und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, ist der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen grundsätzlich zumutbar. Eine Zwischennutzung ist insbesondere dann nicht zumutbar, wenn Belange der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen entgegenstehen.“
6. In § 10 Absatz 1 wird hinter Satz 1 folgender Satz eingefügt:
- „Das öffentliche oder berechtigte Interesse Verfügungsberechtigter zum Leerstehenlassen von Wohnraum ist bei Um- oder Neubaumaßnahmen nur gegeben, wenn eine Zwischennutzung gemäß § 9 Absatz 3 Satz 2 und 3 bis zum Beginn der Baumaßnahmen unzumutbar ist.“
7. § 12 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird das Wort „kann“ durch das Wort „soll“ ersetzt.
- bb) Hinter Satz 1 wird folgender Satz eingefügt: „Die zuständige Behörde setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall zwei Monate beträgt.“
- b) In Absatz 2 Sätze 1 und 4 wird jeweils das Wort „kann“ durch das Wort „soll“ ersetzt.
8. Hinter § 12 wird im Vierten Abschnitt folgender neuer § 13 eingefügt:
- „§ 13
Auskunftspflicht, Anzeigepflicht,
erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion,
Hinweisrecht
- (1) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohner, Verwalter und Vermittler haben unentgeltlich Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen, soweit es zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist. Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179), zuletzt geändert am 31. Mai 2010 (BGBl. I S. 692), in der jeweils geltenden Fassung. Verwalter, Vermittler und Diensteanbieter sollen nur dann herangezogen werden, wenn und soweit der Sachverhalt dadurch einfacher oder zügiger aufgeklärt werden kann.
- (2) Wird Wohnraum ab Beginn des Leerstehenlassens nicht innerhalb von drei Monaten zu Wohnzwecken genutzt, so haben die Verfügungsberechtigten dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen; sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen.
- (3) Zeigt der Verfügungsberechtigte gemäß Absatz 2 das Leerstehenlassen und die damit verbundene konkrete Absicht einer Modernisierung im Sinne von § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches an, gilt die Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 10 für die Dauer der Modernisierung als erteilt, wenn die zuständige Behörde 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 zuständige Behörde im Sinne des Satzes 1 gilt die erweiterte Anzeige als

Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 10.

(4) Steht Wohnraum leer, kann die zuständige Behörde den Verfügungsberechtigten auf Wohnungsuchende hinweisen. Hingewiesen werden kann auch auf Haushalte, die als vordringlich wohnungsuchend anerkannt sind. Die zuständige Behörde ist berechtigt, Wohnungsuchenden die Belegenheit des leer stehenden Wohnraums sowie Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten zugänglich zu machen, wenn der Verfügungsberechtigte den ihm nachgewiesenen Wohnungsuchenden nicht innerhalb eines Monats ein Wohnungsangebot unterbreitet hat.“

9. Der bisherige § 13 wird § 13a und wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 werden hinter der Bezeichnung „§ 9“ die Wörter „auch entgegen einem Wohnnutzungsgebot“ eingefügt.
- b) Absatz 3 wird aufgehoben.
- c) Die bisherigen Absätze 4 und 5 werden Absätze 3 und 4.

10. § 14 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird hinter dem Wort „Anordnung“ die Textstelle „zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum (§§ 3 bis 8)“ eingefügt.
 - bb) Satz 3 wird neuer Absatz 2 und erhält folgende Fassung:

„(2) Die zuständige Behörde hat vor der Anordnung von Maßnahmen den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; ihre Stellungnahmen sollen angemessen berücksichtigt werden.“
- b) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden Absätze 3 und 4.

11. § 15 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) Im Einleitungssatz werden hinter dem Wort „wer“ die Wörter „vorsätzlich oder fahrlässig“ eingefügt.
- b) In Nummer 1 wird die Textstelle „§ 13 Absatz 1“ durch „§ 13a Absatz 1“ ersetzt.
- c) Nummer 7 erhält folgende Fassung:

„7. entgegen § 13 Absatz 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig gibt,

oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,“.

d) Es wird folgende Nummer 8 angefügt:

„8. entgegen § 13 Absatz 2 die Anzeige nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt.“

e) Es wird folgender neuer Satz angefügt:

„In den Fällen des Satzes 1 Nummer 4 ist auch der Versuch ordnungswidrig.“

f) Hinter Absatz 1 wird folgender neuer Absatz 2 eingefügt:

„(2) Ordnungswidrig handelt ferner, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. ohne die erforderliche Genehmigung für die zweckfremde Verwendung des Wohnraums gemäß § 9 Absatz 2 erhalten zu haben dessen Überlassung an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs anbietet oder dafür wirbt,

2. Angebote oder Werbung im Sinne der Nummer 1 verbreitet oder deren Verbreitung ermöglicht.“

g) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

h) Es wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes haben auf Verlangen der zuständigen Behörde Angebote und Werbung, die nach Absatz 2 ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.“

Artikel 4

Schlussbestimmungen

(1) Artikel 2 Nummer 1 Buchstabe a tritt am 1. Januar 2013 in Kraft.

(2) Im Übrigen tritt dieses Gesetz am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

(3) Der Senat wird ermächtigt, den Wortlaut des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes in der nunmehr geltenden Fassung mit neuem Datum bekannt zu machen und dabei etwaige Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen sowie Übergangs- und Schlussbestimmungen wegzulassen.

Begründung

Zu Artikel 1

Änderung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes

I.

Allgemeiner Teil

Die Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen im Jahr 2008 (Drucksache 18/7191) hat einen Rechtsrahmen auf Landesebene für die Wohnungsbauförderung und den Wohnraumschutz geschaffen. Mit dem Wohnungsbauentwicklungsplan (Drucksache 19/2995) hat die Bürgerschaft weitere Rechtsanpassungen beschlossen. Die Weiterentwicklung erfolgt mit diesem Gesetz.

Nunmehr nimmt der Gesetzgeber weitere Feinjustierungen an den gesetzlichen Bestimmungen im Recht des Wohnungswesens vor durch Aufgreifen von Hinweisen aus der Anwendungspraxis und erforderliche Bereinigungen.

Die neu geschaffene Kündigungsmöglichkeit für die darlehensverwaltende Stelle dient der Verwaltungsvereinfachung und schließt eine Gerechtigkeitslücke, indem zukünftig Eigentümer von Objekten, für deren Finanzierung noch ein im Bagatellbereich valutierendes Familienzusatzdarlehen besteht, bei der Grundsteuer ebenso behandelt werden wie Eigentümer von vollständig entschuldeten Objekten.

II.

Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu Nummer 1 (§ 13)

Bei der Änderung zu § 13 handelt es um eine redaktionelle Folgeänderung.

Zu Nummer 2 (§ 18)

Der Zeitraum, ab dem Leerstand im Sinne des Gesetzes vorliegt, wird an die neue Regelung in § 9 Absatz 2 Nummer 5 des Hamburgischen Wohnraumsetzungsgesetzes (HmbWoSchG) angeglichen, siehe hierzu Artikel 3.

Zu Nummer 3 (§ 24)

Der Zeitraum, ab dem Leerstand im Sinne des Gesetzes vorliegt, wird an die neue Regelung in § 9 Absatz 2 Nummer 5 HmbWoSchG angeglichen, siehe hierzu Artikel 3.

Zu Nummer 4 (§ 25)

Die Änderung des § 25 dient zum Einen der Verwaltungsvereinfachung und zum Anderen der Schließung einer Gerechtigkeitslücke. Familienzusatzdarlehen, die heute ausschließlich nur noch im Bagatellbereich valutieren, kann die darlehensverwaltende Stelle künftig kündigen. Es ist sachlich nicht zu rechtfertigen, dass die Einheitswerte geringer sind als bei bereits vollständig entschuldeten Objekten, so dass die Eigentümer weniger Grundsteuer zahlen.

Bereits 1985 war mit Wirkung ab dem 16. Juli 1985 in § 45 Absatz 4 Satz 2 Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) eine Regelung vorgesehen worden, wonach Familienzusatzdarlehen zu Zinsbedingungen gewährt werden, die eine tragbare Belastung ermöglichen. Familienzusatzdarlehen, die vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Vereinfachung wohnungsrechtlicher Vorschriften – Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1277) gewährt worden sind, blieben dagegen – auf Grund seinerzeit noch verfassungsrechtlicher Bedenken – zinslos und während der ersten 15 Jahre mit 1 vom Hundert, danach mit höchstens 2 vom Hundert zu tilgen (§ 45 Absatz 4 Satz 1 II. WoBauG).

Frühere verfassungsrechtliche Bedenken, bei älteren Familienzusatzdarlehen eine Möglichkeit zur Kündigung oder zur Zinserhöhung einzuführen, sind als unbegründet anzusehen. Nach zwei Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts vom 13. Mai 1986 (1 BvR 99/85; 461/85) begründet die Gewährung zins- und tilgungsbegünstigter Darlehen aus Mitteln der Wohnungsfürsorge keine verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsposition. Dies gilt insbesondere dann, wenn Darlehensnehmer solche Darlehen, die nur noch im Bagatellbereich valutieren, nicht zurückzahlen, um noch möglichst lange auf Grund der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ in den Genuss der geringeren Einheitswerte und damit einer geringeren Grundsteuerlast zu gelangen.

Da sich die Kündigungen nur in der Zukunft auswirken, handelt es sich bei dieser Gesetzesänderung nicht um eine solche mit echter Rückwirkung.

Auf Grund der nur noch geringen Valuta bestehen unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes und der Verhältnismäßigkeit keine Bedenken. Es ist nicht sachgerecht, dass Familienzusatzdarlehen im Bagatellbereich mit einem hohen Verwaltungsaufwand (zudem zinsfrei) weiterlaufen, obwohl der Grund für die Gewährung, nämlich dass bei Baubeginn im Familienhaushalt Kinder leben, längst nicht mehr vorliegt.

Zu Artikel 2

Änderung des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes

Zu Nummer 1 (§ 9)

Zu Absatz 1

Die derzeitige Gesetzesfassung verzichtet auf eine Mindestverzinsung einer nachträglichen Eigenleistungserhöhung von 4 %. Eine solche galt nach altem Bundesrecht bis zum Erlass des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes (HmbWoBindG) im Jahr 2008. Dies führt auf Grund des seit dem 1. Januar 2009 ausgesprochen niedrigen Niveaus des Basiszinssatzes (vom 1. Januar bis 30. Juni 2009 1,62 % p.a., vom 1. Juli 2009 bis 30. Juni 2011 0,12 % p.a., seit 1. Juli 2011 0,37 % p.a.) zu einer unangemessen niedrigen Verzinsung der Eigenleistungen. Damit wird die Eigenkapitalfinanzierung insbesondere von Modernisierungsinvestitionen in den sozialen Wohnungsbau für die Vermieter zunehmend unattraktiv. Dies kann zur Folge haben, dass die Fördermittel vorzeitig freiwillig zurückgezahlt werden, was wiederum dazu führt, dass die Bindungen vorzeitig auslaufen und die Reduzierung des Sozialwohnungsbestandes beschleunigt wird. Dieser Gefahr wird durch die Wiedereinführung der Mindestverzinsung von 4 % begegnet. Für die Mieter kann die neue Kostenberechnung im Einzelfall eine geringfügige Mietsteigerung bedeuten, die sich allerdings im unteren Centbereich pro m² und Monat bewegen wird. Dies ist insgesamt vertretbar.

Zu Absatz 3

Die Rückzahlung von Baudarlehen führt dazu, dass die Zahlung von Aufwendungszuschüssen eingestellt wird. Gemäß § 18 Absatz 2 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz – Zweite Berechnungsverordnung, neugefasst durch Bek. vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 G v. 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) erhöht sich der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen, wenn der Darlehensnehmer den Wegfall von Zuschüssen nicht zu vertreten hat. Ob ein solches Vertretenmüssen vorliegt, ist in der Praxis oft streitbefangen. Hier schafft die Neuregelung zur Vermeidung von gerichtlichen Auseinandersetzungen Klarheit.

Zu Nummer 2 (§ 16)

Zur Überschrift

Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Überschrift infolge einer Tatbestandsänderung.

Zu Absatz 3

Die Neufassung regelt, dass bei Eigentumsobjekten (Eigenheimen, Eigensiedlungen und eigengenutzten Eigentumswohnungen) die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ stets mit der vollständigen Rückzahlung endet. Dies ist unter zwei Gesichtspunkten sinnvoll:

- a) Die in § 15 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 HmbWoBindG enthaltene Regelung (u. U. 12-jährige Nachwirkungsfrist) ist als Sanktion bei Verstößen gegen wohnungsbaurechtliche Normen gedacht. Sie läuft bei geförderten Eigentumsmaßnahmen aber de facto auf eine Begünstigung von Darlehensnehmern hinaus, die sich nicht an die Vorschriften halten. Die formalrechtlichen Einschränkungen während der Nachwirkungsfrist führen dazu, dass der Einheitswert der Objekte während dieser Zeit niedriger ist, was wiederum zu einer geringeren Grundsteuerlast führt, ohne dass diesem Umstand tatsächliche Einschränkungen entgegenstehen. Die Überwachung der Belegungsbindungen bei Einfamilienhäusern produziert einen unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand, weil Eigentumsobjekte im Regelfall von den Eigentümern und ihren Angehörigen selbst bewohnt werden und damit für die Belegung mit sozialwohnungsberechtigten Haushalten grundsätzlich nicht zur Verfügung stehen.
- b) Die Änderung bewirkt zusätzlich, dass bei der WK unnötiger Verwaltungsaufwand entfällt. Die bisher im HmbWoBindG enthaltenen Regelungen zum Bindungsende bei geförderten Eigentumsobjekten sind nicht einheitlich und verursachen einen erheblichen Verwaltungsaufwand. Bei einer Rückzahlung nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen laufen die Bindungen bis zum Ablauf des Jahres, in dem die Darlehen vollständig zurückgezahlt worden sind (vgl. § 15 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1). Bei einer vorzeitigen freiwilligen Rückzahlung gilt die Wohnung als gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung (§ 16 Absatz 3). Auf Grund dieser Differenzierung muss bisher bei Eingang der Schlussrate jeweils kontrolliert werden, ob während der Darlehenslaufzeit Sondertilgungen erbracht wurden, die eine vorzeitige Tilgung bedingten. Letztendlich läuft diese differenzierte Regelung aber leer, da laut Auskunft des Finanzamtes für Verkehrssteuern und Grundbesitz die Anhebung der Grundsteuer nach Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ immer erst zum Folgejahr erfolgt. Die auf eventuelle Vermietungen bezogenen Bindungen sind aber wegen der Kürze der Nachwirkungsfrist bei Rückzahlung nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen faktisch ohne Bedeutung. Es ist daher sachgerecht, das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Eigentums-

objekten (Eigenheimen, Eigensiedlungen und eigengenutzten Eigentumswohnungen) stets mit der vollständigen Rückzahlung enden zu lassen.

Im Übrigen handelt es sich um redaktionelle Streichungen. Ablösungen nach § 69 II. WoBauG sind nicht mehr möglich. Rückzahlungen und Ablösungen vor dem 17. Juli 1985 sind restlos abgewickelt. Auch läuft inzwischen die bisherige Bezugnahme des § 16 Absatz 3 Satz 2 auf § 15 Absatz 1 Satz 2 leer. In Hamburg gibt es für Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen neben den gewährten Darlehen keine Anwendungsfälle mehr.

Zu Absatz 5

Ablösungen nach § 69 des II. WoBauG sind nicht mehr möglich.

Zu Nummer 3 (§ 25)

Der Zeitraum, ab dem Leerstand im Sinne des Gesetzes vorliegt, wird an die neue Regelung in § 9 Absatz 2 Nummer 5 HmbWoSchG angeglichen, siehe hierzu Artikel 3.

Zu Nummer 4 (§ 27)

§ 27 Satz 1 Nr. 4 HmbWoBindG enthält die Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung mit Vorschriften zur Genehmigung des Übergangs von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete. Dadurch, dass die Regelung des § 8 Absatz 3 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen – Wohnungsbindungsgesetz vom 1. Juli 1980, neugefasst durch Bek. v. 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 87 V v. 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407) nicht in das HmbWoBindG übernommen wurde, ist diese Vorschrift gegenstandslos und kann ersatzlos gestrichen werden.

Zu Artikel 3

Änderung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes

I.

Allgemeiner Teil

Die Versorgung der Hamburger Bevölkerung mit Wohnraum ist wegen der angespannten Wohnungsmarktlage schwierig. Neben der aktiven Wohnungsbaupolitik kommt dem Schutz des bestehenden Wohnraums eine große Bedeutung zu. Bestehender Wohnraum muss gerade in Zeiten des Mangels an bezahlbarem Wohnraum konsequent geschützt werden, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen.

Dazu steht in Hamburg mit dem HmbWoSchG ein bereichsspezifisches Gesetz zur Verfügung mit dem darin enthaltenen Zweckentfremdungsverbot, das als

repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt ausgestaltet ist. Dadurch macht bereits das geltende Recht deutlich, dass im Interesse der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dessen Zweckentfremdung prinzipiell verhindert werden soll (so auch OVG Hamburg, Beschluss vom 3. November 2011 – 2 Bs 174/11). Um dies noch effektiver zu erreichen, soll das Gesetz weiter verbessert werden.

Wesentliche Ziele sind angesichts der angespannten Wohnungsmarktlage, noch gezielter gegen das Leerstehenlassen von Wohnraum und die verstärkt auftretende Ferienwohnungsproblematik vorzugehen. Zu diesem Zweck sehen die Gesetzesänderungen unter anderem eine Anzeigepflicht bei Leerstand und erweiterte Auskunftspflichten sowie eine grundsätzliche Zwischenvermietungspflicht bei Um- und Neubaumaßnahmen vor. Zudem werden die Verfahrensregeln gestrafft, um die Bekämpfung von Zweckentfremdungen zu beschleunigen und effektiver durchzuführen.

Als Korrektiv für die verschiedenen Gesetzesverschärfungen ist zur Erleichterung von Modernisierungen eine Genehmigungsfiktion vorgesehen. Verfügungsberechtigte, die umfangreiche, mit Leerstand verbundene Modernisierungen durchführen wollen, können zukünftig durch Abgabe einer erweiterten Leerstandsanzeige Verpflichtungen wie die Zwischenvermietungspflicht sowie das Hinweisrecht der zuständigen Behörde auf Wohnungsuchende nach § 13 Absatz 3 neu sowie drohende Wohnnutzungsgebote und Bußgelder abwenden. Diese Regelung schafft z.B. für diejenigen Verfügungsberechtigten eine Privilegierung, die in Erfüllung der Klimaschutzziele und der entsprechenden Verabredungen aus dem zwischen den zuständigen Fachbehörden und der Wohnungswirtschaft geschlossenen Bündnis für das Wohnen in Hamburg Wohnraum modernisieren. Will der Verfügungsberechtigte Modernisierungen im Sinne von § 559 BGB durchführen, die mit Leerstand verbunden sind, so sieht das Gesetz nunmehr in § 13 Absatz 3 neu eine Genehmigungsfiktion für das Leerstehenlassen des Wohnraums für die Dauer der Modernisierungsmaßnahme vor. Voraussetzung ist, dass der Verfügungsberechtigte gemäß § 13 Absatz 2 neu das Leerstehenlassen und die damit verbundene konkrete Absicht einer Modernisierung im Sinne von § 559 BGB anzeigt und die zuständige Behörde 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. Durch die Einführung der Genehmigungsfiktion wird deren Durchführung für die Verfügungsberechtigten zweckentfremdungsrechtlich auf eine sichere Grundlage gestellt und Verwaltungsaufwand vermieden.

II.

Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu Nummer 1 (Inhaltsverzeichnis)

Anpassung an die neuen Paragrafenbezeichnungen sowie Behebung eines redaktionellen Fehlers (Der Eintrag zu § 20 fehlte zuletzt.).

Zu Nummer 2 (§ 2)

Das Privileg für den Verfügungsberechtigten wird gestrichen. Diese Privilegierung wurde 2008 aus Gründen der Deregulierung eingeführt und bereits 2009 für Fälle der Drittgefährdung eingeschränkt. Verfügungsberechtigte, Bewohner, Nachbarn und sonstige Dritte (z.B. Handwerker, Pflegekräfte) sollen gleichermaßen geschützt werden.

Zu Nummer 3 (§ 3)

Bei den gesetzlichen Mindestanforderungen wird durch die Neuformulierung „Heizungsmöglichkeit“ statt der bisherigen Formulierung „Möglichkeit des Anschlusses einer Heizung“ klargestellt, dass es im Ergebnis darauf ankommt, dass der Wohnraum beheizbar ist. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass Wohnraum überwiegend mit Sammelheizungen ausgestattet ist, bei denen dem Nutzungsberechtigten ein eigener Anschluss einer Heizung nicht möglich ist. Auf eine Regelung, wonach der Verfügungsberechtigte den Wohnraum mit einer Heizung auszustatten hat, wurde bewusst verzichtet, um einen Widerspruch zu den Vorgaben der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 29. April 2009, (BGBl. I S. 954)) zu vermeiden. Denn nach der EnEV sind z.B. vom Nutzungsberechtigten gestellte Ölradiatoren oder Nachspeicheröfen ausnahmsweise bzw. übergangsweise noch zulässig. Ein Gebot, vom Verfügungsberechtigten das Bereitstellen einer Heizung zu verlangen, birgt unwägbar Investitionsrisiken für den Verfügungsberechtigten, weil es eine nicht zu vernachlässigende Anzahl von Wohnungen gibt, die mit mieterseitig gestellten Heizungen ausgestattet sind. Eine finanzielle Überforderung durch ein dann erforderliches Nachrüsten all dieser Wohnungen soll vermieden werden.

Zu Nummer 4 (§ 5)

Nach § 5 Absatz 3 Satz 1 HmbWoSchG ist von Anordnungen zur Erfüllung von Mindestanforderungen oder zur Nachholung unterbliebener Instandsetzungen abzusehen, wenn der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass die Bewirtschaftungskosten und die Kapitalkosten nicht aus den Erträgen des Grundstücks aufgebracht werden können. Dies galt

nach der bisherigen Fassung nicht, wenn der Verfügungsberechtigte oder Rechtsvorgänger wesentliche öffentlich-rechtliche Instandsetzungspflichten in erheblicher Weise nicht erfüllt und der Verfügungsberechtigte den Nachweis versäumt hat, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder aus einem anderen Grunde nicht zumutbar war. Diese Regelung war im Zuge der Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen 2008 (Drucksache 18/7191) großzügiger gestaltet worden, in dem die Ausnahme nur bei Nichterfüllung wesentlicher öffentlich-rechtlicher Pflichten in erheblicher Weise galt. Diese Änderung wird zurückgenommen. Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt führt dazu, dass Mieterinnen und Mieter aus Furcht, keine neue Wohnung zu finden, erhebliche Missstände in bestehenden Wohnungen hinnehmen. In solchen Fällen ist es Aufgabe des Wohnraumschutzes, auf die Einhaltung der Mindestanforderungen zu achten. Vermieter sind vor einer wirtschaftlichen Überforderung hinreichend geschützt, wenn sie nachweisen können, dass die Instandsetzung wirtschaftlich nicht vertretbar oder unzumutbar war. Weitere Ausnahmen sind im Hinblick auf das Schutzziel des HmbWoSchG und die Wohnungsmarktlage nicht geboten.

Zu Nummer 5 (§ 9)

Zu § 9 Absatz 1 Satz 3

Die Regelung des bisherigen § 9 Absatz 1 Satz 3 hat sich in der Praxis als nicht relevant erwiesen. Sie eröffnet die Möglichkeit, Ausnahmen vom Zweckentfremdungsverbot in bestimmten Gebieten zuzulassen. Zuständig sind die Bezirke. Diese Regelung ist seit ihrer Einführung im Jahr 2008 in keinem Bezirk genutzt worden. Soweit im Einzelfall, etwa im Rahmen einer angestrebten Revitalisierung von Großsiedlungen, eine Ausnahme vom Zweckentfremdungsverbot sinnvoll ist, kann diese mittels einer (befristeten) Genehmigung für den Einzelfall bei Bedarf erteilt werden. Dies ist ausreichend. Die geltende Regelung führt außerdem im Fall einer unbefristeten Freistellung dazu, dass ganze Gebiete dauerhaft nicht mehr dem Verbot der Zweckentfremdung unterliegen. Ein solches Ergebnis ist angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt einerseits und des Leerstandes von Gewerbeflächen andererseits nicht darstellbar.

Zu § 9 Absatz 2

Angesichts der angespannten Wohnungsmarktlage soll die bisherige Regelung der Nummer 5 verschärft werden. Bei Leerstand liegt eine Zweckentfremdung nach der bisherigen Regelung vor, wenn Wohnraum über einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten leer steht. Dieser Zeitraum wird auf drei Mo-

nate verkürzt. In Einzelfällen kann bei längerem Leerstand bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Genehmigung erteilt werden. Für den Sonderfall, dass Leerstand im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen auftritt, wird in § 13 Absatz 3 neu eine Genehmigungsfiktion eingeführt.

Die Neufassung des Satzes 4 und Satz 5 dienen der Klarstellung und Rechtssicherheit. Soweit eine Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken von deutlich untergeordneter Bedeutung ist und der Charakter des Wohnraums als Hauptwohnung der Nutzungsberechtigten nicht berührt wird, gilt die gesetzliche Vermutung, dass die Wohnnutzung aufrechterhalten bleibt und keine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes vorliegt. Fälle, in denen der Wohnraum während einer kurzzeitigen Abwesenheit (z.B. Urlaub) Dritten vorübergehend entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wird, sollen nicht als Zweckentfremdung behandelt werden. Die Anmeldung einer Wohnung als Hauptwohnung nach den Vorschriften des Melderechts ist nur ein Indiz für die Wohnnutzung. Maßgeblich sind die tatsächlichen Umstände.

Das Gesetz wird um eine Legaldefinition ergänzt, wann das Leerstehenlassen von Wohnraum beginnt. Danach gilt als Beginn des Leerstehenlassens grundsätzlich der Auszug des letzten Bewohners, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Ein Auszug liegt vor, wenn der Mieter die Wohnung nicht mehr zum Wohnen nutzt. Die Abmeldung aus der Wohnung nach den Vorschriften des Melderechts ist ein Indiz für die Nutzungsaufgabe. Der Auszug des letzten Bewohners gilt auch dann als Beginn des Leerstehenlassens, wenn das Mietvertragsverhältnis noch fortbesteht.

Zu § 9 Absatz 3

Mit dem angefügten Absatz wird klargestellt, dass Zwischenvermietungen auf der Basis eines Zeitmietvertrages grundsätzlich zumutbar sind. In der Praxis ist zu beobachten, dass in Mehrfamilienhäusern, bei denen in absehbarer Zukunft erhebliche Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen, nach und nach einzelne Wohneinheiten nach Auszug der Mieter nicht wieder vermietet werden. Die Folge ist, dass diese teilweise über einen längeren Zeitraum leer stehen. In einer solchen Situation ist nunmehr in der Regel von einer Zwischenvermietung auf Basis eines Zeitmietvertrages (§ 575 BGB) oder einer anderen nach dem HmbWoSchG zulässigen Zwischennutzung als Wohnraum (z.B. Eigennutzung) Gebrauch zu machen. Mit dem Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) ist die Vorläufernorm des § 575 BGB (§ 564c Absatz 2 BGB a.F.) in das BGB eingefügt worden, um die Bereitschaft zur Vermietung zu verbessern. Vermieter

können sich bei einem Zeitmietvertrag darauf verlassen, dass das Mietverhältnis mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit beendet ist. Zwar kann dennoch im Einzelfall das Problem einer Räumung auftreten, falls die Mietpartei nach Ablauf des Mietverhältnisses nicht freiwillig auszieht. Die Vermieterin oder der Vermieter ist aber nach geltendem BGB hinreichend geschützt. Denn der Fortsetzungsanspruch von Mietern nach §§ 574 bis 574c BGB und die Räumungsfristen nach §§ 721 und 794a Zivilprozessordnung gelten für Zeitmietverträge grundsätzlich nicht. Eine Zwischenvermietung ist den Vermietern daher zumutbar. Bei Wohnraum, der Mängel im Sinne des Zweiten Abschnitts des HmbWoSchG aufweist, ist eine Zwischenvermietung nicht zumutbar.

Satz 3 stellt klar, dass eine Zwischennutzung insbesondere dann nicht zumutbar ist, wenn Belange der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen entgegenstehen. Es soll vermieden werden, dass im Einzelfall Nachbarschaften überfordert werden.

Zu Nummer 6 (§ 10)

Die Klarstellung aus § 9 Absatz 3 neu wird im Rahmen der Bestimmung über die Genehmigungsgründe für Zweckentfremdungen aufgegriffen. Es wird geregelt, dass das Leerstehenlassen von Wohnraum im Vorwege zu geplanten Um- oder Neubaumaßnahmen nur genehmigungsfähig ist, wenn eine Zwischennutzung unzumutbar ist. Dies muss der Verfügungsrechte darlegen und beweisen.

Zu Nummer 7 (§ 12)

Die Regelung des Wohnnutzungsgebots in § 12 Absatz 1 Satz 1 und des Wiederherstellungsgebots in § 12 Absatz 2 Satz 1 sowie die Regelung des § 12 Absatz 2 Satz 4 für den Fall, dass eine Wiederherstellung entfällt, werden künftig als Soll-Vorschriften gefasst. Dies stellt gegenüber der bisherigen Fassung als Kann-Vorschrift eine Verschärfung dar, da die Verwaltung nur bei Vorliegen atypischer Umstände von der gesetzlichen Regelung abweichen darf. Die Änderung ist zur effektiven und zügigen Bekämpfung von Zweckentfremdungen geboten.

In Absatz 1 wird eine Regelung zur Fristsetzung im Regelfall eingefügt, die der Verfahrensbeschleunigung dient.

Zu Nummer 8 (§ 13 n.F.)

Aus dem bisherigen § 13 werden die §§ 13 und 13a. Die Regelungen werden hinsichtlich des auskunftspflichtigen Personenkreises ausgeweitet, um eine Anzeigepflicht bei Leerstehenlassen sowie die Möglichkeit der zuständigen Behörde, Verfügungsbe-

rechtigte bei leer stehendem Wohnraum auf Wohnungsuchende hinzuweisen, ergänzt.

Die bisher in § 13 Absatz 3 Satz 1 a.F. geregelte Pflicht zur Erteilung von Auskünften und Vorlage von Unterlagen wird ausgeweitet, damit der Gesetzesvollzug beschleunigt wird und die Verwaltung Gesetzesverstöße effektiver verfolgen kann. Bisher waren nur Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner auskunftspflichtig. Dies hat sich in der Praxis als nicht ausreichend erwiesen. Der Gesetzesvollzug wurde vielfach durch langwierige Bemühungen zur Feststellung der Identität des Verfügungsberechtigten behindert. Dies ist besonders bei der aktuell verstärkt auftretenden Form der Zweckentfremdung, der Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen der Fall. So werden im Internet Wohnungen in Hamburg als Ferienwohnung ohne Hinweis auf den Verfügungsberechtigten oder gar ohne Hinweis auf die genaue Belegenheit angeboten. In solchen Fällen sind zukünftig auch Verwalter und Vermittler auskunftspflichtig. Als Vermittler gelten auch Personen, die nicht unmittelbar für Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte handeln, sondern im Rahmen von Kettenvermittlungsverhältnissen und dergleichen tätig werden. Nach Satz 2 sind zukünftig auch Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes (TMG) vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179), zuletzt geändert am 31. Mai 2010 (BGBl. I S. 692), in der jeweils geltenden Fassung auskunftspflichtig. Es handelt sich um Anbieter von Telemediendiensten (vgl. § 1 Absatz 1 Satz 1, § 2 Satz 1 Nr. 1 TMG). Satz 2 schafft die nach § 12 Absatz 2 TMG erforderliche Erlaubnis für die Datenübermittlung an die zuständige Behörde. Die Auskunftspflicht der Verwalter, Vermittler und Diensteanbieter kommt nur dann zum Tragen, wenn dadurch der Sachverhalt einfacher oder zügiger aufgeklärt werden kann. Voraussetzung für die Heranziehung von Verwaltern, Vermittlern und Diensteanbietern ist eine vorherige Prüfung, ob ein Auskunftersuchen an den Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten oder Bewohner ausreicht. In das zwischen Verwalter bzw. Vermittler und Verfügungsberechtigten bestehende Rechtsverhältnis wird nicht weiter als erforderlich eingegriffen. Dem Grundsatz des § 12 des Hamburgischen Datenschutzgesetzes vom 5. Juli 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2011 (HmbGVBl. 2011, S. 255), dass personenbezogene Daten bei den Betroffenen erhoben werden sollen, wird Rechnung getragen. Nach § 26 Absatz 2 Satz 4 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz besteht ein Auskunftsverweigerungsrecht in Fällen, in denen sich die auskunftspflichtige Person durch die Beantwortung selbst oder einen Angehörigen der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

Die Anzeigepflicht des neuen § 13 Absatz 2 dient der effektiven Bekämpfung rechtswidrigen Leerstehenlassens von Wohnraum. Nach der bisherigen Rechtslage erhielt die Verwaltung in der Regel nur durch Hinweise Dritter Kenntnis von leer stehenden Wohnungen. Durch die Anzeigepflicht soll die Verwaltung systematisch und frühzeitig Kenntnis von leer stehenden Wohnungen erhalten. Die früher nach § 13 Absatz 3 Satz 2 a. F. auf sechs Monate nach Auszug des letzten Bewohners festgelegte Auskunftspflicht wird mit der neuen Frist des § 9 Absatz 2 Nummer 5 abgestimmt und auf drei Monate verkürzt.

Als Korrektiv für die verschiedenen Gesetzesverschärfungen ist zur Erleichterung von Modernisierungen eine Genehmigungsfiktion vorgesehen. Verfügungsberechtigte, die umfangreiche, mit Leerstand verbundene Modernisierungen durchführen wollen, können zukünftig durch Abgabe einer erweiterten Leerstandsanzeige Verpflichtungen wie die Zwischenvermietungspflicht sowie das Hinweisrecht der zuständigen Behörde auf Wohnungsuchende nach § 13 Absatz 3 neu sowie drohende Wohnnutzungsgebote und Bußgelder abwenden. Dadurch werden diejenigen Verfügungsberechtigten privilegiert, die z.B. in Erfüllung der Klimaschutzziele und der entsprechenden Verabredungen aus dem zwischen den zuständigen Fachbehörden und der Wohnungswirtschaft geschlossenen Bündnis für das Wohnen in Hamburg Wohnraum modernisieren. Will der Verfügungsberechtigte Modernisierungen im Sinne von § 559 BGB durchführen, die mit Leerstand verbunden sind, so sieht das Gesetz nunmehr in § 13 Absatz 3 neu eine Genehmigungsfiktion für das Leerstehenlassen des Wohnraums für die Dauer der Modernisierungsmaßnahme vor. Voraussetzung ist, dass der Verfügungsberechtigte gemäß § 13 Absatz 2 neu das Leerstehenlassen und die damit verbundene konkrete Absicht einer Modernisierung im Sinne von § 559 BGB anzeigt und die zuständige Behörde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht. Modernisierung umfasst gemäß § 559 Absatz 1 BGB bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. 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. Dies kann z.B. anhand von Verträgen oder Kostenvoranschlägen mit den zu beauftragenden Fachfirmen bzw. anhand von Planungsunterlagen geschehen. Eine fingierte Genehmigung bleibt auch dann bestehen, wenn die Bauarbeiten ins Stocken geraten oder sich verzögern. Die Entscheidung über einen Widerspruch innerhalb der achtwöchigen Frist soll die zuständige Behörde davon abhängig machen,

ob die Angaben, insbesondere zur voraussichtlichen Dauer der Maßnahme plausibel erscheinen. Erhebt die zuständige Behörde Widerspruch, gilt die Anzeige des Verfügungsberechtigten als Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 10. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens kann die zuständige Behörde Nebenbestimmungen nach § 11 erlassen.

In § 13 Absatz 4 wird nunmehr ausdrücklich kodifiziert, dass die zuständige Behörde Verfügungsrechte von leer stehenden Wohnungen auf Wohnungsuchende hinweisen kann. Den Verfügungsberechtigten können so Wohnungsuchende nachgewiesen werden, die als Mieter für leer stehende Wohnungen in Betracht kommen. Zum Kreis dieser Wohnungsuchenden gehören ausdrücklich auch die auf eine Wohnraumversorgung besonders angewiesenen als vordringlich wohnungsuchend anerkannten Haushalte. Die zuständige Behörde ist außerdem berechtigt, den Wohnungsuchenden Angaben über den leer stehenden Wohnraum und den Verfügungsberechtigten zugänglich zu machen. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn der Verfügungsberechtigte den ihm nachgewiesenen Wohnungsuchenden nicht innerhalb eines Monats ein Wohnungsangebot unterbreitet hat.

Zu Nummer 9 (§ 13a n.F.)

Der bisherige § 13 wird § 13a, der § 13 Absatz 3 a.F. wird gestrichen; redaktionelle Anpassungen werden vorgenommen. Absatz 2 wird um die Fallgruppe erweitert, in der Wohnraum ohne Genehmigung entgegen einem Wohnnutzungsgebot nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Damit soll die zuständige Behörde auch nach Erlass eines Wohnnutzungsgebotes das Recht haben, den Wohnraum ohne Ankündigung zu betreten um z.B. über die Anwendung von Zwangsmitteln entscheiden zu können. Ein begründeter Verdacht liegt beispielsweise vor, wenn durch Angebote oder Werbung Anhaltspunkte für eine anhaltende Zweckentfremdung vorliegen.

Zu Nummer 10 (§ 14)

§ 14 a. F. weist eine besondere Verfahrensvorschrift auf. Vor Erlass einer Anordnung ist auf freiwillige Abhilfe zu drängen. Für den Bereich der Erhaltung und Pflege von Wohnraum bleibt der Verfahrensschritt der freiwilligen Abhilfe erhalten. Für diesen Bereich ist er sinnvoll, da in der Praxis der Dialog mit den Vermietern gesucht und genutzt werden kann. Im Bereich der Zweckentfremdung führt dieser Verfahrensschritt jedoch vielfach zu Verzögerungen, ohne dass dieser z.B. für eine Einigung mit den Verfügungsberechtigten genutzt werden kann. Hier kann auf ein zwingend vorgeschriebenes Verfahren der freiwilligen Abhilfe verzichtet und das Verfahren gestrafft werden. Die Regelung wird daher für die Bereiche Wohnungs-

pflege und Zweckentfremdung unterschiedlich ausgestaltet. Im Übrigen erfolgen redaktionelle Anpassungen.

Zu Nummer 11 (§ 15)

Absatz 1 wird dahingehend geändert, dass nun auch fahrlässiges Verhalten als ordnungswidrig geahndet werden kann. Nach § 10 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten – OWiG, in der Fassung vom 19. Februar 1987, BGBl. I S. 602, zuletzt geändert am 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2353) ist dies nur möglich, wenn das Gesetz dies ausdrücklich bestimmt.

Diese Neuregelung vervollständigt den Schutz des HmbWoSchG. Fahrlässiges Verhalten ist z.B. bei zweckfremder Nutzung von Wohnraum (z.B. durch gewerbliche Prostitution) sowie in Fällen des Leerstehenlassens und des Verwahrlosenlassens von Wohnraum denkbar.

In Absatz 1 Nummer 1 und Nummern 7 und 8 wird der Ordnungswidrigkeitenkatalog um die sich aus der Gesetzesänderung ergebenden Ordnungswidrigkeiten ergänzt.

Absatz 1 Satz 2 regelt, dass auch der Versuch der Zweckentfremdung ordnungswidrig ist. Die Ordnungswidrigkeit des Versuchs ist gemäß § 13 Absatz 2 OWiG explizit zu regeln. Ein Bedürfnis für die Ordnungswidrigkeit des Versuchs besteht insbesondere in Hinblick auf Handlungen im Vorfeld einer Zweckentfremdung von Wohnraum. Die Grenze zum Versuch ist überschritten, wenn Handlungen vorgenommen werden, die ohne weitere Zwischenakte zur Tatbestandsverwirklichung führen. Bei der Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung ist dies der Fall, wenn zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Nutzungsberechtigten ein Vertrag geschlossen wurde.

Durch den neuen Absatz 2 Nummer 1 wird ausdrücklich geregelt, dass Angebot und Werbung im Vorfeld einer rechtswidrigen Zweckentfremdung, z.B. das Anbieten einer Ferienwohnung im Internet, ordnungswidrig ist. Beim Anbieten einer Ferienwohnung im Internet handelt es sich um eine Vorbereitungshandlung. Die Grenze zum Versuch ist noch nicht überschritten. Daher bedarf es eines besonderen Tatbestandes, der bereits erfüllt ist, wenn eine Ferienwohnung lediglich angeboten oder beworben wird. Absatz 2 Nummer 2 regelt, dass auch die Verbreitung und das Möglichmachen der Verbreitung ordnungswidriger Anzeigen und Werbung ordnungswidrig ist. Diese Tat kann beispielsweise von Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes (TMG) vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179), zuletzt geändert am 31. Mai 2010 (BGBl. I S. 692), durch die Verbreitung im Internet sowie von Verlagen durch die Herausgabe von Presseerzeugnissen, z.B. Anzeigenblättern, be-

gangen werden. Die Verantwortlichkeit der Diensteanbieter für rechtswidrige Handlungen richtet sich nach Maßgabe des Abschnitts 3 TMG.

Absatz 3 regelt die Höhe des Bußgeldrahmens. Fahrlässiges Handeln kann nach § 17 Absatz 2 OWiG im Höchstmaß nur mit der Hälfte des angedrohten Höchstbetrages der Geldbuße geahndet werden.

Da es sich bei Angebot und Werbung für zweckwidrige Wohnraumnutzungen (z.B. rechtswidrig als Ferienwohnungen vermieteter Wohnraum) um rechtswidrige Handlungen handelt, ordnet Absatz 4 an, dass Diensteanbieter im Sinne des TMG Angebote und Werbung, die nach Absatz 2 ordnungswidrig sind, auf Verlangen der zuständigen Behörde unverzüglich von den von ihnen betriebenen Internetseiten zu entfernen haben. Auf Grund der allgemeinen Informationspflichten des § 5 TMG ist der Adressat einer Aufforderung nach Absatz 4 für die zuständige Behörde ermittelbar. Mit dieser Regelung können Angebot und Werbung bezüglich rechtswidriger Zweckentfremdung etwa durch die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung wirkungsvoll bekämpft werden. Die zuständige

Behörde kann Maßnahmen nach Absatz 4 mit Zwangsmitteln im Verwaltungsvollstreckungsverfahren durchsetzen. Nach § 13a Absatz 4 neu (§ 13 Absatz 5 alt) sind Bescheide auf Grund des Absatzes 4 nach § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung sofort vollziehbar.

Zu Artikel 4

Mit dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung zu § 9 Absatz 1 Satz 3 HmbWoBindG zum 1. Januar 2013 werden unterjährige Zinsberechnungen vermieden.

Im Übrigen tritt das Gesetz am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft und nicht wie im Regelfall des Artikels 54 Hamburgische Verfassung am Tag nach der Verkündung. Die Änderung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes beinhaltet neue Pflichten und Verfahrensänderungen. Das Inkrafttreten am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats erleichtert Normadressaten, aber auch der Verwaltung den Übergang zur Anwendung des neuen Rechts.