



Dokumentation

Misstände bei der Wohnungsbelegung
Öffentlich-rechtliche Befugnisse

Misstände bei der Wohnungsbelegung

Öffentlich-rechtliche Befugnisse

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 136/17
Abschluss der Arbeit: 20. Oktober 2017
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht,
Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

1. Fragestellung

Im Sachstand „Mindestwohnfläche pro Person in Mietwohnungen“ (WD 7 – 3000 – 102/17 vom 4. August 2017 wird in Bezug auf die Rechtslage in Bayern ausgeführt:

„Um gegen die Missstände von, unter anderem, Überbelegung wirksam vorzugehen, stehen den Gemeinden die allgemeinen öffentlich-rechtlichen Befugnisse aus dem Zweckentfremdungs-, Bauordnungs-, Gesundheits- oder allgemeinen Sicherheitsrecht zur Verfügung.“¹

Unter Bezugnahme hierauf wird vorliegend – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – ergänzend veranschaulicht, welche Befugnisse dies im Einzelnen sein können.

2. Einzelne Befugnisse

Die **Bayerische Bauordnung** (BayBO)² enthält unter anderem qualitative Festlegungen hinsichtlich der für die Nutzung als Wohnraum erforderlichen Anforderungen an Gebäude, Aufenthaltsräume (Artikel 46 BayBO) und Wohnungen (Artikel 46 BayBO). Im Abschnitt IV ihres Fünften Teils führt die BayBO sodann die verschiedenen Bauaufsichtlichen Maßnahmen auf. Auch die in Artikel 76 BayBO enthaltenen Ordnungswidrigkeitentatbestände sind Teil des baurechtlichen Instrumentariums zur Vermeidung bzw. zum Vorgehen gegen einschlägige Missstände. Die einschlägigen Vorschriften sind als Auszug aus der BayBO angefügt als

Anlage 1.

Weiterhin zu nennen ist das als

Anlage 2

beigefügte **Bayerische Zweckentfremdungsgesetz** (ZwEWG)³, das unter anderem festlegt, dass eine Zweckentfremdung vorliegt, wenn Wohnraum in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist (Artikel 1 Satz 2 Nr. 2 ZwEWG) und auch Befugnisse für Gemeinden zum Vorgehen gegen entsprechende Verstöße vorsieht (Artikel 3 und Artikel 4 ZwEWG).

1 Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags, Sachstand „Mindestwohnfläche pro Person in Mietwohnungen“, WD 7-3000-102/17, S. 5.

2 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I.

3 Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG) Vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864) BayRS 2330-11-I.

Schließlich können den Gemeinden als Sicherheitsbehörden gemäß dem Bayerischen **Landesstraf- und Verordnungsgesetz** (LstVG)⁴ oder der Polizei gemäß dem **Bayerischen Polizeiaufgabengesetz** (PAG)⁵ grundsätzlich Befugnisse zum Vorgehen gegen Misstände im Zusammenhang mit der Wohnsituation Betroffener zustehen. Als Befugnisnorm für polizeiliches Handeln in Betracht kommt bei entsprechenden Misständen etwa Artikel 11 PAG:

„Art. 11 Allgemeine Befugnisse

(1) Die Polizei kann die notwendigen Maßnahmen treffen, um eine im einzelnen Fall bestehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung (Gefahr) abzuwehren, soweit nicht die Art. 12 bis 48 die Befugnisse der Polizei besonders regeln.

(2) Eine Maßnahme im Sinn des Absatzes 1 kann die Polizei insbesondere dann treffen, wenn sie notwendig ist, um (...) Gefahren abzuwehren oder Zustände zu beseitigen, die Leben, Gesundheit oder die Freiheit der Person (...) bedrohen oder verletzen.“

* * *

4 Gesetz über das Landesstrafrecht und das Ordnungsrecht auf dem Gebiet der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Landesstraf- und Verordnungsgesetz – LStVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1982 (BayRS II S. 241) BayRS 2011-2-I.

5 Gesetz über die Aufgaben und Befugnisse der Bayerischen Staatlichen Polizei (Polizeiaufgabengesetz – PAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. September 1990 (GVBl. S. 397) BayRS 2012-1-1-I.