

S.-H. Gemeindetag • Reventlouallee 6 • 24105 Kiel

Landeshaus  
Innenausschuss  
Herrn -Vorsitzenden Jan Kürschner  
Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel

Per E-Mail: [Innenausschuss@landtag.ltsh.de](mailto:Innenausschuss@landtag.ltsh.de)

24105 Kiel, 05.09.2022

Reventlouallee 6/ II. Stock  
Haus der kommunalen Selbstverwaltung

Telefon: 0431 570050-50  
Telefax: 0431 570050-54  
E-Mail: [info@shgt.de](mailto:info@shgt.de)  
Internet: [www.shgt.de](http://www.shgt.de)  
Aktenzeichen: 64.10.21 Ki/Pe

**Entwurf eines Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (WoSchG-SH)  
Gesetzentwurf der Fraktion der SPD – Drucksache 20/26**

Sehr geehrter Herr Kürschner,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum o.g. Gesetzentwurf Stellung nehmen zu können.

**I. Grundsätzliches**

Grundsätzlich teilen wir die dem Gesetzentwurf zugrunde liegenden Beobachtungen, die zum Teil Missstände und Fehlentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zeigen. Gleichwohl ist aus Sicht des SHGT darauf hinzuweisen, dass nicht überall Missstände wie Überbelegungen, Verwahrlosung von Wohnraum oder Leerstand zu beobachten sind.

Der Gesetzentwurf enthält eine Reihe von Aufgaben zur Überwachung von Instandsetzungen und zur Erfüllung von Mindestanforderungen, die grundsätzlich von jeder Gemeinde erfüllt werden sollen. So enthalten die Regelungen in § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1, 6 Abs. 3, 12 Abs. 1 und 2 Anordnungsverpflichtungen, die die Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen aussprechen sollen. Hierbei handelt es sich um intendierte Ermessensentscheidungen („soll“), die in der Regel – wenn kein atypischer Fall vorliegt – auf null reduziert sind. Damit werden eine Reihe von Maßnahmen des Wohnraumschutzgesetzes von Gemeinden ergriffen werden müssen, obwohl es in der Gemeinde möglicherweise eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gibt bzw. Fälle von Verwahrlosung oder Vernachlässigung nur vereinzelt vorkommen. Vor diesem Hintergrund ist die dem Gesetzentwurf zugrunde liegende generelle Aufgabenzuweisung von Anordnungen und Überwachungspflichten an die Gemeinden unverhältnismäßig. Auch muss bezweifelt werden, dass die Zuständigkeiten der Unteren Bauaufsichtsbehörden – wie in § 1 Abs. 3 des Gesetzentwurfs dargelegt – unberührt bleiben.

Vielmehr wäre es zweckdienlicher, denjenigen Gemeinden, in denen Missstände zu beobachten sind und Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden kann, einen Instrumentenkoffer zur Verfügung zu stellen, aus dem die entsprechenden Gemeinden gezielt Maßnahmen ergreifen können, wenn sie dies für sachdienlich halten. Dieses Prinzip greift beispielhaft das Baulandmobilisierungsgesetz auf, das Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt zusätzliche Instrumente zur Verfügung stellt, die die Gemeinden nutzen können, aber nicht müssen. Dieses Prinzip wäre aus gemeindlicher Sicht auch für die mit dem vorliegenden Gesetzentwurf verfolgten Ziele zweckdienlicher.

Die dem Gesetzentwurf zugrunde liegenden Überwachungs- und Anordnungspflichten wären aus kommunaler Sicht in der Regel nur mit zusätzlichem Personal zu erfüllen, für das ein entsprechender Kostenausgleich geschaffen werden müsste. Hierzu schweigt der Gesetzentwurf.

## **II. Zu § 9 – Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

Eine aus der Perspektive der touristisch geprägten Gemeinden sinnvolle Regelung enthält § 9 des Gesetzentwurfs. Denn gerade in touristisch geprägten Gemeinden ist zu beobachten, dass Wohnraum, insbesondere als Zweitwohnung genutzter Wohnraum, an wechselnde Nutzer überlassen wird und somit dem dringend erforderlichen Kontingent an Dauerwohnraum entzogen wird. Dieser ist jedoch gerade in touristisch geprägten Gemeinden erforderlich, um genügend Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Dieser wird von Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehr und Menschen, die sich etwa ehrenamtlich zum Wohle der Gemeinde engagieren, dringend benötigt. Vor diesem Hintergrund wird insbesondere die in § 9 Abs. 2 Nummer 2 erfasste Form der Zweckentfremdung für praxisrelevant erachtet.

Doch auch innerhalb des § 9 Abs. 2 sind nicht alle Tatbestandsmerkmale einer Zweckentfremdung praxisrelevant und praktikabel. So kann beispielsweise der in Nummer 3 definierte Abbruch von Wohnraum erforderlich sein, um Neubauten Platz zu verschaffen oder Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Städtebauförderung durchführen zu können. Dies gilt auch für das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum nach Nummer 5, wenn er beispielsweise für größere Sanierungsmaßnahmen (insbesondere energetischer Art) zuvor leergezogen werden muss.

Weitere Hinweise haben wir derzeit nicht vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen



Jörg Bülow  
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied