



## Beschlussempfehlung

Ausschuss für Landesentwicklung und Verkehr

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

Gesetzentwurf Landesregierung - **Drs. 7/2623**

Berichterstatter: Abgeordneter Herr Matthias Büttner

Der Ausschuss für Landesentwicklung und Verkehr empfiehlt dem Landtag unter Mitwirkung des Ausschusses für Arbeit, Soziales und Integration, den genannten Gesetzentwurf in anliegender Fassung anzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 5 : 0

Matthias Büttner  
Ausschussvorsitzender



Gesetzentwurf Landesregierung, Drs. 7/2623

**Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmisständen  
(Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes  
Sachsen-Anhalt - WoAufG LSA).**

**§ 1  
Zuständigkeit der Gemeinde**

(1) Die Gemeinden können als Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches nach Maßgabe dieses Gesetzes Wohnungsmisständen entgegenwirken.

(2) Für Nebengebäude und Außenanlagen gilt Absatz 1 entsprechend.

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

**§ 2  
Begriffsbestimmungen**

Bei Anwendung dieses Gesetzes gelten folgende Begriffsbestimmungen:

Beschlussempfehlung Ausschuss für Landesentwicklung und Verkehr

**Gesetz zur Beseitigung von Wohnraummisständen  
im Land Sachsen-Anhalt  
(Wohnraumaufsichtsgesetz \_\_\_\_\_ Sachsen-Anhalt  
- WoAufG LSA).**

**§ 1  
Geltungsbereich**

(1) Die Gemeinden können \_\_\_\_\_ nach Maßgabe dieses Gesetzes **Überbelegung, Verwahrlosung und Misständen bei Wohnraum sowie den dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen** entgegenwirken. **Sie nehmen die Aufgabe im eigenen Wirkungsbereich wahr. Die Gemeinden handeln im pflichtgemäßen Ermessen. Es besteht kein Anspruch auf Einschreiten der Gemeinden.**

(2) **Zuständigkeiten nach anderen Rechtsvorschriften, insbesondere der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt finden vorrangig Anwendung.**

(3) unverändert

**§ 2  
Begriffsbestimmungen**

Bei **der** Anwendung dieses Gesetzes gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1. Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Es kann sich hierbei um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln.
2. Ein Missstand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Ein Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der in § 3 genannten Mindestanforderungen nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Pflichten aus § 4 nicht nachgekommen ist.
3. Verwahrlosung liegt vor, wenn ein Missstand droht. Dies kann sich insbesondere daraus ergeben, dass notwendige Erhaltungsarbeiten nach § 4 in erheblichem Umfang vernachlässigt wurden.
4. Verfügungsberechtigter ist, wer Eigentümer ist oder auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten steht ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich.
5. Bewohner ist, wer auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.

### § 3

#### Mindestanforderungen an Wohnraum

(1) Wohnraum muss insbesondere folgender Mindestausstattung

1. unverändert.
2. \_\_\_ Missstand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Ein Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der in § 3 genannten Mindestanforderungen nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Pflichten aus § 4 nicht nachgekommen ist.
3. unverändert
4. Verfügungsberechtigter ist, wer Eigentümer ist oder auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten steht ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich, **soweit deren rechtliche Befugnisse reichen.**
5. unverändert

### § 3

#### Mindestanforderungen an Wohnraum

(1) Wohnraum muss **über** folgende\_ Mindestausstattung **verfü-**

entsprechen:

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

Eine Ausstattung zur Erfüllung der Mindestanforderungen nach Satz 1 Nrn. 1 bis 6 muss funktionsfähig und nutzbar sein.

(2) Bei zentralen Heizungsanlagen muss die Versorgung mit Heizenergie sichergestellt sein; dies gilt entsprechend für die zentrale Strom- und Wasserversorgung.

(3) In den Außenanlagen müssen insbesondere die Zugänge zu Wohngebäuden sowie, soweit vorhanden, Innenhöfe und Kinderspielflächen funktionsfähig und nutzbar sein.

#### § 4

##### Pflichten des Verfügungsberechtigten

(1) Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass ein Gebrauch zu Wohnzwecken jederzeit ohne erhebliche Beeinträchtigungen gewährleistet ist und insbesondere die Anforderungen an die

gen:

1. unverändert
2. unverändert
3. **Anschlüsse für Energie- und Wasserversorgung sowie** Entwässerung,
4. unverändert
5. unverändert
6. unverändert

**Die Mindestausstattung** \_\_\_\_\_ nach Satz 1 \_\_\_\_ muss funktionsfähig und nutzbar sein.

(2) unverändert

(3) **Bei** Außenanlagen müssen insbesondere die Zugänge zu Wohngebäuden sowie, soweit vorhanden, Innenhöfe und Kinderspielflächen funktionsfähig und nutzbar sein.

**(4) Soweit Wohnraum bauordnungsrechtlich Bestandsschutz genießt, gilt dies auch im Rahmen von Absatz 1.**

#### § 4

##### Pflichten des Verfügungsberechtigten

(1) Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass ein Gebrauch zu Wohnzwecken jederzeit ohne erhebliche Beeinträchtigungen gewährleistet ist \_\_\_\_; insbesondere **sind die Mindestanforde-**

Mindestausstattung von Wohnraum nach § 3 erfüllt werden.

(2) Für zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen gilt Absatz 1 entsprechend.

### § 5 Anordnungsbefugnis der Gemeinde

(1) Die Gemeinde kann die erforderlichen Maßnahmen treffen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand besteht.

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

(3) Von einer Anordnung soll abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass der Wohnraum anderen als Wohnzwecken zugeführt werden wird.

**rungen an Wohnraum nach § 3 zu erfüllen.**

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

### § 5 Maßnahmen- und Anordnungsbefugnis der Gemeinde

(1) Die Gemeinde kann die erforderlichen Maßnahmen treffen, wenn **eine** Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand besteht.

**(1/1) Vor Erlass einer Anordnung soll der Verfügungsberechtigte zur Abhilfe aufgefordert werden. Ergeht die Anordnung an einen dem Verfügungsberechtigten nach § 2 Nummer 4 Satz 2 Gleichgestellten, ist der Verfügungsberechtigte nach § 2 Nummer 4 Satz 1 zu benachrichtigen.**

(2) Von einer Anordnung ist abzusehen oder eine erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit 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.

(3) Von einer Anordnung soll abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass der Wohnraum **in absehbarer Zeit** anderen als Wohnzwecken zugeführt \_\_\_\_ wird.

(4) Die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Absatz 1 ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück und auf dem Erbbaurecht am Grundstück.

### § 6 Unbewohnbarkeitserklärung

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

1. Anforderungen an die Mindestausstattung gemäß § 3 Abs. 1 nicht erfüllt sind und nicht hergestellt werden können,
2. die Beseitigung von Missständen nicht angeordnet werden kann oder
3. erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner drohen.

(2) Die Unbewohnbarkeitserklärung ist dem Verfügungsberechtigten und den Bewohnern bekannt zu geben.

(3) Bewohner von für unbewohnbar erklärten Wohnraum sind verpflichtet, diesen bis zu einem von der Gemeinde festgesetzten angemessenen Zeitraum zu räumen.

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

(4) Die Kosten **der** Ersatzvornahme **einer** Anordnung \_\_\_\_\_ ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück **oder** auf dem Erbbaurecht \_\_\_\_\_.

### § 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. unverändert
3. unverändert

(2) unverändert

(3) Bewohner von für unbewohnbar erklärtem Wohnraum sind verpflichtet, diesen bis zu einem von der Gemeinde festgesetzten angemessenen **Zeitpunkt** zu räumen, **wenn Ersatzwohnraum zur Verfügung steht**.

(4) Lässt der Verfügungsberechtigte Wohnraum unbewohnbar werden und hat er dies zu vertreten, so hat er auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohner anderweitig zu zumutbaren Bedingungen untergebracht werden. **Die Umzugskosten hat der Verfügungsberechtigte zu tragen.**

(5) Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum darf nach der Räumung nicht mehr für Wohnzwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden.

### § 7 Überbelegung

(1) Wohnraum darf nur überlassen und durch einen anderen benutzt werden, wenn für jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens neun Quadratmeter, für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens sechs Quadratmeter vorhanden ist. Die Wohnfläche ist entsprechend der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.

(2) Wohnräume sind überbelegt, wenn die Wohnfläche im Zeitpunkt des Räumungsverlangens den nach Absatz 1 geltenden Maßstab nicht erreicht.

(3) Die Gemeinde kann von dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnern die Räumung überbelegten Wohnraums verlangen, bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung erreicht ist. Dabei sind der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen.

(5) unverändert

### § 7 Überbelegung

(1) Wohnraum darf nur überlassen und durch einen anderen benutzt werden, wenn für jeden Bewohner bis **zur Vollendung des sechsten Lebensjahres** eine Wohnfläche von mindestens sechs Quadratmeter **und für jeden anderen Bewohner** eine Wohnfläche von mindestens neun Quadratmeter vorhanden ist. Die Wohnfläche ist entsprechend der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) \_\_\_\_\_ zu berechnen.

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

(3) Die Gemeinde kann von dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnern die Räumung überbelegten Wohnraums verlangen, bis \_\_\_\_\_ eine ordnungsgemäße Belegung entsprechend **den Vorgaben nach Absatz 1** \_\_\_\_\_ erreicht ist. Dabei sind der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse **der Bewohner** zu berücksichtigen. **Die Räumung soll erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. Ist das Räumungsverlangen an die Bewohner gerichtet, soll der Verfügungsberechtigte informiert werden.**



## § 8

### Mitwirkungs- und Duldungspflicht

(1) Verfügungsberechtigte und Bewohner haben der Gemeinde die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu geben sowie die erforderlichen Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen; auf rechtzeitige vorherige Ankündigung haben sie den Beauftragten der Gemeinde zu ermöglichen, zu angemessenen Tageszeiten Grundstücke und Wohnräume zu betreten, soweit dies für die Entscheidung über Maßnahmen nach diesem Gesetz erforderlich ist.

(2) Wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Wohnraum entgegen § 6 unzulässig benutzt wird oder nach § 7 überbelegt ist, dürfen Grundstücke und Wohnräume von Beauftragten der Gemeinde auch ohne Einwilligung der betroffenen Bewohner jederzeit ohne Ankündigung betreten werden.

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

(4) Durch die Absätze 1 bis 3 wird das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung im Sinne des Artikels 13 Abs. 1 des Grundgesetzes und Artikel 17 Abs. 1 der Verfassung des Landes Sachsen-Anhalt sowie das Grundrecht auf Schutz personenbezogener Daten im Sinne des Artikels 2 Abs. 1 in Verbindung mit Artikel 1 Abs. 1 des Grundgesetzes und Artikels 6 Abs. 1 Satz 1

## § 8

### Mitwirkungs- und Duldungspflicht

(1) Verfügungsberechtigte und Bewohner haben der Gemeinde die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu geben sowie die erforderlichen Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen. **Auf rechtzeitige vorherige Ankündigung haben sie Personen, die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt worden sind,** zu ermöglichen, zu angemessenen Tageszeiten Grundstücke und Wohnraum zu betreten, soweit dies für die Entscheidung über Maßnahmen nach diesem Gesetz erforderlich ist.

(2) **Liegen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit tatsächliche** Anhaltspunkte dafür vor, dass Wohnraum entgegen § 6 **Abs. 5** unzulässig benutzt wird oder nach § 7 **Abs. 2** überbelegt ist, dürfen **Personen, die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt worden sind, Grundstücke und Wohnraum auch gegen den Willen der Bewohner betreten, soweit es zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist.**

(3) unverändert

(4) Durch die Absätze 1 bis 3 wird das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung im Sinne des Artikels 13 Abs. 1 des Grundgesetzes und **des** Artikels 17 Abs. 1 der Verfassung des Landes Sachsen-Anhalt sowie das Grundrecht auf Schutz personenbezogener Daten im Sinne des Artikels 2 Abs. 1 in Verbindung mit Artikel 1 Abs. 1 des Grundgesetzes und **des** Artikels 6 Abs. 1

der Verfassung des Landes Sachsen-Anhalt eingeschränkt.

### § 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. den Pflichten nach § 4 nicht nachkommt,
2. entgegen § 6 Abs. 5 Wohnraum überlässt,
3. entgegen § 7 Abs. 1 Wohnraum überlässt,
4. entgegen § 8 Abs. 1 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt.

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

(3) Die Gemeinde ist Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten.

Satz 1 der Verfassung des Landes Sachsen-Anhalt eingeschränkt.

### § 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. den Pflichten **zur Ausstattung, Erhaltung, Gestaltung 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 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt **oder** Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nrn. 1 bis 3 mit einer Geldbuße **von** bis zu **fünftausend** Euro, im Fall **des Absatzes 1 Nr. 4** mit einer Geldbuße **von** bis zu **dreitausend** Euro geahndet werden.

(3) unverändert

**§ 10**  
**Sprachliche Gleichstellung**

Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Gesetz gelten jeweils in männlicher und weiblicher Form.

**§ 11**  
**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am \_\_\_\_\_ in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft.

**§ 10**  
**Sprachliche Gleichstellung**

unverändert

**§ 11**  
**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am **Tag nach der Verkündung** in Kraft\_\_\_\_\_.