

Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) gemäß § 45 Abs. 2 und 3 Bezirksverwaltungsgesetz

1. Allgemeines

Diese Fachanweisung enthält insbesondere Erläuterungen und Auslegungshilfen für unbestimmte Rechtsbegriffe und Vollzugshinweise für die Ausübung von Ermessen. Die Gliederung der Fachanweisung richtet sich nach den entsprechenden Paragraphen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG)¹. Diese Fachanweisung kann bei Bedarf durch eine Arbeitshilfe ergänzt werden, die als Arbeitsanweisung der Fachamtsleitungen verwendet werden kann.

1.1. Verfügungsberechtigung

Verfügungsberechtigt ist derjenige, der nach bürgerlichem Recht zur dinglichen Verfügung über den Wohnraum berechtigt ist, also Eigentümerin und Eigentümer oder Inhaberin und Inhaber eines sonstigen grundstücksgleichen Rechts. Die Verfügungsberechtigung kann auch bei einer Personenmehrheit liegen. Für den Verfügungsberechtigten können die von ihm Beauftragten handeln, die dann in alle Rechte und Pflichten eintreten. Sie sind also auch Adressaten von Anordnungen. Sind die Verfügungsberechtigten über Grund und Boden nicht auch gleichzeitig Verfügungsberechtigt über die darauf befindlichen Wohngebäude, liegt die Pflicht zur Mängelbeseitigung bei denen, die die Verfügungsgewalt hierüber innehaben. Als Sammelbegriff wird im Folgenden der Begriff „Verfügungsberechtigte“ verwandt.

1.2. Nutzungsberechtigte

Nutzungsberechtigte sind Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter sowie jede andere Person, die als Nichtverfügungsberechtigte den Wohnraum aufgrund einer vertraglichen Beziehung zu den Verfügungsberechtigten nutzen darf, unabhängig davon, ob sie selbst dort wohnt. Zum Kreis der Bewohnerschaft zählen neben den Mieterinnen und Mietern oder Pächterinnen und Pächtern alle nicht nur vorübergehend in der Wohnung lebenden Personen, insbesondere Haushaltsangehörige.

¹ §§ ohne Gesetzesangabe sind solche des HmbWoSchG.

1.3 Wohnnutzung

Für das HmbWoSchG gilt ein einheitlicher Begriff der Wohnnutzung. Der Begriff der Wohnnutzung ist insbesondere bei der Anwendung des § 9 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 und § 12 Abs. 1 Satz 1 relevant.

Eine Wohnnutzung liegt vor, wenn Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte in der Wohnung ihren Lebensmittelpunkt haben. Diese Voraussetzung ist zweifellos erfüllt, wenn die Aufenthaltsdauer sechs Monate oder mehr beträgt.

Eine Wohnnutzung liegt auch vor, wenn Personen zum Beispiel zum Zwecke der Ausbildung oder Erwerbstätigkeit, ihren Lebensmittelpunkt für einen begrenzten, in der Regel längeren, Zeitraum nach Hamburg verlagern. Dies wird vermutet, wenn ein Mietvertrag für mindestens drei Monate geschlossen wird und die Abrechnung der Miete monatlich erfolgt.

Über etwa vorzulegende Unterlagen siehe Nr. 12.1.

1.4 Berichtswesen

Um eine konsequente Verfolgung von Zweckentfremdungen im Interesse einer Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten, ist eine Beobachtung des Wohnungsmarktes und der Genehmigungspraxis geboten.

Die Bezirksämter sind gehalten, jährlich über den Vollzug des HmbWoSchG auf dem jeweils in der Praxis befindlichen Vordruck der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) bis spätestens zum 31. März über das Vorjahr zu berichten. Die Bezirksämter berichten der BSU zudem unverzüglich, wenn außergewöhnliche Entwicklungen deutlich werden.

1.5 Aufgabenwahrnehmung

Im Rahmen des Vollzugs des Gesetzes ist die erforderliche Zusammenarbeit mit anderen sachlich berührten Stellen der Bezirksverwaltung aber auch der Fachbehörden sicherzustellen. Bei einzelnen Problemlagen bestehen spezielle Zuständigkeiten anderer bezirklicher Stellen oder Fachbehörden, z. B. im Bereich des Infektionsschutzrechts und des Chemikalienrechts.

Soweit es um den Schutz von Wohnraum geht, sind die Bezirksämter ggf. auch für Maßnahmen nach dem Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (SOG) zuständig (vgl. § 3 Abs. 1 SOG).

In Untersuchungsgebieten und förmlich festgelegten Sanierungsgebieten sowie in Umlegungsgebieten nach § 45 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sind Maßnahmen vor ihrer Einleitung mit den zuständigen Stellen der Bezirksverwaltung abzustimmen (vgl. hierzu §§ 141 und 142 BauGB).

1.6 Unterstützung der Bezirksämter durch die BSU

Die BSU, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB), unterstützt die Bezirksämter insbesondere durch Beratung in Rechts- und Grundsatzfragen des Wohnraumschutzes und lädt regelmäßig zu Fachbesprechungen („Gesprächskreis Wohnraumschutz“) ein. Außerhalb dieser Fachanweisung können die Bezirksämter bei Bedarf Muster-Schreiben und Textbausteine mit der BSU abstimmen. Die BSU richtet einen SharePoint als Informationsplattform ein; dieser soll auch eine Sammlung maßgeblicher Rechtsprechung enthalten.

2. **Zu § 2: Begriffsbestimmung, Anwendbarkeit**

2.1 Unter Wohnraum ist jeder einzelne Raum zu verstehen, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist. Siehe im Übrigen Nr. 9.1.

2.2 Wohnraum muss den Mindestanforderungen an Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen entsprechen. Die Möglichkeit zum Anschluss einer Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abguss und Toilette, die zur Führung eines häuslichen Lebens erforderlich sind, müssen in räumlich angemessen kurzer Entfernung in demselben Gebäude erreichbar sein. Definitionen der Begriffe „Wohnung“ oder „Wohnraum“ in anderen Rechtsgebieten (z.B. Wohngeldrecht) sind nicht entscheidend. Es kommt außerdem nicht darauf an, ob eine Abgeschlossenheitserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorliegt.

Der Begriff „Wohnraum“ erfasst Wohngebäude, Wohnungen und einzelne Wohnräume (Zimmer). Für alle Räume, die zwar nicht zur Wohnung selbst gehören, die aber zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung unmittelbar erforderlich sind oder deren Benutzung im direkten Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnung stehen wie Balkone, Loggien und Terrassen sowie außerhalb der Wohnung gelegene Zubehörräume wie namentlich Abstellräume, Waschküchen, Trocken-, Keller- und Treppenräume sowie Flure und Dachböden gelten die Mindestanforderungen nach § 3, die Anforderungen an eine Instandsetzung nach § 4 sowie an die Benutzung nach § 8 entsprechend (s. §§ 3 Abs. 3, 4 Abs. 3 und 8 Abs. 3).

2.3 Nicht den Begriff des Wohnraumes im Sinne dieses Gesetzes erfüllen:

- Einrichtungen zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung (von Zuwanderern und Wohnungslosen) von fördern & wohnen – Anstalt öffentlichen Rechts;
- Wohnschiffe, Wohn- und Bauwagen sind auch dann nicht als Wohnraum anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden;
- Gebäude, die im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Anstalts- und Nutzungsverhältnisses benutzt werden, wie staatliche Alten- und Pflegeheime, Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr, Vollzugsanstalten;
- Gebäude, die als Wohneinrichtung nach dem Hamburgischen Gesetz zur Förderung der Wohn- und Betreuungsqualität älterer, behinderter und auf Betreuung angewiesener Menschen (Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz – HmbWBG) genutzt werden;

- Gebäude, die für andere Heime genutzt werden, bei denen die Führung eines vollständigen Haushaltes nicht erforderlich ist, weil die Haushaltsführung in Gemeinschaftsräumen erfolgt.

Ausgenommen vom Geltungsbereich des HmbWoSchG sind die Außenanlagen. Dazu gehören alle nicht mit Wohngebäuden überbauten Flächen des Grundstückes, insbesondere die Freiflächen, Anlagen wie Kinderspielplätze, Einrichtungen zum Teppichklopfen, Standplätze für Müllgefäße, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Zuwegungen und Einfriedungen sowie alle Nicht-Wohngebäude. Für diese gelten die bauplanungs-, bauordnungs- und polizeirechtlichen Vorschriften.

Einrichtungen, die zur geschäftsmäßigen Aufnahme von fremden Personen bestimmt sind (Beherbergungsstätten), wie Pensionen und Hotels, Boardinghäuser, gewerbliche Zimmervermietung zählen nicht als Wohnraum. Dies gilt auch dann, wenn diese längere Zeit bewohnt werden. Die Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Wohnräume ist aber i. d. R. auch bei mehreren gleichzeitigen Untermietverhältnissen gewerblicher Zimmervermietung nicht gleichzusetzen.

Ist eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt, sind während ihrer Geltungsdauer die Gebote des 2. Abschnitts ausgeschlossen.

In Zweifelsfällen kann die BSU um eine Stellungnahme ersucht werden.

3. Zu § 3: Erfüllung von Mindestanforderungen

- 3.1 Ziel des Gesetzes ist es nicht, optimale Wohnverhältnisse zu gewährleisten und die nach den zum Zeitpunkt der Errichtung maßgebenden Bauordnungsvorschriften erbauten Wohnungen demjenigen Standard anzupassen, der beim Bau neuer Wohnungen nach heutigen Bauordnungsvorschriften einzuhalten oder nach heutigen Vorstellungen anzustreben ist. Die in § 3 Abs. 2 genannten Mindestanforderungen für erträgliche Wohnverhältnisse sind nur beispielhaft. Auch andere Mängel können zu der Bewertung führen, dass die Mindestanforderungen für erträgliche Wohnverhältnisse nicht erfüllt sind. Es werden Mindestanforderungen genannt, die durchweg geringer sind als die heutigen Anforderungen (§ 3 Abs. 2). Im Ergebnis haben sich die Forderungen zur Mängelbeseitigung am Bestandserhalt zu orientieren.

Das HmbWoSchG erfasst nur Mängel an der baulichen Beschaffenheit von Wohnraum. Allein das Vorhandensein von pflanzlichen oder tierischen Schädlingen (z.B. Wanzen) stellt keinen Mangel im Sinne des § 3 dar.

- 3.2 Die Mindestanforderungen müssen die Führung eines Haushaltes ermöglichen. Zu den in Abs. 2 genannten Mindestanforderungen ist im Einzelnen zu bemerken:

3.2.1 Zu Nr. 1:

In jedem Wohnraum muss die Möglichkeit der Beheizung gegeben sein. Ist weder eine Zentralheizung noch ein Schornsteinanschluss zum Beispiel für eine Beheizung mit festen Brennstoffen vorhanden, muss zumindest in jedem Raum eine

Heizungsmöglichkeit vorhanden sein. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine Heizung zu stellen.

In der Wohnung muss ferner zumindest ein 2-Platten-Kochherd für Strom, Gas oder festen Brennstoff angeschlossen werden können. Von wem diese Geräte gestellt oder ordnungsgemäß instand gehalten werden müssen, ist Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung.

Elektrische Beleuchtung muss in allen Räumen möglich sein. Die Wohnung muss auch ausreichende Anschlussmöglichkeiten für elektrische Geräte des üblichen häuslichen Bedarfs haben wie Küchen-, Rundfunk- und Fernsehgeräte. Im Einzelnen ist hierunter zu verstehen, dass in jedem Wohnraum elektrische Anschlussmöglichkeiten in Form von Steckdosen bzw. Geräteanschlüssen vorhanden sein müssen, die auch einen gleichzeitigen Betrieb verschiedener Geräte zulassen.

3.2.2 Zu Nr. 2:

Die Wasserversorgung ist nur dann genügend, wenn sie mit Trinkwasser erfolgt. Betriebswasser (Brauchwasser, Nutzwasser) reicht für die Führung eines Haushalts nicht aus.

Wasserversorgung, Abguss und Toilette müssen in räumlich angemessen kurzer Entfernung in demselben Gebäude erreichbar sein. Das bedeutet, dass eine Toilette auch außerhalb der Wohnung, z. B. in der gleichen Etage im Treppenhaus, gelegen sein kann, wenn sie in der Regel zur Benutzung von Bewohnerinnen oder Bewohnern einer Wohneinheit zur Verfügung steht. Eine Toilette außerhalb des Wohngebäudes reicht jedoch nicht aus.

3.2.3 Zu Nr. 3:

Erträgliche Wohnverhältnisse setzen auch bei einer mehrräumigen Wohnung voraus, dass selbst bei genügender Gesamtwohnfläche wenigstens ein Raum der Wohnung zum Aufenthalt von mehreren Personen, z.B. zu gemeinsamen Mahlzeiten, groß genug ist. Die Forderung, dass wenigstens ein zum Wohnen bestimmter Raum eine Grundfläche von mindestens 10 m² haben muss, ist deshalb als Mindestanforderung anzusehen.

3.2.4 Zu Nr. 4:

Fußböden, Decken und Wände dürfen nicht dauernd durchfeuchtet sein, weil anderenfalls erhebliche Gesundheitsgefahren für die Bewohner bestehen. Eine dauernde Durchfeuchtung liegt auch vor, wenn die Feuchtigkeit infolge sich wiederholender Ursachen mit geringen Unterbrechungen immer wieder auftritt, z. B. bei Schlagregen. Eine sich wiederholende Feuchtigkeit von Fußböden, Decken oder Wänden aufgrund der Kondensation nutzungsbedingter Innenraumfeuchte ist hingegen kein Mangel des Wohnraums.

4. Zu § 4: Instandsetzung

- 4.1 Instandsetzung ist die Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecke geeigneten Zustandes. Es ist unerheblich, wodurch die Instandsetzungsarbeiten notwendig geworden sind. Die Vorschrift ist nicht auf die Beseitigung der Mängel beschränkt, die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse hervorgerufen werden. Die Mängel müssen nicht auf unterlassene Maßnahmen zur Erhaltung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes beruhen. Die Anordnung setzt nicht voraus, dass die Beeinträchtigung bereits eingetreten ist.
- 4.2 Die Pflicht zur Mängelbeseitigung erfasst insbesondere die in § 4 Abs. 2 genannten Elemente. Bei nur unerheblichen Beeinträchtigungen ist ein Einschreiten nach diesem Gesetz nicht möglich. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Funktion auch bei bestehendem Mangel gewährleistet ist.

5. Zu § 5: Ausnahmeregelungen zu §§ 3 und 4

Die Vorschrift beinhaltet verschiedene Fälle, in denen von Anordnungen nach den §§ 3 und 4 abgesehen werden kann. Sie regelt jedoch nicht sämtliche denkbaren Ausnahmetatbestände. Grundsätzlich müssen Verfügungsberechtigte den Ausnahmetatbestand in erforderlichem Umfang nachweisen. Kommen sie ihrer Nachweispflicht nicht nach, sind die Anordnungen zu erlassen. Im Rahmen der Ermessensanwendung nach den §§ 3 und 4 kann auch aus anderen Gründen von Anordnungen abgesehen werden.

Anordnungen kommen nicht in Betracht, wenn die erforderlichen Maßnahmen nicht durchführbar sind, z. B. wenn keine ausreichende lichte Raumhöhe oder keine ausreichende natürliche Belichtung von Aufenthaltsräumen im Souterrain unter Erdgleiche gegeben sind.

6. Zu § 6: Unbewohnbarkeit

Die Erklärung der Unbewohnbarkeit kann auch erfolgen, wenn die für eine Beseitigung erforderlichen zweckentfremdungs- sowie bauordnungsrechtlichen Genehmigungen vorliegen und die Beseitigung bevorsteht.

- 6.1 Ausnahmsweise kann eine vorläufige Erklärung der Unbewohnbarkeit erfolgen, wenn der Wohnraum lediglich vorübergehend nicht zu Wohnzwecken zu nutzen ist. Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn die Beseitigung der Mängel oder die Erfüllung der Mindestanforderungen z. Z. nicht angeordnet werden kann, weil z. B. in Brandfällen noch nähere Feststellungen erforderlich sind, die Hochwassersicherheit eines Gebietes vorübergehend (noch) nicht gewährleistet ist oder eine Abhängigkeit von anderen Baumaßnahmen besteht, wie die Anpassung des Daches an ein in Kürze zu errichtendes Nachbargebäude.

Bei der Erklärung der vorläufigen Unbewohnbarkeit sind im Interesse der schnellen Wiederherstellung und der Nutzung des Wohnraumes zu Wohnzwecken strenge Maßstäbe anzulegen. Eine Unbewohnbarkeitserklärung ist in diesen Fällen zu

befristen. Nach Ablauf der Frist ist der Raum wieder als Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes anzusehen und zu behandeln.

- 6.2 Eine Unbewohnbarkeitserklärung ist unverzüglich wieder aufzuheben, wenn festgestellt wird, dass die Voraussetzungen für die Unbewohnbarkeit entfallen sind. Der Wohnraum ist dann wieder Wohnzwecken zuzuführen. Ein Anspruch auf Aufrechterhaltung einer Unbewohnbarkeitserklärung besteht nicht.
- 6.3 Wegen der Wirkungen und der Rechtsfolgen für Verfügungs- und Nutzungsberechtigte ist die Unbewohnbarkeitserklärung diesen schriftlich bekannt zu geben. Bei Gefahr im Verzuge kann die Unbewohnbarkeitserklärung mündlich erfolgen; sie ist unverzüglich schriftlich zu bestätigen.
- 6.4 Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum soll nicht länger als unbedingt notwendig zum Wohnen dienen. Für die Benutzung zu anderen als Wohnzwecken, die in Einzelfällen in Betracht kommen kann, ist eine baurechtliche Genehmigung des Bezirksamtes erforderlich (vgl. § 6 Abs. 5), wobei es sich nicht um eine Zweckentfremdungsgenehmigung handelt.

7. Zu § 7: Belegung

- 7.1 Mit den Wohnflächengrenzen anderer wohnungsrechtlicher Gesetze ist eine Vergleichbarkeit insoweit weder gegeben noch herzustellen. Für die Wohnflächenberechnung sind alle Räume heranzuziehen, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Hierzu zählen die Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Bad und die Nebenräume. Nicht berücksichtigt werden Zubehör-, Wirtschafts- und Geschäftsräume, Balkone und Loggien sowie zum Wohnen nicht geeignete und mit anderen Wohnungen gemeinsam genutzte Räume.
- 7.2 Bevor Schritte zur Herstellung einer den Vorschriften entsprechenden Belegung eingeleitet werden, ist zu prüfen, inwieweit der ordnungsgemäße Zustand über bestehende vertragliche Abmachungen zwischen Verfügungs- und Nutzungsberechtigten wiederhergestellt werden kann. Durch die Räumung sollen sich keine familiären oder sozialen Härten ergeben. Insbesondere sollen Familien nicht getrennt werden. Der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen Verhältnisse der jeweiligen Nutzungsberechtigten Personen sind zu berücksichtigen.

Ob eine Überbelegung vorliegt, richtet sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Räumungsverlangens. Die Räumung kann z. B. verlangt werden, wenn die Wohnung zwar zur Zeit des Einzugs ausreichend groß war, jedoch später durch die Aufnahme von Angehörigen überbelegt worden ist. Von einem Räumungsverlangen soll regelmäßig abgesehen werden, wenn die Überbelegung auf die Geburt von Kindern zurückzuführen ist und dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

8. Zu § 8: Benutzung

- 8.1 Eine Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken ist auch dann gegeben wenn die Wohnnutzung durch die Lagerung von Gegenständen oder Materialien gefährdet ist.

Als unzulässig ist die Lagerung von Gegenständen oder Materialien in Wohn- sowie Keller-, Boden- oder Treppenträumen anzusehen, wenn sie feuergefährlich oder in hygienischer Hinsicht bedenklich sind z. B., weil sie einen üblen Geruch verbreiten, Ungeziefer, Ratten oder Mäuse anziehen oder ihre Beschaffenheit oder die Art ihrer Aufbewahrung abstoßend wirkt (Abs. 1 Nr. 1).

- 8.2 Haustiere dürfen nicht unbeschränkt gehalten werden (Abs. 1 Nr. 2). Gegen das Halten von Hunden, Katzen, Stubenvögeln und anderen Tieren soll eingeschritten werden, wenn die Tiere in übergroßer Zahl oder Größe gesundheitsgefährdend oder in einer die Anwohner belästigenden Weise, z.B. durch Lärm oder Gerüche gehalten werden.
- 8.3 In Fällen, die nach den Vorschriften des Chemikalienrechts zu beurteilen sind, findet das HmbWoSchG keine Anwendung.

9. Zu § 9: Zweckentfremdungsverbot

- 9.1 Reichweite des Genehmigungserfordernisses

Der in § 9 Abs. 1 Satz 1 normierte Genehmigungsvorbehalt erstreckt sich auf sämtliche Wohngebäude, Wohnungen und einzelne Wohnräume (Zimmer) – im Gesetz als Wohnraum definiert – mit Ausnahme des Wohnraumes, der mit öffentlichen Mitteln (1. Förderweg, nach WoFG und HmbWoFG) gefördert worden ist. Für diesen Wohnraum ergibt sich das Zweckentfremdungsverbot aus § 6 Abs. 3 HmbWoBindG i.V.m. § 18 Abs. 1 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) vom 19.2.2008 (HmbGVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 1 bzw. 2 Gesetz vom 21. Mai 2013 (HmbGVBl. S. 244).

Wohnraum im Sinne des 3. Abschnitts sind alle Räume, für die eine baurechtliche Genehmigung zu Wohnzwecken erteilt wurde und die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverordnung - ZEVO) vom 7. Dezember 1971, (HmbGVBl. S. 223)² oder danach nach Anlage und Ausstattung zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind. Hierzu gehören auch Teile von Wohnungen. Zu Wohnzwecken objektiv geeignet ist Wohnraum, der dem zum Zeitpunkt seiner Errichtung üblichen durchschnittlichen baulichen Standard entspricht und nach seinem Zustand und seiner Ausstattung bewohnbar ist. Hierunter fällt auch der Wohnraum, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der ZEVO bewohnbar war oder mit vertretbarem Aufwand nach den Vorschriften des HmbWoSchG wieder in diesen Zustand gebracht werden kann.

² Diese Verordnung ist am 01.04.2008 außer Kraft getreten und wurde durch die Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes vom 01.04.2008 (HmbGVBl. S. 136) abgelöst.

Die Bestimmung von Wohnraum zu Wohnzwecken ergibt sich regelmäßig aus den Nutzungsangaben (Widmung) in der Baugenehmigung. Die nachträgliche Änderung der Zweckbestimmung bedarf einer baurechtlichen Nutzungsänderungsgenehmigung und einer Zweckentfremdungsgenehmigung. Wird beispielsweise eine Wohnung in Gewerberaum umgenutzt und liegt nur eine baurechtliche Nutzungsänderungsgenehmigung vor, kann die Beseitigung dieser Zweckentfremdung nach Maßgabe des HmbWoSchG und ggf. die Prüfung der Einleitung eines Bußgeldverfahrens in Betracht kommen.

9.2 Begriffsbestimmungen des Zweckentfremdungsverbots

9.2.1 Allgemeines

Eine Änderung der Zweckbestimmung ist anzunehmen, wenn Wohnraum vor Inkrafttreten der ZEVO zulässigerweise durch gewerbliche Nutzung umgewidmet worden ist und anschließend zwischenzeitlich leer stand (zweckentfremdungsrechtliche Bestandsschutzregelung). Durch den zwischenzeitlichen Leerstand wurde das Gebäude nicht erneut zu Wohnzwecken umgewidmet.

Eine Zweckentfremdungshandlung beginnt erst mit der tatsächlichen Nutzung zu anderen als Wohnzwecken bzw. mit dem tatsächlichen Beginn der baulichen Änderung, der Beseitigung oder des Leerstehenlassens. Bloße vorbereitende Maßnahmen, wie z. B. die Kündigung eines bestehenden Wohnraummietverhältnisses, der Abschluss eines neuen Mietvertrages oder die Beauftragung einer Bau- oder Abbruchfirma, stellen noch keine Zweckentfremdung dar. Bestimmte Vorbereitungshandlungen sind jedoch ordnungswidrig, z.B. die Werbung für rechtswidrige zweckfremde Wohnraumnutzungen. Der Abschluss eines Vertrages über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung ist als Versuch einer Zweckentfremdung ordnungswidrig.

9.2.2 Katalog möglicher Zweckentfremdungsarten

9.2.2.1 Verwendung für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke

Ein Entzug der Wohnnutzung kann auch vorliegen, wenn lediglich Teile von Wohnungen ausschließlich gewerblich oder freiberuflich genutzt werden.

Wird ein und derselbe Wohnraum (Raum im eigentlichen Sinne, d.h. Zimmer) gleichzeitig zu Wohnzwecken und zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken genutzt, so liegt kein Entzug der Wohnnutzung und damit keine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung vor.

Findet die gewerbliche oder freiberufliche Nutzung in der Hauptwohnung des bzw. der Nutzungsberechtigten statt und nimmt diese weniger als 50% der Gesamtwohnfläche in Anspruch, so ist im Zweifel anzunehmen, dass gleichzeitig die Wohnnutzung aufrechterhalten wird (gleichzeitige Wohn- und Gewerbenutzung ein und derselben Wohnung), so dass keine Zweckentfremdung vorliegt. Diese Vermutung in § 9 Abs. 2 Satz 4 soll eine moderate gewerbliche oder freiberufliche Nutzung von Räumen der Privatwohnung erleichtern. In die Berechnung der gewerblich oder freiberuflich genutzten Wohnflächen fließen nur die Flächen ein, die ausschließlich für berufliche oder gewerbliche Zwecke in Anspruch genommen

werden. Gemischt genutzte Flächen (z. B. Bäder, Küchen oder Flure) sind damit nicht in die Berechnung einzubeziehen. Die übrigen Räume, die nicht ausschließlich gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden, müssen allerdings bei objektiver Betrachtung weiterhin ein Wohnen ermöglichen, es also zulassen, dass dort ein selbstständiger Haushalt geführt werden kann. Im Gesetz wird entsprechend klar gestellt, dass die Vermutensregelung nur für Fälle gilt, in denen die gewerbliche oder freiberufliche Nutzung in der Hauptwohnung des Nutzungsberechtigten stattfindet, der Nutzungsberechtigte also seinen Lebensmittelpunkt in dieser Wohnung hat.

Im Gegensatz dazu ist bei Nutzung des Wohnraums lediglich als Zweit- oder Nebenwohnung im Zweifel davon auszugehen, dass der betroffene Teil der Wohnung ausschließlich zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken genutzt wird und dass damit eine Zweckentfremdung vorliegt.

Die Vermutensregelung des § 9 Abs. 2 Satz 4 gilt auch, wenn die Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken zeitlich so beschränkt ist, dass der Charakter der Wohnung als Hauptwohnung unberührt bleibt. Die Hauptwohnung ist die Wohnung, die im Vergleich zu anderen Wohnungen der gleichen Person am meisten genutzt wird. Die Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken muss von deutlich untergeordneter Bedeutung sein. Dies ist der Fall, wenn die Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken bezogen auf ein Jahr weniger als sechs Monate beträgt. Eine Zweckentfremdung liegt daher nicht vor, wenn die Wohnung bezogen auf ein Jahr mehr als sechs Monate als selbstgenutzte Hauptwohnung genutzt wird. 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. Wird der Wohnraum ständig laufend wechselnden Nutzern zur vorübergehenden Nutzung gegen Entgelt angeboten (z.B. Vermietung als Ferienwohnung), ist die Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken nicht von deutlich untergeordneter Bedeutung. Maßgeblich ist letztlich, ob dem Wohnungsmarkt Wohnraum entzogen wird oder nicht.

Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerberaum:

Fallgruppe 1: Baugenehmigung nach § 61 HBauO

Eine Zweckentfremdungsgenehmigung nach HmbWoSchG ist neben der baurechtlichen Nutzungsänderungsgenehmigung erforderlich. Liegt keine Zweckentfremdungsgenehmigung vor, sind Maßnahmen nach dem HmbWoSchG zu prüfen.

Fallgruppe 2: Baugenehmigung nach § 62 HBauO

Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Zulässigkeit des Vorhabens auch nach öffentlichen-rechtlichen Vorschriften außerhalb des Baurechts, soweit diese für das Vorhaben beachtlich sind. Das Zweckentfremdungsverbot ist für eine Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerberaum beachtlich (vgl. Globalrichtlinie 1/2006, Anlage 1, Baugenehmigung mit Konzentrationswirkung). Die Baugenehmigung entfaltet Konzentrationswirkung und schließt ggf. die Zweckentfremdungsgenehmigung ein. Ist die Baugenehmigung mit dem HmbWoSchG unvereinbar, bleibt diese trotzdem wirksam. In Betracht kommt lediglich die Rücknahme der Nutzungsänderungsgenehmigung. Wird die Nutzungsänderungsgenehmigung zurückgenommen, sind Maßnahmen nach HmbWoSchG zu prüfen.

Fallgruppe 3: Baugenehmigung nach § 69 HBauO a.F.

Die Bauaufsichtsbehörde prüfte im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, ob öffentlich-rechtliche Vorschriften dem Vorhaben entgegenstanden. Öffentlich-rechtliche Vorschriften in diesem Sinne waren alle anlagebezogenen Vorschriften, die kein eigenes Genehmigungsverfahren vorsahen. Die ZEVO sah ein eigenes Genehmigungsverfahren vor, so dass das Zweckentfremdungsverbot regelhaft nicht Prüfungsgegenstand einer Baugenehmigung nach § 69 HBauO a.F. gewesen sein dürfte. Das heißt, eine Zweckentfremdungsgenehmigung nach HmbWoSchG ist neben der baurechtliche Nutzungsänderungsgenehmigung erforderlich. Liegt keine Zweckentfremdungsgenehmigung vor, sind Maßnahmen nach dem HmbWoSchG zu prüfen.

9.2.2.2 Überlassung an wechselnde Nutzerinnen oder Nutzer

In diesem Falle geht der Wohnraum dadurch einer dauerhaften Vermietung verloren, dass Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Regel in einer anderen Wohnung bzw. an einem anderen Ort haben, sich vorübergehend, d.h. nach Sinn und Zweck der Nutzung zeitlich bestimmt oder bestimmbar, in den Räumen aufhalten. Dies ist insbesondere in folgenden Fallgruppen zu bejahen:

- Vermietung als Ferienwohnung / dauernde Fremdenbeherbergung / gewerbliche Zimmervermietung / Boarding-Häuser; dafür sprechen folgende beispielhaft aufgezählte und jeweils für sich allein geltende Indizien:
 - Vermietung einer/eines vollständig, eingerichteten Wohnung/Zimmers,
 - Bereitstellung von Bettwäsche und/oder Verpflegung,
 - Reinigung des Raumes / der Wohnung,
 - Wiederholte Erbringung von Serviceleistungen während des Aufenthalts eines Gastes,
 - Überlassung für kürzere Zeit,
 - Entgelt nach Tagen/Wochen,
 - Werbung im Internet,
 - Vermietung wird haupt-/nebenberuflich betrieben,
 - Vermieter kann der Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte sein.

Auf die Gewerbsmäßigkeit kommt es nicht an.

- Einrichtung von Schlafstellen; dafür sprechen folgende Indizien:
 - Nutzer/innen sind nicht berechtigt, sich außerhalb der üblichen Ruhezeiten in den Räumen aufzuhalten.

Nr. 1.3 ist zu beachten.

9.2.2.3 Beseitigung von Wohnraum

Keine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes stellt eine Beseitigung von Wohnraum dar, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften vorgesehen bzw. angeordnet ist (z. B. im Zusammenhang mit der Umsetzung eines Bebauungsplans nach einschlägigen Regelungen im BauGB). Gleiches gilt, wenn der Wohnraum, der aufgrund eines Bau- oder Beseitigungsgebots nach den §§ 176 bzw.

179 BauGB nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden darf oder aufgrund eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB vorübergehend nicht zu Wohnzwecken genutzt werden kann, beseitigt wird oder werden soll.

Ebenfalls keine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn der Wohnraum von einer Umlegungsregelung nach dem BauGB erfasst ist und für den die zuständige Behörde schriftlich bestätigt, dass er für die Beseitigung bestimmt ist, wobei die Beseitigung innerhalb von zwei Jahren zu realisieren ist.

9.2.2.4 Unbrauchbarmachen von Wohnraum

Das Unbrauchbarmachen von Wohnraum – insbesondere das Zerstören oder das Entfernen von zum Wohnen unerlässlicher Einrichtungen – stellt eine Zweckentfremdung dar, da der Wohnraum dann für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist; hierunter fällt nicht der Umbau eines Raumes in einen üblicherweise zur Wohnung gehörenden Nebenraum, insbesondere in ein Bad.

9.2.2.5 Leerstehenlassen von Wohnraum

Leerstehenlassen von Wohnraum liegt vor, wenn Wohnraum nach dem erkennbaren Willen der Verfügungsberechtigten nicht Wohnzwecken zugeführt wird. Das Leerstehenlassen von Wohnraum ohne Genehmigung verstößt ab Überschreitung der Viermonatsfrist gegen das Zweckentfremdungsverbot. Auf die Anzeigepflicht (vgl. § 13 Abs. 2), die Zwischennutzungspflicht (vgl. § 9 Abs. 3) und die Genehmigungsfiktion (vgl. § 13 Abs. 3) wird hingewiesen.

Als Beginn des Leerstehenlassens von Wohnraum gilt 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. Der Auszug des letzten Bewohners einer Wohnung gilt auch dann als Beginn des Leerstehenlassens, wenn das Mietvertragsverhältnis noch fortbesteht. Die Abmeldung aus der Wohnung nach den Vorschriften des Melderechts ist ein Indiz für die Nutzungsaufgabe. Sind jedoch keine Anhaltspunkte für eine fortgesetzte Nutzung ersichtlich, gilt die Abmeldung nach den Vorschriften des Melderechts als Beginn des Leerstehenlassens.

9.2.2.6 Die Vorschriften des Verbots der Zweckentfremdung finden namentlich auf den Wohnraum **keine** Anwendung,

- der im Zusammenhang mit einer Unbewohnbarkeitserklärung nach § 6 hinsichtlich seiner Eignung bzw. Wiederherstellung zu Wohnzwecken geprüft und für unbewohnbar erklärt worden ist. Dies gilt auch, wenn Räume einen Mangel oder Missstand aufweisen, deren Beseitigung nach dem HmbWoSchG nicht verlangt werden kann und daher ein Bewohnen auf Dauer unzulässig oder unzumutbar ist;
- der als Wohneinrichtung nach dem HmbWBG genutzt wird;
- der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweckentfremdungsverordnung am 18. Dezember 1971 zu anderen als Wohnzwecken genutzt wurde und dessen

anderweitige Nutzung ohne Unterbrechung bis heute fortbesteht (Bestandsschutz, s. auch Nr. 9.2.2);

- der im ausgewiesenen Außendeichgebiet belegen oder der materiell rechtswidrig errichtet worden ist;
- der nach früher geltendem Bauplanungsrecht genehmigt wurde und nach heutiger Planausweisung lediglich Bestandsschutz genießt. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts erfüllen Räume u.a. nur dann den Begriff des Wohnraums im Sinne des Zweckentfremdungsrechts, wenn ihre Nutzung zu Wohnzwecken bauplanungsrechtlich zulässig ist (BVerwG, Urt. v. 2.12.1983 – 8 C 155/81; Urt. v. 1.10.1986 – 8 C 53/85). Dies gilt auch dann, wenn aufgrund einer nach früherem Bauplanungsrecht zulässigen Wohnnutzung der Verfügungsberechtigte sich insofern auf Bestandsschutz berufen kann. Denn kein Eigentümer muss Bestandsschutz für sich in Anspruch nehmen. Wenn er sich der neuen – eine Wohnnutzung untersagenden – Rechtslage anpassen möchte, kann er auch zweckentfremdungsrechtlich daran nicht gehindert werden. Solange der Eigentümer Bestandsschutz in Anspruch nimmt gelten die Vorschriften über die Erhaltung und Pflege des Wohnraums.

Ist eine Wohnnutzung bauplanungsrechtlich grundsätzlich unzulässig und nur im Wege der Ausnahme oder Befreiung zugelassen, so erfüllen Räume in einem solchen Gebiet zweckentfremdungsrechtlich den Wohnraumbegriff erst dann, wenn auf einen entsprechenden Ausnahme- oder Befreiungsantrag die Wohnnutzung tatsächlich zugelassen worden ist. Im Einzelfall empfiehlt sich die Beteiligung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde;

- der aus anderen Gründen nicht als Wohnraum im Sinne des HmbWoSchG anzusehen ist (z. B. Behelfsheime, ohne Baugenehmigung errichtete Notunterkünfte in Dachgeschossen, Asylbewerber- und Obdachlosenunterkünfte).

9.2.2.7 Negativattest

Soweit das Zweckentfremdungsverbot nicht anwendbar ist bzw. der Wohnraum nach Eignung und Bestimmung als nicht schutzwürdig gilt, hat die zuständige Behörde auf Antrag zu bescheinigen, dass keine Genehmigung erforderlich ist. Bei Bedarf ist auch zu bescheinigen unter welchen Voraussetzungen ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot nicht vorliegt.

9.3 Abwendungsverpflichtung

Durch die Abwendungsverpflichtung (§ 9 Abs. 3) wird klargestellt, dass das Gesetz nicht nur eine Zweckentfremdung des Verfügungsberechtigten durch aktives Handeln verbietet, sondern auch ein Unterlassen z. B. dadurch, dass der Verfügungsberechtigte nicht einschreitet, wenn der Nutzungsberechtigte den Wohnraum ohne Genehmigung zweckfremd nutzt.

Die Abwendungsverpflichtung bezieht sich nur auf Handlungen, die eine Zweckentfremdung von Wohnraum darstellen, nicht auf vorbereitende Handlungen wie z.B. bestimmte Vertragsgestaltungen bei Abschluss eines Mietvertrages.

Unabhängig von der Abwendungsverpflichtung können Vorbereitungs- und Versuchshandlungen nach § 15 ordnungswidrig sein.

Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen sollen insbesondere durch Zwischennutzungen im Sinne von Eigennutzung durch den Verfügungsberechtigten oder die Zwischenvermietung auf der Basis eines Zeitmietvertrags (§ 575 BGB) an einen Dritten vermieden werden.

In Fällen, in denen Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind, und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würde, ist der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung vgl. § 575 BGB) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen grundsätzlich zumutbar. Eine Zwischenvermietung ist z. B. zumutbar, wenn Wohnraum nach Abschluss der Bauarbeiten verkauft werden soll.

Eine Zwischenvermietung ist nicht zumutbar, wenn der Wohnraum Mängel im Sinne des Zweiten Abschnitts des HmbWoSchG aufweist.

Ferner ist eine Zwischenvermietung nicht zumutbar, wenn Belange der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen entgegenstehen; durch Zwischenvermietungen sollen Nachbarschaften nicht überfordert werden. Gut funktionierende Nachbarschaften sollen durch eine Zwischenvermietung nicht aus dem Gleichgewicht gebracht werden. Wohnungsunternehmen, die für ihre nachhaltige Bestandsbewirtschaftung bekannt sind, zeichnen sich in der Regel durch gut funktionierende Nachbarschaften aus. Macht ein solcher für seine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung bekannter Verfügungsberechtigter (z.B. Investor) im Einzelfall geltend, dass durch eine Zwischenvermietung auf Grund der Mieterstruktur eine Überforderung der Nachbarschaft droht, und verfügt das Bezirksamt über keine offensichtlich entgegenstehenden Erkenntnisse, besteht in der Regel keine Pflicht zur Zwischenvermietung.

10. Zu § 10: Voraussetzungen der Zweckentfremdungsgenehmigung

10.1 Geltungsdauer

Eine Zweckentfremdungsgenehmigung ist grundsätzlich an Person, Raum und Zweck zu binden mit der Folge, dass sie mit dem Wechsel des Rauminhabers oder der Änderung des Verwendungszweckes erlischt. Bei weiterhin beabsichtigter zweckfremder Nutzung zugunsten einer anderen Nutzerin bzw. eines anderen Nutzers oder bei geänderter Nutzungsart ist stets eine neue Genehmigung erforderlich.

10.2 Die Entscheidung über die Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum ist unter Anlegung eines strengen Maßstabes und unter Berücksichtigung des vorrangigen Zieles der Erhaltung von Wohnraum zu Wohnzwecken zu treffen.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser, die zum Zwecke des Neubaus abgebrochen werden sollen, sind Zweckentfremdungsgenehmigungen nicht erforderlich, sofern die Baugenehmigung für Wohnraum erteilt ist.

Haben die Verfügungsberechtigten einen die Wohnnutzung beeinträchtigenden Zustand mindestens fahrlässig durch unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung verursacht, ist die Genehmigung in der Regel zu versagen.

Wird eine Genehmigung versagt, sind erforderlichenfalls nach den Vorschriften des HmbWoSchG alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Bewohnbarkeit wiederherzustellen und den Wohnraum einer Wohnnutzung zuzuführen.

Liegen die Voraussetzungen für die Genehmigung einer Zweckentfremdung vor, so ist die Genehmigung mit folgendem Hinweis zu versehen:

"Die erteilte Zweckentfremdungsgenehmigung ersetzt nicht die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen. Insbesondere darf von dieser Zweckentfremdungsgenehmigung nur Gebrauch gemacht werden, wenn die örtlich zuständige Bauaufsichtsbehörde – sofern erforderlich – eine Genehmigung für die Nutzungsänderung oder die Beseitigung erteilt hat."

10.2.1 Ein öffentliches Interesse als Genehmigungsgrund kann im Einzelfall insbesondere dann in Betracht kommen, wenn Wohnraum

- zur Verwirklichung von städtebaulichen Zielen (z. B. Straßenbauvorhaben, städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen) beseitigt bzw. aus Gründen des Denkmalschutzes nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden soll oder
- im Interesse des Allgemeinwohls zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen oder lebenswichtigen Diensten (z. B. für Erziehung, Kindertagesbetreuung, Ausbildung, soziale Betreuung, – in Abgrenzung zum überwiegenden berechtigten Interesse des Verfügungsberechtigten – nachgewiesenermaßen genau an dieser Stelle zwingende Einrichtungen für gesundheitlich besonders dringende Zwecke, bevölkerungsnaher Verwaltung) verwendet werden soll und dies nur durch die Inanspruchnahme von Wohnraum gesichert werden kann, oder
- weitere (einzelfallbezogene) Gründe in entsprechender Anwendung und Auslegung der Rechtsbegriffe des § 9 Abs. 1 Satz 3 nachvollziehbar vorliegen.

Das öffentliche oder berechtigte Interesse Verfügungsberechtigter zum Leerstellenlassen von Wohnraum ist bei Um- oder Neubaumaßnahmen nur gegeben, wenn eine Zwischennutzung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 und 3 bis zum Beginn der Baumaßnahme unzumutbar ist (siehe Nr. 9.3).

10.2.2 Ein überwiegendes berechtigtes Interesse der Verfügungsberechtigten ist insbesondere dann gegeben, wenn Wohnraum

- für die Einrichtung einer Arztpraxis benötigt wird und die Antragsteller (z.B. durch Vorlage einer Stellungnahme des Gesundheitsamts oder der kassenärztlichen Vereinigung) darlegen, dass die Praxis an dieser Stelle benötigt wird und sonstiger Raum in zumutbarer Entfernung) nicht zur Verfügung steht;
- für die Erweiterung von Geschäfts- oder Gewerbebetrieben zur Abwendung einer Existenzgefährdung oder einer wirtschaftlichen Bedrohung durch Mitbe-

nutzung oder Beseitigung am bisherigen Standort benötigt wird oder die Versagung der Genehmigung zu einer unmittelbaren Notlage oder der Abwanderung des Unternehmens führen würde und diese Gefahr nicht anderweitig beseitigt werden kann; sollen unter Inanspruchnahme von Wohnraum zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden, wird von einem gleichgewichtigen Grund dann ausgegangen werden können, wenn daran ein erhebliches stadtwirtschaftliches Interesse besteht.

Kommt es bei der Abwägung der Interessen darauf an, ob eine Einrichtung in „zumutbarer Entfernung“ erreichbar ist, sind die Umstände des Einzelfalles zu beachten. Amtliche Verlautbarungen können dabei berücksichtigt werden.

- Bei **Arztpraxen** soll sich die Stellungnahme des Gesundheitsamtes oder der kassenärztlichen Vereinigung auf die Frage erstrecken, ob eine andere Arztpraxis in zumutbarer Entfernung erreichbar ist.
- Für **Kindertagesstätten** gilt nach der Fachanweisung Kindertagesbetreuung (BASFI, gültig ab 10.09.2012) Folgendes: Zumutbar ist eine Entfernung, wenn sie
 - in der Regel innerhalb von 20 Minuten zu Fuß und ggf. mittels öffentlicher Verkehrsmittel zurückgelegt werden kann (einfacher Weg),
 - mit dem PKW oder Fahrrad in zehn Minuten zu erreichen ist.

Kommt es bei der Abwägung auf ein erhebliches stadtwirtschaftliches Interesse an, ist darunter beispielsweise Folgendes zu verstehen

- das Interesse an einer nach Branchen und Betriebsgrößen ausgewogenen Wirtschaftsstruktur und ein gesunder Wettbewerb,
- das Interesse an einer Stärkung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen,
- das Interesse an der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen,
- das Interesse an der Erhaltung und Erhöhung von Steuereinnahmen.

10.2.3 Die oder der Nutzungsberechtigte darf im Einvernehmen mit der oder dem Verfügungsberechtigten einen Antrag nach § 10 Abs. 1 Satz 1 stellen. Das Einvernehmen ist in geeigneter Weise nachzuweisen.

10.3. Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gleicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums aus und begründet einen Genehmigungsanspruch ohne Auflagen oder andere Nebenbestimmungen (außer diese dienen zur Sicherung des Ersatzwohnraums). In Bezug auf den mit einem Abbruch verbundenen Leerstand ist aber § 10 Abs. 1 Satz 2 HmbWoSchG zu beachten.

11. Zu § 11: Nebenbestimmungen

11.1 Nebenbestimmungen (§ 36 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz - HmbVwVfG)

Eine Zweckentfremdungsgenehmigung kann – außer in den Fällen, in denen Ersatzwohnraum in ausreichender Menge angeboten wird – befristet werden.

Sowohl im Fall der Beseitigung als auch bei geplanter Nutzungsänderung ist in den Genehmigungsbescheid ein Widerrufsvorbehalt nach § 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 HmbVwVfG für den Fall, dass Ersatzwohnraum nicht innerhalb der gesetzten Frist dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wird, aufzunehmen.

Als Auflage kommen vorrangig die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Auferlegung einer einmaligen bzw. laufenden Ausgleichszahlung in Betracht.

11.1.1 Beantragte Beseitigung

Wird einem Antrag auf Beseitigung von Wohnraum stattgegeben, ist die Genehmigung mit der Auflage zu verbinden, als Ausgleich auf dem Gebiet der FHH Ersatzwohnraum mindestens im Umfang der zu beseitigenden Fläche zu schaffen. Bei Beseitigung sollte Ersatzwohnraum in angemessener Frist errichtet werden.

In der Zweckentfremdungsgenehmigung ist eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von € 750,- je m² beseitigter Wohnfläche für den Fall festzusetzen, dass die Verfügungsberechtigten der Auflage, Ersatzwohnraum zu schaffen, innerhalb einer zur setzenden Frist nicht nachkommen.

11.1.2 Beantragte Nutzungsänderung

Soweit bei beabsichtigter Nutzungsänderung die Auflage, Ersatzwohnraum zu schaffen, ausscheidet, ist eine laufende Ausgleichszahlung in Höhe von monatlich € 4,50 je m² (vgl. OVG Hamburg, Urteil v. 25.05.2007 – 1 BF 383/05) zweckfremd genutzter Wohnfläche für die Dauer der zweckfremden Nutzung festzusetzen. Maßstab für die Bemessung der Ausgleichszahlung sind die zur Schaffung angemessenen neuen Ersatzwohnraums im sozialen Wohnungsbau einzusetzenden öffentlichen Mittel.

Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall auch weniger als € 4,50 betragen, wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung oder Abwanderung führen würde. Das gleiche gilt, wenn die Zweckentfremdung der Sicherung bestehender oder der Schaffung neuer Arbeitsplätze dient. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist vom jeweiligen Antragsteller in geeigneter Weise qualifiziert so nachzuweisen, dass sich daraus die tragbare Ausgleichszahlung ergibt. Ohne Vorlage eines solchen Nachweises kann eine Reduzierung der Ausgleichszahlung nicht gewährt werden.

Fallen Verfügungsberechtigung und Nutzungsberechtigung auseinander, ist auf eine Ausgleichszahlung nicht allein deshalb zu verzichten, weil die Verfügungsbe-

rechtigten bereits über die Miethöhe die Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Gewerbemiete abschöpfen.

Eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von € 500,-- je m² ist ferner bei dauerhafter Nutzungsänderung festzusetzen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Wiederherstellung der Wohnnutzung mit einem unverhältnismäßigen Kostenaufwand verbunden wäre.

11.2 Verzicht auf Auflagen

Von den Auflagen zur Errichtung von Ersatzwohnraum sowie zur Entrichtung von Ausgleichszahlungen ist abzusehen, wenn die Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum mit überwiegendem öffentlichem Interesse begründet wurde.

11.3 Wiederherstellung

Die Genehmigung hat die Auflage zu enthalten, dass bei Vornahme baulicher Veränderungen nach Beendigung der zweckfremden Nutzung die Eignung des Wohnraumes zu Wohnzwecken von den Verfügungsberechtigten in der ursprünglich genehmigten Bauweise unverzüglich wiederherzustellen und der Wohnraum wieder einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch zu überlassen ist. Auf die u. U. erforderliche Baugenehmigung ist hinzuweisen.

Dies gilt nicht, wenn Ersatzwohnraum in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt worden ist oder bereits im Hinblick auf eine dauerhafte Nutzungsänderung eine einmalige Ausgleichszahlung erhoben worden ist.

12. Zu § 12: Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot

12.0 Allgemeines

In den Anordnungen nach § 12 sind die erforderlichen Maßnahmen, die durchzuführen sind, im Hinblick auf § 37 Abs. 1 HmbVwVfG im Einzelnen konkret zu bezeichnen; u. U. kann auf genehmigte Bauunterlagen Bezug genommen werden.

Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebote können unabhängig voneinander angeordnet werden, sie kommen jedoch auch nebeneinander in Betracht. Die Gebote können zugleich mit einer Duldungsanordnung gegen weitere Beteiligte verbunden werden. Die Durchsetzung der Anordnungen richtet sich nach dem Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz (HmbVwVG).

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung ist nicht erforderlich, da diese bereits kraft Gesetzes eintritt (§ 13a Abs. 4). Hierauf ist in Bescheiden hinzuweisen.

12.1 Wohnnutzungsgebot

Für das Wohnnutzungsgebot wird es im Regelfall ausreichen, wenn das Bezirksamt den Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten - hierzu gehört auch der Inhaber eines Nießbrauchsrechts - unter Fristsetzung – nach § 12 Abs. 1 Satz 2 – in der Regel von zwei Monaten - aufgibt, die entgegen den Zweckentfremdungsvorschrif-

ten genutzten Wohnflächen wieder Wohnzwecken zuzuführen. Im Einzelfall kann eine längere Frist gesetzt oder die Frist verlängert werden. Das Wohnnutzungsgebot ist im Regelfall an die Verfügungsberechtigten zu richten, es sei denn, diese weisen nach, dass sie den Wohnraum den Nutzungsberechtigten zu Wohnzwecken überlassen haben und von diesen die zweckfremde Nutzung ohne ihr Wissen vorgenommen wird.

Um zu überprüfen, ob eine Wohnnutzung (siehe Nr. 1.3) im Sinne des Hmb-WoSchG vorliegt, kann das Bezirksamt die Vorlage geeigneter schriftlicher Nachweise verlangen. Der Adressat ist jedoch frei in der Wahl geeigneter schriftlicher Unterlagen. In Betracht kommen beispielsweise die Vorlage

- eines Mietvertrages im Original,
- von Belegen über die geleisteten Mietzahlungen,
- einer Meldebestätigung des Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten für einen Haupt- oder Nebenwohnsitz,
- ggf. von Belegen, die die Beendigung der zweckfremden Nutzung darlegen (z.B. Kündigung bereits geschlossener Ferienwohnraummietverträge, Nachweise über die Entfernung von Anzeigen für Ferienwohnraumvermietung).

Allein mit der Vorlage von Anzeigen zur Wohnraumvermietung ist noch kein Nachweis über die Aufnahme einer Wohnnutzung erbracht.

Eine Wohnnutzung kann auch vorliegen, wenn eine juristische Person (z.B. Arbeitgeber) den Wohnraum mietet (Hauptmieter) und entgeltlich oder unentgeltlich Dritten (z.B. Arbeitnehmern) zur Verfügung stellt. Hier kommt es auf die Wohnnutzung durch den Dritten an. Bei kurzzeitigen Aufenthalten mehrerer Personen nacheinander wird auch bei gleichem Hauptmieter in der Regel keine Wohnnutzung vorliegen. Der Hauptmieter (z.B. Arbeitgeber) ist nach § 13 Abs. 1 Hmb-WoSchG zur Auskunft darüber verpflichtet, welche Person den Wohnraum für welchen Zeitraum nutzt, weil diese Angaben für die Überprüfung der Wohnnutzung erforderlich sind.

Der Verfügungsberechtigte muss alle zumutbaren Angebots-, Bekanntmachungs- und Vermittlungsmöglichkeiten nutzen, um den Wohnraum als solchen entgeltlich oder unentgeltlich einer Wohnnutzung zuzuführen. Dazu gehört, den Wohnraum zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietenspiegel) anzubieten. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist durch Anwendung des jeweils geltenden Mietenspiegels unter Beachtung der Erläuterungen zu ermitteln, wobei im Einzelfall auch von dem Unterwert des Mietenspiegels auszugehen sein kann; allerdings bleibt für Wohnraum, der in seiner Wohnnutzung durch Umwelteinflüsse, z.B. Straßen-/Fluglärm, beeinträchtigt ist, dieser Umstand ohne Beachtung, wenn durch zumutbare Maßnahmen, z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern, Abhilfe geschaffen werden kann.

Das Bezirksamt kann seine Tätigkeit im Einzelfall beenden und seine abschließenden Feststellungen aktenkundig machen, wenn es alle verhältnismäßigen Maßnahmen ergriffen hat, um zu prüfen, ob tatsächlich eine Wohnnutzung vorliegt. Das gleiche gilt in Fällen, in denen Wohnraum trotz Ausschöpfens aller zumutbaren Angebots-, Bekanntmachungs- und Vermittlungsmöglichkeiten nicht zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietenspiegel) vermietet werden kann.

12.2 Räumung

Ordnet das Bezirksamt die Räumung an, sind die Räumungsverpflichteten namentlich zu bezeichnen. Dafür ist eine angemessene Frist zu gewähren, die im Regelfall drei Monate nicht überschreiten sollte.

12.3 Wiederherstellung des früheren Zustandes

Die Verfügungsberechtigten können verpflichtet werden, den Zustand, der vor der bestimmungswidrigen Nutzung bestanden hat, auf ihre Kosten wieder herzustellen oder zumindest einen gleichwertigen Zustand zu schaffen (Wiederherstellungsgebot). Diese Verpflichtung besteht in allen Fällen der Veränderung von Wohnraum, insbesondere auch bei Beseitigung ohne die erforderliche Genehmigung. Im Regelfall hat die Wiederherstellung des früheren Zustandes Vorrang vor der Schaffung eines gleichwertigen Zustandes. Die Länge der zu gewährenden Frist für die Wiederherstellung richtet sich nach Art und Umfang der erforderlichen Wiederherstellungsmaßnahmen.

Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für den Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden.

Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes (z. B. aus baurechtlichen Gründen) nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so kann das Bezirksamt die Schaffung von Ersatzwohnraum nach § 10 Abs. 2 oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach § 11 Abs. 1 verlangen.

Diese Anordnungen können auch kombiniert werden: Tritt im Wiederherstellungsfall wegen einer Wohnflächenunterschreitung kein angemessener Ausgleich ein, so ist im Hinblick auf die flächenmäßige Unterschreitung eine Ausgleichszahlung in Höhe von € 250,- je m² zu erheben.

12a **Zu §§ 12a und 12b: Treuhänder bei Veränderung von Wohnraum und bei leer stehendem Wohnraum**

12.a.1 Voraussetzungen für die Einsetzung eines Treuhänders

Der Treuhänder kann nach § 12a nur eingesetzt werden, 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.

Nach § 12b kommt die Einsetzung eines Treuhänders insbesondere in Betracht, wenn Wohnraum längerfristig leer steht und der Verfügungsberechtigte sich beharrlich weigert, einem Wohnnutzungsgebot nachzukommen.

Vor Einsetzung eines Treuhänders sind andere Zwangsmaßnahmen, insbesondere das Zwangsgeld anzuwenden. Erst wenn andere Zwangsmaßnahmen nicht zur

Durchsetzung des Wohnnutzungsgebots geführt haben, kommt die Einsetzung eines Treuhänders in Betracht.

12a.2 Verfahren zur Einsetzung eines Treuhänders

Die Einsetzung eines Treuhänders erfolgt gegenüber dem Verfügungsberechtigten durch Verwaltungsakt (Bescheid). Vor Erlass eines Bescheids ist der Verfügungsberechtigte gemäß § 28 HmbVwVfG zu der beabsichtigten Einsetzung eines Treuhänders anzuhören. In der Anhörung ist der Verfügungsberechtigte über die Aufgabe und die Befugnisse des Treuhänders zu informieren.

Nach § 12b Abs. 2 kann die Einsetzung eines Treuhänders mit dem Wohnnutzungsgebot verbunden werden, wenn sich aus den Umständen des Einzelfalles ergibt, dass der Verfügungsberechtigte dem Wohnnutzungsgebot nicht Folge leisten will. In Fällen, in denen die Verbindung der Einsetzung eines Treuhänders mit dem Wohnnutzungsgebot in Betracht kommt, ist die Anhörung zum Wohnnutzungsgebot um die Anhörung zur Einsetzung eines Treuhänders zu erweitern.

Im Bescheid über die Einsetzung eines Treuhänders ist der Verfügungsberechtigte darüber zu informieren, dass er die Einsetzung eines Treuhänders durch eigenes Tätigwerden jederzeit abwenden bzw. die Aufhebung der Einsetzung durch die zuständige Behörde veranlassen kann. Er ist auch darüber zu informieren, dass dem Treuhänder der Besitz an dem Grundstück und dem Wohngebäude erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen verschafft wird.

Die Einsetzung eines Treuhänders ist gemäß § 13a Abs. 4 sofort vollziehbar.

12a.3 Auswahl, Befugnisse und Abberufung des Treuhänders

Als Treuhänder kommen z.B. Baubetreuer, Haus- und Grundstücksverwalter, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und Rechtsanwälte in Betracht. Als Treuhänder soll nur eingesetzt werden, wer die für den betreffenden Einzelfall erforderliche Eignung besitzt und zuverlässig ist. Im Übrigen sind bei der Beauftragung etwaige vergaberechtliche Vorschriften zu beachten. Die Beauftragung erfolgt durch einen Vertrag zwischen dem zuständigen Bezirksamt und dem Treuhänder.

Der Treuhänder tritt, soweit es das Grundstück betrifft, in die Rechte und Pflichten des Verfügungsberechtigten ein. Bei Leerstand darf der Treuhänder durch Abschluss von Nutzungsverträgen den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuführen.

Es ist notwendig, dem Treuhänder durch § 12a Abs. 3 den Besitz an dem Grundstück und dem Wohngebäude zuzuweisen, damit dieser anstelle des Verfügungsberechtigten alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen kann. Verweigert der Verfügungsberechtigte dem Treuhänder die Ausübung der tatsächlichen Besitzrechte, verschafft die zuständige Behörde diesem – erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen – den Besitz.

Die Abberufung der Einsetzung des Treuhänders richtet sich nach § 12a Abs. 4.

12a.4 Kostentragung

Der Treuhänder hat auf Anforderung des zuständigen Bezirksamts über seine Tätigkeit Rechnung zu legen. Gemäß § 12a Abs. 2 Satz 5 HmbWoSchG i.V.m. § 16 Abs. 3 Satz 3 HmbVwVfG bestimmt das zuständige Bezirksamt die Vergütung und stellt die Auslagen fest. Für die Berechnung der Vergütung kann § 4 Abs. 1 des Vormünder- und Betreuervergütungsgesetzes als Orientierung herangezogen werden. Zu den Auslagen des Treuhänders gehören auch die Kosten, die dieser zur Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke getragen hat. Sämtliche Leistungen an den Treuhänder sind vom zuständigen Bezirksamt zu erbringen.

Das zuständige Bezirksamt kann nach § 12a Abs. 2 Satz 5 HmbWoSchG i.V.m. § 16 Abs. 3 Satz 2 HmbVwVfG vom Verfügungsberechtigten Ersatz ihrer Aufwendungen verlangen; nach § 12a Abs. 2 Satz 5 HmbWoSchG i.V.m. § 16 Abs. 3 Satz 3 HmbVwVfG stellt das zuständige Bezirksamt die Aufwendungen fest.

13. **Zu § 13: Auskunftspflicht, Anzeigepflicht, erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion, Hinweisrecht**

13.1 § 13 Abs. 1 begründet Informations-, Auskunfts- und Vorlagepflichten für Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohner, Verwalter und Vermittler sowie für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes.

- Verwalter sind natürliche Personen, juristische Personen oder Personengesellschaften, die den Wohnraum für den Verfügungsberechtigten verwalten.
- Vermittler sind z.B. Immobilienmakler.
- Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes sind Anbieter von Telemediendiensten (z.B. Internetportale).

Auskünfte und Unterlagen nach § 13 Abs. 1 Satz 1 und 2 dürfen nur in dem Umfang eingeholt werden, der für die Durchführung des HmbWoSchG zwingend erforderlich ist. In der Regel enthalten die benötigten Auskünfte personenbezogene Daten. In datenschutzrechtlicher Hinsicht ist deshalb darauf zu achten, dass so wenige personenbezogene Daten wie möglich erhoben werden (Grundsatz der Datensparsamkeit) und dass der Grundsatz der Datenerhebung beim Betroffenen eingehalten wird. Daher ist immer zuerst zu prüfen, ob der Sachverhalt durch ein Auskunftersuchen an den Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten oder Bewohner mit angemessenem Aufwand und in angemessener Zeit hinreichend ermittelt werden kann. Verwalter, Vermittler und Diensteanbieter sollen nach § 13 Abs. 1 Satz 3 nur herangezogen werden, wenn und soweit der Sachverhalt dadurch einfacher und zügiger aufgeklärt werden kann.

Beruft sich eine auskunftspflichtige Person auf das Auskunftsverweigerungsrecht nach § 26 Abs. 2 Satz 4 HmbVwVfG, sind andere auskunftspflichtige Personen zur Auskunft und Vorlage von Unterlagen heranzuziehen.

Die Auskunftspflichtigen haben die Auskünfte und Vorlage von Unterlagen unentgeltlich zu erbringen. § 26 Abs. 3 Satz 2 HmbVwVfG ist nicht anzuwenden.

- 13.2 § 13 Abs. 2 regelt die Anzeigepflicht des Verfügungsberechtigten, wenn Wohnraum ab Beginn des Leerstehenlassens nicht innerhalb von vier Monaten wieder zu Wohnzwecken genutzt wird.

Sobald eine Wohnnutzung durch Auszug beendet wurde und der Wohnraum nicht innerhalb von vier Monaten wieder zu Wohnzwecken genutzt wird, haben die Verfügungsberechtigten dies dem Bezirksamt unverzüglich anzuzeigen und die Gründe des Leerstehens anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen. Dies gilt auch für selbstgenutzte Eigentumsobjekte einschließlich Eigentumswohnungen. Die Anzeige erfolgt auch dann noch unverzüglich, wenn sie innerhalb von 14 Tagen nach Ablauf der Viermonatsfrist erstattet wird. Leerstandsanzeigen können auch quartalsweise und in Listen zusammengefasst erstattet werden.

- 13.3 § 13 Abs. 3 regelt die erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion

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. Angaben zur wesentlichen Ausstattung und über die vorgesehene Miete (vgl. § 13 Abs. 2) sind im Rahmen einer erweiterten Anzeige nicht erforderlich. Der Nachweis kann z.B. anhand von Verträgen oder Kostenvoranschlägen mit den zu beauftragenden Fachfirmen bzw. anhand von Planungsunterlagen oder durch Vorlage eines Baugenehmigungsantrages / einer Baugenehmigung bzw. eines Vorbescheides geliefert werden. Eine fingierte Genehmigung bleibt auch dann bestehen, wenn die Bauarbeiten ins Stocken geraten oder sich verzögern.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 liegt nur dann eine erweiterte Anzeige vor und eröffnet den Weg zur Genehmigungsfiktion, wenn alle Pflichtangaben gemacht und nachgewiesen wurden. Die Angabe der voraussichtlichen Dauer der baulichen Maßnahmen beinhaltet auch, dass der Beginn der Maßnahme anzugeben ist. Können nicht alle Pflichtangaben gemacht werden, z.B. weil der Beginn der Baumaßnahme noch nicht geplant ist oder geplant werden kann, liegt lediglich eine einfache Leerstandsanzeige nach § 13 Abs. 2 vor.

Die Entscheidung über einen Widerspruch innerhalb der achtwöchigen Frist macht das Bezirksamt davon abhängig, ob die Angaben, insbesondere zur voraussichtlichen Dauer der Maßnahme plausibel und glaubhaft erscheinen. Bei der Prüfung soll auf Erfahrungen mit dem anzeigenden Verfügungsberechtigten zurückgegriffen werden. Ist der Verfügungsberechtigte für die sachgerechte Durchführung von Um- und Neubaumaßnahmen bekannt, dürfte im Regelfall eine Genehmigungsfiktion in Betracht kommen. Erhebt das Bezirksamt Widerspruch, gilt die Anzeige des Verfügungsberechtigten als gebührenpflichtiger Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 10.

Die achtwöchige Frist beginnt mit Eingang der vollständigen Anzeige. Eine Anzeige ist vollständig, wenn die Angaben und Nachweise im Sinne des § 13 Abs. 3 Satz 2 bei der zuständigen Behörde eingegangen sind. Ist eine Anzeige unvollständig, soll die zuständige Behörde die Vervollständigung anregen, wenn die Anzeige offensichtlich nur versehentlich oder aus Unkenntnis nicht vollständig eingereicht wurde und die Fiktion im Übrigen ernsthaft in Betracht kommt.

Der Widerspruch ist schriftlich gegenüber dem Verfügungsberechtigten zu erheben. Der Widerspruch ist ein Verwaltungsakt im Sinne des § 35 HmbVwVfG. Im Widerspruchsschreiben ist darauf hinzuweisen, dass die erweiterte Anzeige als gebührenpflichtiger Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 10 gilt. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens kann die zuständige Behörde Nebenbestimmungen nach § 11 erlassen.

Für die Bestandskraft der Fiktionsgenehmigung ist Teil III Abschnitt 2 HmbVwVfG entsprechend anzuwenden.

Eine Bestätigung des Eintritts der Genehmigungsfiktion ist kein Verwaltungsakt im Sinne des § 35 HmbVwVfG.

- 13.4 Die zuständige Behörde ist berechtigt, den Wohnungsuchenden Angaben über den leer stehenden Wohnraum und den Verfügungsberechtigten zugänglich zu machen. Nach Maßgabe des § 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Hamburgisches Datenschutzgesetz können alle für die Ausübung des Hinweisrechts erforderlichen Daten über die Wohnung an den Wohnungsuchenden übermittelt werden. Dies sind insbesondere Anschrift, Größe und Ausstattung der Wohnung. Die Ausübung des Hinweisrechts ist nur zulässig, wenn der Verfügungsberechtigte den ihm nachgewiesenen Wohnungsuchenden nicht innerhalb eines Monats ein Wohnungsangebot unterbreitet hat. Bei der Ausübung des Hinweisrechts bedarf es einer Zusammenarbeit mit dem Fachamt Grundsicherung und Soziales. Zum Kreis dieser Wohnungsuchenden gehören ausdrücklich auch die auf eine Wohnraumversorgung besonders angewiesenen als vordringlich wohnungsuchend anerkannten Haushalte.

14. Zu § 13a: Mitwirkungs- und Duldungspflichten

Wird das Betreten, ob mit oder ohne Ankündigung, oder eine andere Mitwirkungshandlung verweigert, muss die Besichtigung oder die andere Mitwirkungshandlung durch eine auf § 13 Abs. 1, 2, § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 gestützte Anordnung verfügt werden, die nach § 13a Abs. 4 kraft Gesetzes sofort vollziehbar ist.

15. Zu § 15: Ordnungswidrigkeiten

Die Bezirksämter sollen die Instrumente des Ordnungswidrigkeitenrechts aus Gründen der Prävention nutzen und vorrangig die besonders herausragenden Fälle verfolgen. Die Bezirksämter sollen ferner insbesondere zur Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Nutzung als Ferienwohnung von der Vorschrift des § 15 Abs. 4 Gebrauch machen.

16. Schlussbestimmungen

Diese Fachanweisung tritt am 1. Juni 2014 in Kraft und mit Ablauf des 31. Mai 2019 außer Kraft.