



Dokumentation

Öffentlich-rechtliche Befugnisse bei Wohnungsmisständen
Rechtslage in Baden-Württemberg

Öffentlich-rechtliche Befugnisse bei Wohnungsmissständen

Rechtslage in Baden-Württemberg

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 139/17
Abschluss der Arbeit: 24. 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

Während einige Bundesländer Wohnungsaufsichtsgesetze erlassen haben, die unter anderem Regelungen zu Befugnissen von Behörden zur Beseitigung von Wohnungsmisständen sowie Vorgaben zu Mindestwohnflächen pro Person enthalten¹, gibt es ein derartiges Gesetz beispielsweise in Bayern und in Baden-Württemberg nicht.

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 Misstände von, unter anderem, Überbelegung wirksam vorzugehen, stehen den Gemeinden die allgemeinen öffentlich-rechtlichen Befugnisse aus dem Zweckentfremdungs-, Bauordnungs-, Gesundheits- oder allgemeinen Sicherheitsrecht zur Verfügung.“²

Darauf bezugnehmend veranschaulicht die Dokumentation WD 7 - 3000 - 136/17 für das Bundesland Bayern, welche Befugnisse dies im Einzelnen sein können. Daran anknüpfend soll nachfolgend ein Überblick - gleichfalls ohne Anspruch auf Vollständigkeit - über entsprechende öffentlich-rechtliche Befugnisse in Baden-Württemberg erfolgen.

2. Einzelne Befugnisse

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)³ enthält unter anderem allgemeine (§ 3 LBO) und spezifische Vorgaben für die bautechnischen Anforderungen an Gebäude, Aufenthaltsräume (§ 34 LBO) und Wohnungen (§§ 35 und 36 LBO). Die LBO bestimmt zudem die Aufgaben und Befugnisse der für die Bauaufsicht zuständigen Baurechtsbehörden (§ 47 LBO). Weitere bauaufsichtlichen Maßnahmen finden sich im achten Teil der LBO, repressive Maßnahmen sind in den §§ 64 und 65 LBO festgelegt. Die in § 75 LBO enthaltenen Ordnungswidrigkeitentatbestände sind ebenfalls Teil des Bauordnungsrechts.

Die einschlägigen Vorschriften sind als Auszug aus der LBO beigelegt als

Anlage 1.

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

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

3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), 2133-1.

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz - ZwEWG)⁴, beigefügt als

Anlage 2,

verleiht Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen Befugnisse, um gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen (§§ 2 bis 4 ZwEFG). Nach § 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 ZwEFG liegt eine Zweckentfremdung unter anderem vor, wenn der Wohnraum in einer Weise genutzt wird oder baulich derart verändert wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr genutzt werden kann.

Zudem können die Befugnisse des allgemeinen Polizei- und Ordnungsrechts Baden-Württembergs in Betracht kommen, um gegen Wohnungsmisstände vorzugehen. Gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 Polizeigesetz (PolG)⁵ hat die Polizei

„die Aufgabe, von dem einzelnen und dem Gemeinwesen Gefahren abzuwehren, durch die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung bedroht wird, und Störungen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung zu beseitigen, soweit es im öffentlichen Interesse geboten ist.“

Dabei hat die Polizei nach § 3 PolG BW

„innerhalb der durch das Recht gesetzten Schranken zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die ihr nach pflichtmäßigem Ermessen erforderlich erscheinen.“

Allgemeine Polizeibehörden sind gemäß §§ 61, 62 PolG BW zum Beispiel die Gemeinden als Ortspolizeibehörden.

* * *

4 Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz -ZwEWG) vom 19. Dezember 2013 (GBl. 2013, 484), 2132, 2131-1.

5 Polizeigesetz (PolG) in der Fassung vom 13. Januar 1992 (GBl. 1992, 1, ber. S. 596, ber. 1993 S. 155), 2050.