

Zweites Gesetz zur Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens

Vom 21. Mai 2013

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

Artikel 1

Änderung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes

Das Hamburgische Wohnraumförderungsgesetz vom 19. Februar 2008 (HmbGVBl. S. 74), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 148, 154), 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 „vier“ ersetzt.
3. In § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 wird das Wort „sechs“ durch das Wort „vier“ 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 „1. Januar 2013“ 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 „vier“ 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 werden folgende Einträge eingefügt:
„§ 12a Treuhänder bei Veränderungen von Wohnraum
§ 12b Treuhänder bei leer stehendem Wohnraum“.
 - b) Hinter dem Eintrag zu § 12b wird im Vierten Abschnitt folgender Eintrag eingefügt: „§ 13 Auskunftsspflicht, Anzeigepflicht, erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion, Hinweisrecht“.
 - c) 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 Heizmöglichkeit 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 „vier“ 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 Sätze 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.

- 7a. Hinter § 12 werden im Dritten Abschnitt folgende neue §§ 12a und 12b eingefügt:

„§ 12a

Treuhänder bei Veränderungen von Wohnraum

(1) Ist Wohnraum entgegen § 9 so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann die zuständige Behörde zur Wiederherstellung für Wohnzwecke einen Treuhänder einsetzen, sofern der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass er selbst innerhalb der von der zuständigen Behörde gesetzten Fristen die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat.

(2) Der Treuhänder hat die Aufgabe, anstelle des Verfügungsberechtigten den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. Er hat das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung seiner Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen den Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen. Der Treuhänder hat dem Verfügungsberechtigten und der zuständigen Behörde zu den von ihr bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. Der Treuhänder hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung und die Erstattung seiner Auslagen. § 16 Absatz 3 Sätze 2 und 3 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes gilt entsprechend.

(3) Mit der Bestellung des Treuhänders ist dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Die zuständige Behörde verschafft dem Treuhänder – erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen – den tatsächlichen Besitz.

(4) Die Einsetzung des Treuhänders ist wieder aufzuheben, sobald er seine Aufgabe erfüllt hat oder zur Sicherstellung der Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke für ihn kein Bedürfnis mehr besteht. Die zuständige

Behörde kann den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.

(5) Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 13. März 1961 (HmbGVBl. S. 79, 136) in der jeweils geltenden Fassung anzuordnen, bleibt unberührt.

§ 12b

Treuhänder bei leer stehendem Wohnraum

(1) Kommt der Verfügungsberechtigte einem Wohnnutzungsgebot nach § 12 Absatz 1 nicht nach, so kann die zuständige Behörde zur Wiederaufnahme des Wohnraums zu Wohnzwecken einen Treuhänder einsetzen, sofern der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass er selbst innerhalb der von der zuständigen Behörde gesetzten Fristen die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat.

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

(3) § 12a Absätze 2 bis 5 gilt entsprechend.“

8. Hinter § 12b 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 Leerstehens nicht innerhalb von vier 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 von Um- oder Neubaumaßnahmen an, gilt die Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 10 für die Dauer des durch die baulichen Maßnahmen bedingten Leerstehens 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 mit Wirkung vom 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.

Ausgefertigt Hamburg, den 21. Mai 2013.

Der Senat