



Gesetzentwurf

der Abgeordneten **Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Angelika Weikert, Doris Rauscher, Arif Tasdelen, Ruth Waldmann, Dr. Paul Wengert, Klaus Adelt, Prof. Dr. Peter Paul Gantzer, Harry Scheuenstuhl, Franz Schindler, Horst Arnold, Alexandra Hiersemann, Florian Ritter, Florian von Brunn, Hans-Ulrich Pfaffmann, Diana Stachowitz, Isabell Zacharias, Inge Aures, Volkmar Halbleib, Natascha Kohnen, Helga Schmitt-Bussinger, Dr. Simone Strohmayr, Margit Wild** und **Fraktion (SPD)**

eines **Bayerischen Wohnraumaufsichtsgesetzes**

A) Problem

Das Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmissständen (Wohnungsaufsichtsgesetz – WoAufG) vom 24. Juli 1974 (GVBl S. 348, BayRS 2330-1-I), geändert durch Gesetz vom 24. April 2001 (GVBl S. 140), trat am 1. Januar 2005 außer Kraft und die in Art. 12 und 14 des Wohnungsaufsichtsgesetzes enthaltenen Regelungen zur Zweckentfremdung wurden bis zur Neuregelung des Zweckentfremdungsrechts im Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl S. 864, BayRS 2330-11-I), das am 1. Juli 2008 in Kraft trat, (vorübergehend) in das Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG) eingegliedert (Art. 30 LStVG, der mit Ablauf des 30. Juni 2008 außer Kraft trat).

Begründet wurde die Aufhebung des Wohnungsaufsichtsgesetzes damit, dass die Gemeinden mit dem Vollzug des im Wohnungsaufsichtsgesetz enthaltenen Wohnungsaufsichtsrechts belastet seien, obwohl seit Erlass des Wohnungsaufsichtsgesetzes Gesetzgebung und Rechtsprechung zum Mieterschutz kontinuierlich zu Gunsten der Mieter verbessert worden seien, zuletzt zum damaligen Zeitpunkt der Einbringung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl I S. 1149). Betroffene Mieter könnten daher verstärkt auf den Zivilrechtsweg verwiesen werden, die speziellen wohnungsaufsichtsrechtlichen Eingriffsbefugnisse seien nicht mehr erforderlich (vgl. im Vorblatt bei „A Problem“ im Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Aufhebung des Wohnungsaufsichtsgesetzes (Drs. 15/1635 vom 7. September 2004)).

Der Fall in Kirchtrudering, wo ein Vermieter Wohnraum bzw. Betten an Armutszuwanderer zu horrenden Preisen vermietete und das Haus in einem menschenunwürdigen Zustand ließ, macht ein Einschreiten gegen Wohnraummissstände jedoch erforderlich, die durch Unterlassen von Instandsetzungen und durch Überbelegung von Wohnräumen entstehen können. Kirchtrudering ist dabei kein Einzelfall. Die Landeshauptstadt München gibt derzeit 20 Häuser/Wohnungen in der Landeshauptstadt an, in denen prekäre Wohnverhältnisse im Sinn von Wohnraummissständen herrschen.

B) Lösung

Es wird ein Wohnraumaufsichtsgesetz in Bayern mit wohnraumaufsichtsrechtlichen Regelungen erlassen. Gemäß Art. 83 Abs. 1 der Verfassung beruht das Gesetz auf der Grundentscheidung, dass Träger der Wohnungsaufsicht auch künftig die Gemeinden sind.

C) Alternativen

Keine

D) Kosten**1. *Kosten für den Staat***

Für den Staat entstehen keine Kosten.

2. *Kosten für die Kommunen*

Aus den im Gesetz vorgesehenen Regelungen ergeben sich finanzielle Belastungen für die Gemeinden. Allerdings greift das Konnexitätsprinzip des Art. 83 Abs. 3 Satz 1 der Verfassung nicht ein, da es sich weder um die Übertragung einer neuen Aufgabe durch den Staat (Art. 83 Abs. 3 Satz 1 Alt. 1 der Verfassung), noch um eine staatlicherseits angeordnete Verpflichtung zur Erfüllung einer Aufgabe im eigenen Wirkungskreis im Sinn von Art. 83 Abs. 3 Satz 1 Alt. 2 der Verfassung handelt. Das neue Gesetz verpflichtet die Gemeinden nicht zu der nach Art. 83 Abs. 1 der Verfassung in den eigenen Wirkungskreis fallenden Aufgabe der Wohnungsaufsicht. Damit greift der Staat nicht in das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden ein. Die Gemeinden können weiterhin eigenverantwortlich darüber entscheiden, ob sie diese in den eigenen Wirkungskreis fallende Aufgabe erfüllen. Die finanziellen Belastungen der Gemeinden für die Wohnungsaufsicht in Erfüllung dieser Aufgabe des eigenen Wirkungskreises lassen sich nicht beziffern, da sie von der Wahrnehmung der aufsichtsrechtlichen Möglichkeiten, die den Gemeinden das Gesetz bietet, abhängen.

3. *Kosten für die Wirtschaft und die Bürger*

Durch die Wahrnehmung der aufsichtsrechtlichen Befugnisse des Gesetzes durch die Gemeinden (Art. 6, 7 und 8 des Gesetzentwurfs) entstehen der Wirtschaft und den Bürgern, die über Wohnräume Verfügungsberechtigt sind, Kosten.

Gesetzentwurf

eines Bayerischen Wohnraumaufsichtsgesetzes (BayWohnAufsG)

Inhaltsübersicht

Teil 1 Allgemeine Vorschriften

- Art. 1 Wohnraumaufsicht
- Art. 2 Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung
- Art. 3 Begriffsbestimmungen; Anwendungsbereich des Gesetzes
- Art. 4 Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum
- Art. 5 Pflichten des Verfügungsberechtigten

Teil 2 Wohnraumaufsichtliche Anordnungen

- Art. 6 Anordnungsbefugnis der Gemeinden
- Art. 7 Unbewohnbarkeitserklärung
- Art. 8 Überbelegung

Teil 3 Verfahren

- Art. 9 Allgemeine Verfahrensgrundsätze
- Art. 10 Mitwirkungs- und Duldungspflicht
- Art. 11 Informationsrecht

Teil 4 Bußgeldvorschriften, Schlussbestimmungen

- Art. 12 Bußgeldvorschriften
- Art. 13 Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung
- Art. 14 Andere Vorschriften
- Art. 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Teil 1

Allgemeine Vorschriften

Art. 1

Wohnraumaufsicht

¹Die Gemeinden haben im eigenen Wirkungskreis die Aufgabe der Wohnraumaufsicht. ²Sie haben nach den Bestimmungen dieses Gesetzes auf die Beseitigung von Mängeln, Verwahrlosung und Missständen an Wohnraum hinzuwirken. ³Satz 2 gilt für zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen entsprechend.

Art. 2

Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung

¹Die Gemeinden haben Wohnungssuchende, soweit sie der Hilfe bedürfen, bei der Beschaffung von Wohnraum zu unterstützen. ²Ein Rechtsanspruch auf Beschaffung von Wohnraum besteht nicht.

Art. 3

Begriffsbestimmungen; Anwendungsbereich des Gesetzes

(1) 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, abgeschlossenen oder nichtabgeschlossene Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln.
2. Mängel liegen vor, wenn die Beschaffenheit von Wohnraum nicht den Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 entspricht.
3. Verwahrlosung liegt vor, wenn ein Missstand droht. Dies kann sich insbesondere daraus ergeben, dass von dem Verfügungsberechtigten seine Pflichten nach Art. 5 vernachlässigt wurden.
4. Ein Missstand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Pflichten nach Art. 5 nicht nachgekommen ist.
5. Verfügungsberechtigter ist, wer Eigentümer ist oder auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich.
6. Zur Bewohnerschaft zählt, wer auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.

(2) ¹Dieses Gesetz findet keine Anwendung für den vom Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohnraum. ²Satz 1 gilt entsprechend, wenn das Benutzungsverhältnis für den Wohnraum öffentlich-rechtlich ist und wenn es sich um Wohnraum handelt, über den die Gemeinde eine Belegungsvereinbarung mit dem Verfügungsberechtigten mit dem Ziel der Vermeidung von Obdachlosigkeit geschlossen hat.

Art. 4**Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum**

(1) ¹Wohnraum muss insbesondere folgenden Mindestanforderungen genügen:

1. ausreichende natürliche Belichtung und 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,
7. von Fußböden, Decken oder Wänden keine dauerhafte Durchfeuchtung, kein Schwammbefall oder Befall mit tierischen Schädlingen.

²Die Ausstattung nach Satz 1 Nrn. 1 bis 6 muss funktionsfähig und nutzbar sein. ³Die Anforderungen der Abschnitte VI und VII des Dritten Teils der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I) in der jeweils geltenden Fassung finden Anwendung.

(2) ¹Eine darüber hinaus vorhandene Ausstattung des Wohnraums muss funktionsfähig und nutzbar sein.

²Dies gilt insbesondere für

1. Balkone und Loggien und
2. Treppen, Aufzugs-, Haustür-/Türschließ- oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen.

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

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

Art. 5**Pflichten des Verfügungsberechtigten**

(1) Wohnraum ist vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass die Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 gewährleistet werden.

(2) Abs. 1 gilt für zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen entsprechend.

Teil 2

Wohnraumaufsichtliche Anordnungen**Art. 6****Anordnungsbefugnis der Gemeinden**

(1) Die Gemeinden haben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Anordnungen zu treffen, wenn Mängel oder Verwahrlosung vorliegen oder ein Mischstand besteht.

(2) Entspricht einem anderen überlassener Wohnraum nicht den Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4, so kann die Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte diese Mängel beseitigt.

(3) Sind an einem anderen überlassenen Wohnraum Instandsetzungen unterblieben, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 notwendig gewesen wären, so kann die Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte diese Instandsetzungen nachholt.

Art. 7**Unbewohnbarkeitserklärung**

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

1. Mindestanforderungen nach Art. 4 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 Bewohnerschaft drohen.

(2) Die Unbewohnbarkeitserklärung des Wohnraums ist dem Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft bekannt zu geben.

(3) Die Bewohnerschaft eines für unbewohnbar erklärten Wohnraums ist verpflichtet, diesen bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen; die Gemeinde darf keinen früheren als den Zeitpunkt bestimmen, in dem für die Bewohnerschaft angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen 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 Bewohnerschaft anderweitig zu zumutbaren Bedingungen untergebracht wird.

(5) ¹Der Verfügungsberechtigte darf Wohnraum, der für unbewohnbar erklärt ist, nicht mehr anderen zu Wohnzwecken überlassen; er darf durch andere nicht mehr zu Wohnzwecken in Benutzung genommen werden. ²Die Gemeinde hat dieses Verbot dem Verfügungsberechtigten bekannt zu geben.

Art. 8**Überbelegung**

(1) Wohnraum darf nur überlassen und benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 qm vorhanden ist.

(2) Überbelegung liegt vor, wenn die Wohnfläche im Zeitpunkt des Räumungsverlangens den nach Abs. 1 geltenden Maßstab nicht erreicht.

(3) ¹Sind Wohnräume nach Abs. 1 überbelegt, so kann die Gemeinde von dem Verfügungsberechtigten oder der Bewohnerschaft verlangen, dass bis zu einem von ihr zu bestimmenden Zeitpunkt so viele Bewohner die Wohnräume räumen, bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung nach Abs. 1 erreicht ist. ²Dabei sind der Zeitpunkt des Einzugs sowie die persönlichen und familiären Verhältnisse zu berücksichtigen. ³Art. 7 Abs. 3 Halbsatz 2 gilt entsprechend.

(4) Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.

Teil 3

Verfahren

Art. 9

Allgemeine Verfahrensgrundsätze

(1) ¹Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte dafür vor, dass ein Mangel, eine Verwahrlosung oder ein Missstand vorliegt, so soll sie die zur Ermittlung des Sachverhalts geeigneten Maßnahmen ergreifen. ²Sie kann insbesondere bei Anzeichen von Verwahrlosung in den Wohnräumen und an den Außenanlagen regelmäßige Überprüfungen durchführen.

(2) ¹Besteht auf Grund der nach Abs. 1 durchgeführten Sachverhaltsermittlung der hinreichende Verdacht, dass ein Missstand bauseitig begründet ist, kann die Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt. ²Die Art und Weise der Sachverhaltsaufklärung wird durch die Gemeinde festgelegt.

(3) ¹Die Kosten der nach Abs. 2 angeordneten Maßnahme trägt der Verfügungsberechtigte. ²Bestätigt die Untersuchung den Verdacht nicht, sind dem Verfügungsberechtigten die Kosten zu erstatten.

(4) ¹Bevor die Gemeinde eine Anordnung nach Art. 6 erlässt, soll sie versuchen, den Verfügungsberechtigten oder die sonstigen Beteiligten zur freiwilligen Abhilfe zu veranlassen. ²Sie soll auf eine Verpflichtungserklärung hinwirken, in der die Mängel, Verwahrlosung oder Missstände, die zu ihrer Abhilfe von dem Verfügungsberechtigten oder den sonstigen Beteiligten zugesagten Maßnahmen und die zugesagte Frist bestimmt sind. ³Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn Art und Umfang der Mängel, Verwahrlosung oder Missstände es erfordern, dass die Gemeinde sofort eine Anordnung erlässt.

(5) Die Gemeinde sieht von einer Anordnung nach Art. 6 ab oder hebt eine erlassene Anordnung wieder auf, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass die Beseitigung der Mängel, Verwahrlosung oder Missstände unter Ausschöpfung aller Finanzierungs-

möglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden kann.

(6) Von einer Anordnung nach Art. 6 kann abgesehen werden, wenn der Wohnraum anderen als Wohnzwecken zugeführt werden wird und dem Verfügungsberechtigten eine Genehmigung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2013 (GVBl. S. 77), erteilt worden ist.

(7) Die Gemeinde kann einzelne Anordnungen mildern oder Ausnahmen zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften dieses Gesetzes zu Härten führt, die zum erstrebten Ziel in offenbarem Missverhältnis stehen.

(8) Die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Art. 6 ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück beziehungsweise auf dem Erbbaurecht am Grundstück.

Art. 10

Mitwirkungs- und Duldungspflicht

(1) ¹Die Verfügungsberechtigten und die Bewohnerschaft haben der Gemeinde die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu geben und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen. ²Die Beauftragten der Gemeinden sind berechtigt, mit Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft Grundstücke, Gebäude und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. ³Die Besichtigung ist nur zu angemessenen Tageszeiten nach vorheriger Ankündigung zulässig.

(2) Wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Wohnraum entgegen Art. 7 unzulässig benutzt wird oder nach Art. 8 überbelegt ist, dürfen Grundstücke, Gebäude und Wohnräume ohne Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft jederzeit ohne Ankündigung betreten werden.

(3) Die Verfügungsberechtigten und die Bewohnerschaft sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, wenn notwendig, den Wohnraum vorübergehend oder dauerhaft zu räumen.

Art. 11

Informationsrecht

(1) Die Gemeinde informiert die Bewohnerschaft des Wohnraums über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über Anordnungen gegenüber dem Verfügungsberechtigten.

(2) Die von einer Anordnung betroffenen Verfügungsberechtigten sind über die beabsichtigte Übermittlung

von Informationen an die Bewohnerschaft zu unterrichten.

(3) Die Datenschutzbestimmungen bleiben im Übrigen unberührt.

Teil 4

Bußgeldvorschriften, Schlussbestimmungen

Art. 12 Bußgeldvorschriften

(1) Mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer

1. den Pflichten nach Art. 5 nicht nachkommt,
2. der Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung nach Art. 9 Abs. 2 nicht nachkommt,
3. entgegen Art. 7 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 1 Wohnraum überlässt oder
4. entgegen Art. 8 Abs. 1 Wohnraum überlässt.

(2) Mit einer Geldbuße bis zu dreitausend Euro kann belegt werden, wer

1. entgegen Art. 7 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 2 Wohnraum in Benutzung nimmt oder
2. entgegen Art. 10 Abs. 1 Satz 1 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt.

Art. 13 Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 106 Abs. 3 der Verfassung) eingeschränkt.

Art. 14 Andere Vorschriften

Durch dieses Gesetz bleiben andere Rechtsvorschriften, die eine Verbesserung von Wohnraum oder die Beseitigung von Wohnraummängeln oder -missständen vorsehen, insbesondere bauordnungsrechtliche Vorschriften und Vorschriften des Ordnungsrechts und des Polizeirechts unberührt.

Art. 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

¹Dieses Gesetz tritt am in Kraft. ²Es tritt mit Ablauf des ersten Tages des zehnten auf das Inkrafttreten folgenden Jahres außer Kraft.

Begründung:

Allgemeines

Das Gesetz sieht ein Einschreiten gegen Wohnraummissstände, die durch Unterlassen von Instandsetzungen entstehen können, und gegen die Überbelegung von Wohnraum vor. Es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer in der Regel keine Missstände in ihren Häusern entstehen lassen, so dass die Hauseigentümer im Allgemeinen mit dem Wohnraumaufsichtsgesetz nicht in Berührung kommen. Werden aber Missstände festgestellt – sei es durch Mitteilung von Mietern, durch Hinweise anderer Behörden oder durch eigene Wahrnehmung der der Wohnraumaufsichtsbehörde – so sollen Hauseigentümer von Amts wegen zur Instandsetzung und Instandhaltung ihrer Häuser angehalten werden können.

Regelungen der Wohnungs- bzw. Wohnraumaufsicht, die ein Einschreiten gegen Wohnraummängel und Wohnraummissstände zulassen, verstoßen nicht gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 des Grundgesetzes. Sie stecken vielmehr den Rahmen der sozialen Bindung des Eigentums ab. Unzweifelhaft halten sich Regelungen, die der unmittelbaren Gefahrenabwehr dienen, im Rahmen des Grundgesetzes. Aber auch Vorschriften, die nicht der unmittelbaren Gefahrenabwehr dienen, vielmehr Mindestanforderungen an die Wohnungsausstattung oder an die Belegung stellen, liegen innerhalb dieses Rahmens, denn es ist unbestreitbar, dass das Grundeigentum, insbesondere, wenn es Mietwohnungen enthält, einer höheren Sozialverpflichtung unterliegt als das Eigentum an beweglichen Sachen. Bei der Bedeutung, die die Wohnung als Mittelpunkt der menschlichen Existenz auch dann hat, wenn sie nicht im Eigentum der Bewohner steht, sondern nur gemietet ist, können sich für den Gesetzgeber besondere verfassungsrechtliche Pflichten zum Schutze der Mieter ergeben (so Bundesverfassungsgericht Beschluss vom 1. Juli 1964 – 1 BvR 375/62).

Durch das Bayerische Wohnraumaufsichtsgesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt. Nach Art. 13 Abs. 7 des Grundgesetzes dürfen Eingriffe und Beschränkungen aufgrund eines Gesetzes auch zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung vorgenommen werden. Es braucht also eine dringende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht bereits eingetreten zu sein, es genügt, wenn die Einschränkung des Grundrechts dem Zweck dient, einen Zustand nicht eintreten zu lassen, der seinerseits eine dringende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen würde. Das ist hier der Fall. Die Vorschriften des Gesetzes erlauben ein Einschreiten gegen Wohnraummissstände, aber auch gegen Wohnraummängel und Wohnraumverwahrlosung, weil aus solchen Zuständen, wenn nicht rechtzeitig eingeschritten wird, Wohnraummissstände entstehen können. Wohnraummissstände stellen unzweifelhaft eine Gefahr für die Si-

cherheit und Ordnung dar, weil dadurch der Gebrauch der Wohnung oder des einzeln überlassenen Wohnraums zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist. Dass dadurch dringende Gefahren nicht nur bestimmter Einzelner, sondern für die öffentliche Sicherheit und Ordnung entstehen können, ergibt sich für Mietwohnraum daraus, dass die Bewohner wechseln können, dass also der zu schützende Personenkreis unbestimmbar groß ist.

Im Einzelnen

Zu Art. 1 – Wohnraumaufsicht:

Art. 1 bestimmt die Gemeinden zu Trägern der Wohnraumaufsicht (vgl. Satz 1) und drückt das Ziel des Gesetzes aus, Wohnraummissstände zu beseitigen (vgl. Satz 2). Satz 1 entspricht Art. 83 Abs. 1 der Verfassung, so dass den Gemeinden keine neue Aufgabe übertragen wird. Die Gemeinden unterliegen bei der Erfüllung der Aufgabe der staatlichen Rechtsaufsicht.

Zu Art. 2 – Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung:

Die Verpflichtung der Gemeinde, hilfsbedürftige Wohnungssuchende bei der Wohnraumbeschaffung zu unterstützen, ist eine traditionelle Aufgabe der Wohnungsaufsicht. Die Vorschrift gewährt jedoch keinen Rechtsanspruch auf Beschaffung von Wohnraum. Der Gemeinde kann die Beschaffung von Wohnraum vor allem im Bestand des öffentlich geförderten Wohnungsbaus möglich sein, außerdem können die Gemeinden die Wohnraumbeschaffung unterstützen, indem sie ihre eigenen Wohnungen und die Wohnungen, der ihnen nahestehenden Wohnungsunternehmen für hilfsbedürftige Wohnungssuchende zu Verfügung stellen.

Zu Art. 3 – Begriffsbestimmungen; Anwendungsbereich des Gesetzes:

Die Bestimmung enthält die Begriffsbestimmungen des Gesetzes und bestimmt den Anwendungsbereich des Gesetzes.

Zu Abs. 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, abgeschlossene oder nichtabgeschlossene Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln.

Mängel liegen vor, wenn die Beschaffenheit von Wohnraum nicht den Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 entspricht.

Verwahrlosung liegt vor, wenn ein Missstand droht, was sich insbesondere daraus ergeben kann, dass der Verfügungsberechtigte seine Pflichten nach Art. 5 vernachlässigt.

Ein Missstand besteht im Unterschied zu einem Mangel oder zur Verwahrlosung erst dann, wenn durch einen Mangel oder durch Verwahrlosung eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Ausstattungs-, Erhaltungs- und Wiederherstellungspflichten nach Art. 5 nicht nachgekommen ist.

Verfügungsberechtigter über den Wohnraum ist der Eigentümer oder wer auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich.

Zur Bewohnerschaft zählt, wer auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.

Zu Abs. 2:

Das Gesetz findet keine Anwendung für den vom Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohnraum und wenn das Benutzungsverhältnis für den Wohnraum öffentlich-rechtlich ist. Damit scheidet die Anwendung des Gesetzes auf Einrichtungen nach Art. 2 bis 4 und Art. 5 Abs. 1 Satz 3 des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung der Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (Aufnahmegesetz – AufnG) vom 24. Mai 2002 (GVBl S. 192, BayRS 26-5-A), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 308 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl S. 286), aus. Das Gesetz findet auch keine Anwendung, wenn zuvor von der Gemeinde eine Belegungsvereinbarung mit dem Verfügungsberechtigten über Wohnraum geschlossen worden ist, wie dies beispielsweise Städte mit Beherbergungsbetrieben, Betreibern von Pensionen, Wohnheimen u.ä. tun, um im Wege der Sofortunterbringung als Obdachlosenbehörde Wohnungslose mit Schlafplätzen zu versorgen.

Zu Art. 4 – Anforderungen an die Mindestausstattung von Wohnraum:

Zu Abs. 1:

Satz 1 regelt die Mindestanforderungen an die Ausstattung von Wohnraum. Zu einigen dieser Mindestanforderungen ist im Einzelnen anzumerken:

Zu den Mindestanforderungen gehört die Möglichkeit der Beheizung (Nr. 4). Wie viele Räume einer mehrräumigen Wohnung beheizbar sein müssen, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Im Allgemeinen braucht nicht jeder Raum beheizbar sein, andererseits reicht die Beheizbarkeit nur eines Raumes nicht aus.

Zu den Mindestanforderungen rechnen auch Wasserversorgung und Abfluss (Nr. 3), Bad mit Badewanne oder Dusche und Toilette (Nr. 6). Die sanitären Ein-

richtungen können auch außerhalb einer abgeschlossenen Wohnung gelegen sein und können nach der Größe der Wohnung und der Zahl ihrer Bewohner auch für zwei oder drei Wohnparteien ausreichend sein, nicht jedoch für eine größere Zahl.

Zu den Mindestanforderungen gehört auch, dass Fußböden, Decken und Wände nicht dauernd durchfeuchtet oder mit Schwamm oder tierischen Schädlingen befallen sind (Nr. 7), weil sonst eine erhebliche Gesundheitsgefahr besteht.

Es handelt sich bei den Mindestanforderungen nach Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 7 nicht um eine abschließende Aufzählung. Anforderungen an Wohnraum, die nicht aufgeführt sind, jedoch genau die gleiche Bedeutung für den Wohnraum wie diese Anforderungen haben, können Mindestanforderungen sein.

Satz 2 bestimmt die Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit der Mindestanforderungen.

Satz 3 normiert, dass die Anforderungen der Abschnitte VI und VII des Dritten Teils der Bayerischen Bauordnung Anwendung finden.

Zu Abs. 2 bis 4:

Die Abs. 2 bis 4 des Art. 4 bezeichnen die Anforderungen an die weitere Ausstattung des Wohnraums wie Balkone und Loggien sowie für zentrale Versorgungsanlagen und Außenanlagen des Wohngebäudes.

Zu Art. 5 – Pflichten des Verfügungsberechtigten:

Wohnraum hat der Verfügungsberechtigte so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass den Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 Genüge geleistet wird (vgl. Abs. 1). Diese Pflicht gilt nach Abs. 2 auch für Nebengebäude und Außenanlagen, denn auch an dem Gebäude außerhalb des Wohnraums und auf dem unbebauten Teil des Grundstücks können Missstände entstehen, die die Bewohner beeinträchtigen und belästigen. Art. 6 i.V.m. Art. 5 Abs. 2 berechtigt die Gemeinde daher zu Anordnungen, die sich auf die Instandsetzung, Verbesserung und Benutzung des Gebäudes, der Nebengebäude und Außenanlagen beziehen.

Zu Art. 6 – Anordnungsbefugnis der Gemeinden:

Die Vorschrift regelt die Anordnungsbefugnis der Gemeinden.

Abs. 1:

Die Gemeinden haben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Anordnungen zu treffen, wenn Mängel oder Verwahrlosung vorliegen oder ein Missstand besteht.

Abs. 2:

Die Gemeinde kann anordnen, dass der Verfügungsberechtigte bei einem überlassenen Wohnraum, der

nicht den Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nach Art. 4 entspricht, diese Mängel beseitigt.

Abs. 3:

Die Regelung ermächtigt die Gemeinde, die Nachholung solcher Instandsetzungen anzuordnen, die zu Erhaltung oder Wiederherstellung der Anforderungen an die Ausstattung anderen überlassenen Wohnraums nach Art. 4 notwendig, bisher jedoch unterblieben sind. Hierbei ist es unerheblich, wodurch die Instandsetzungsarbeiten erforderlich geworden sind. Die Vorschrift ist nicht auf die mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit auftretenden Mängel beschränkt, die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse hervorgerufen werden, erfasst ist vielmehr auch die Beseitigung von Schäden, die aus anderen Ursachen, z.B. auch durch unerlaubte Handlung eines Dritten oder eines Bewohners des Hauses, entstanden sind. Die Anordnung richtet sich stets gegen den dinglich Verfügungsberechtigten, d.h., denjenigen, der nach dem bürgerlichen Recht zur Verfügung über den Wohnraum – einschließlich Instandsetzung, Verbesserungen und Abbruch – berechtigt ist, also den Eigentümer, Erbbauberechtigten oder Inhaber eines sonstigen grundstücksgleichen Rechts. Die Anordnung ist auch dann an den dinglich Verfügungsberechtigten zu richten, wenn die Schäden durch unerlaubte Handlung entstanden sind. Es ist nicht Aufgabe der Wohnraumaufsicht, den Urheber von Schäden festzustellen. Andererseits bleiben zivilrechtliche Ansprüche des dinglich Verfügungsberechtigten gegen den Schädiger unberührt. Sollte ein Schaden von dem Besitzer des Wohnraums, z.B. dem Mieter, oder einem sonstigen Bewohner verursacht sein, so kann dieser allerdings die Beseitigung des Schadens in einer Verpflichtungserklärung nach Art. 9 Abs. 3 Satz 2 übernehmen.

Zu Art. 7 – Unbewohnbarkeitserklärung:

Die Unbewohnbarkeitserklärung ist ein notwendiges wohnraumaufsichtsrechtliches Instrument, auf das als letztes Mittel zur Beseitigung von Wohnraummissständen nicht verzichtet werden kann.

Zu Abs. 1:

Nach Abs. 1 kommt die Unbewohnbarkeitserklärung erst in Betracht, wenn die Mindestanforderungen nach Art. 4 Abs. 1 nicht erfüllt sind und nicht hergestellt werden können oder die Beseitigung von Missständen nicht angeordnet werden kann oder erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohnerschaft drohen. Die Mindestanforderungen nach Art. 4 Abs. 1 können z.B. nicht hergestellt werden, wenn dies technisch nicht möglich ist oder wegen fehlender Wirtschaftlichkeit (etwa eines bevorstehenden Abbruchs) nicht verlangt werden kann oder die Durchsetzung einer Anordnung nach Art. 6 gescheitert oder ausichtslos ist.

Zu Abs. 2:

Nach Abs. 2 ist die Unbewohnbarkeitserklärung des Wohnraums dem Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft bekannt zu geben.

Zu Abs. 3:

Die Bewohnerschaft eines für unbewohnbar erklärten Wohnraums ist verpflichtet, diesen bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen. Den Zeitpunkt darf die Gemeinde nicht früher bestimmen als angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen für die Bewohnerschaft zur Verfügung steht.

Zu Abs. 4:

Abs. 4 normiert die Pflicht des Verfügungsberechtigten auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohner wo anders zu zumutbaren Bedingungen untergebracht werden, wenn der Verfügungsberechtigte Wohnraum unbewohnbar werden lässt und dies zu vertreten hat.

Zu Abs. 5:

Abs. 5 regelt, dass für unbewohnbar erklärter Wohnraum nicht mehr zu Wohnzwecken überlassen und in Benutzung genommen werden darf. Sowohl für den Verfügungsberechtigten als auch für den Benutzer des für unbewohnbar erklärten Wohnraums handelt es sich um eine bußgeldbewehrte Pflicht, allerdings mit unterschiedlich hohen Bußgeldandrohungen (vgl. Art. 12 Abs. 1 Nr. 3 und Art. 12 Abs. 2 Nr. 1).

Zu Art. 8 – Überbelegung:

Zu Abs. 1:

Die Vorschrift schreibt für anderen überlassenen Wohnraum eine Mindestwohnfläche von 10 qm für jeden Bewohner vor. Eine solche Regelung ist erforderlich, weil eine übermäßige Belegung den jedem Menschen zustehenden Entfaltungsfreiraum unverhältnismäßig einschränkt und zu Erkrankungen führen kann. Eine Differenzierung zwischen Wohnungen und überlassenen einzelnen Wohnräumen, wenn die Mitbenutzung von Nebenräumen, die nicht zur Wohnfläche gehören, zur Verfügung steht, findet nicht statt.

Abs. 1 ist eine Verbotsvorschrift im Sinn des § 134 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Zu Abs. 2:

Von einer Überbelegung spricht man, wenn die Wohnfläche pro Bewohner weniger als 10 qm beträgt.

Zu Abs. 3:

Um den Missstand von Überbelegungen in anderen überlassenen Wohnräumen zu beseitigen, ermächtigt Abs. 3 die Gemeinde, von den Bewohnern die Räumung zu verlangen. Ob eine Überbelegung vorliegt, richtet sich danach, ob im Zeitpunkt des Räumungsverlangens die Wohnfläche pro Bewohner weniger als 10 qm beträgt (vgl. Abs. 2). Die Räumung kann z.B.

verlangt werden, wenn die Wohnung zwar zur Zeit des Einzugs ausreichend war, jedoch später durch die Geburt von Kindern oder die Aufnahme weiterer Personen überbelegt worden ist. Dagegen ist die Überlassung einer überbelegten Wohnung nach Art. 12 Abs. 1 Nr. 4 nur dann eine Ordnungswidrigkeit, wenn die Wohnung bereits im Zeitpunkt des Einzugs oder der Verlängerung des Mietverhältnisses überbelegt ist, jedoch nicht, wenn die Überbelegung erst zu einem späteren Zeitpunkt eingetreten ist.

Zu Art. 9 – Allgemeine Verfahrensgrundsätze:

Wohnraumaufsichtliche Anordnungen setzen voraus, dass zunächst der Sachverhalt aufgeklärt wird. Art. 9 Abs. 1 bis 3 regeln die Sachverhaltsaufklärung bei Mängeln, Verwahrlosung oder Missstand.

Zu Abs. 1:

Nach Abs. 1 soll die Gemeinde die zur Sachverhaltsermittlung geeigneten Maßnahmen treffen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Mangel, eine Verwahrlosung oder ein Missstand vorliegt. Die Gemeinde kann insbesondere bei Anzeichen von Verwahrlosung in den Wohnräumen und an den Außenanlagen regelmäßige Überprüfungen durchführen.

Zu Abs. 2:

Besteht auf Grund der durchgeführten Sachverhaltsermittlung der hinreichende Verdacht, dass ein Missstand bauseitig begründet ist, kann die Gemeinde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt, deren Art und Weise durch die Gemeinde festgelegt werden.

Zu Abs. 3:

Abs. 3 bestimmt, dass die Kosten einer von der Gemeinde angeordneten Sachverhaltsaufklärung der Verfügungsberechtigte trägt. Dieser hat einen Kostenerstattungsanspruch gegenüber der Gemeinde, wenn die Untersuchung den Verdacht nicht bestätigt, dass der Missstand bauseitig begründet ist.

Zu Abs. 4:

Abs. 4 gibt der Gemeinde auf, vor dem Erlass einer Anordnung zunächst zu versuchen, den Verfügungsberechtigten zu Abhilfe zu veranlassen und auf eine Verpflichtungserklärung hinzuwirken. Eine Anordnung ist erst zu erlassen, wenn dieser Versuch gescheitert ist oder die zugesagten Maßnahmen innerhalb der zugesagten Frist nicht ausgeführt wurden. Von dem Versuch ist Abstand zu nehmen, wenn es Art und Umfang der Mängel, Verwahrlosung oder Missstände erfordern, dass die Gemeinde sofort eine Anordnung erlässt.

Zu Abs. 5:

Abs. 5 verpflichtet die Gemeinde, von einer Anordnung Abstand zu nehmen oder eine bereits erlassene Anordnung wieder aufzuheben, wenn vom Verfügungsberechtigten nachgewiesen wird, dass die Be-

seitigung der Mängel, Verwahrlosung oder Missstände unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht finanziert werden kann.

Zu Abs. 6:

Nach Abs. 6 kann die Gemeinde von Anordnungen absehen, wenn der Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken zugeführt werden soll und dem Verfügungsberechtigten eine Zweckentfremdungsgenehmigung nach dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 in der derzeitigen aktuellen Fassung erteilt worden ist.

Zu Abs. 7:

Die Vorschrift sieht eine Abmilderung oder Ausnahmen bei den Anordnungen in Härtefällen vor und gibt den Gemeinden damit einen Ermessensspielraum.

Zu Abs. 8:

Die Vorschrift bestimmt, dass die Kosten einer Ersatzvornahme von Anordnungen nach Art. 6 als öffentliche Last auf dem Grundstück beziehungsweise auf dem Erbbaurecht am Grundstück ruhen.

Zu Art. 10 – Mitwirkungs- und Duldungspflicht:

Zu Abs. 1:

Dinglich Verfügungsberechtigte, Besitzer und Bewohner sind verpflichtet, der Gemeinde die erforderlichen Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen sowie den Beauftragten der Gemeinde zu angemessener Tageszeit das Betreten von Grundstück, Gebäude, Wohnungen und Wohnräumen zu ermöglichen.

Zu Abs. 2:

Liegen konkrete Anhaltspunkte vor, dass für unbewohnbar erklärte Wohnungen oder Wohnräume benutzt werden oder der Wohnraum überbelegt ist, dürfen Grundstücke, Gebäude und Wohnräume auch ohne Einwilligung der betroffenen Bewohner jederzeit und ohne Ankündigung betreten werden.

Zu Abs. 3:

Die Anordnungen zur Mängelbeseitigung und Instandsetzung nach Art. 6 Abs. 2 und 3 richten sich stets gegen den dinglich Verfügungsberechtigten, haben aber auch Auswirkungen auf die Besitzer und Bewohner, vor allem, wenn die Arbeiten in ihren Wohnungen oder von ihnen bewohnten einzelnen Räumen ausgeführt werden müssen. Abs. 3 verpflichtet sie daher, die angeordneten Maßnahmen zu dulden und die Wohnung oder einzelne Wohnräume auch vorübergehend zu räumen. Abs. 3 ist nicht etwa wegen § 555a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entbehrlich. § 555a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs regelt eine Duldungspflicht, die der Mieter im Verhältnis zum Vermieter hat. Hier muss dagegen eine Duldungspflicht gegenüber der Gemeinde und

auch für den Bewohner, der nicht Vertragspartner des Vermieters ist, begründet werden. Von den öffentlich-rechtlichen Regelungen dieses Gesetzes bleibt unberührt, ob und in welchem Umfang die Mieter vom Vermieter Ersatz der ihnen entstandenen Kosten verlangen können. Das bestimmt sich nach den vertraglichen Vereinbarungen und den gesetzlichen Vorschriften (vgl. § 555a Abs. 3 BGB).

Zu Art. 11 – Informationsrecht:

Zu Abs. 1:

Abs. 1 normiert ein Informationsrecht der Bewohner. Die Gemeinde muss die Bewohnerschaft des Wohnraums über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über Anordnungen gegenüber dem Verfügungsberechtigten informieren. Eine Antragstellung seitens der Bewohner des Wohnraums ist nicht erforderlich (anders § 12 des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW) vom 10. April 2014).

Zu Abs. 2:

Nach Abs. 2 sind die von einer Anordnung betroffenen Verfügungsberechtigten über die beabsichtigte Übermittlung von Informationen an die Bewohnerschaft zu unterrichten.

Zu Abs. 3:

Abs. 3 normiert, dass die Datenschutzbestimmungen im Übrigen unberührt bleiben.

Zu Art. 12 – Bußgeldvorschriften:

Ein Verstoß gegen wichtige Verpflichtungen des Gesetzes muss als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden können. Bei einer Überlassung einer für unbewohnbar erklärten oder überbelegten Wohnung oder eines für unbewohnbar erklärten oder überbelegten Wohnraums (vgl. Art. 12 Abs. 1 Nrn. 3 und 4) liegt der Vorwurf nicht nur in dem einmaligen Akt der Überlassung, sondern auch in der fortwährenden Belassung. Die mit Geldbuße bedrohten Handlungen sind deshalb erst mit der Beendigung des ordnungswidrigen Zustands abgeschlossen, so dass erst zu diesem Zeitpunkt die Verjährung beginnt (§ 31 Abs. 3 des Ordnungswidrigkeitengesetzes).

Die in dem Gesetz mit Geldbuße bedrohten Verstöße gegen Verpflichtungen des Gesetzes werden, was § 17 Abs. 1 des Ordnungswidrigkeitengesetzes zulässt, mit einer höheren Geldbuße als die allgemeine Bußgeldgrenze dies zulässt, belegt, weil eine Obergrenze von 1.000 Euro nicht ausreichend ist.

Zuständig zur Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach dem Gesetz ist nach § 1 Satz 1 der Verordnung über Zuständigkeiten im Ordnungswidrigkeitenrecht (ZuVOWiG) vom 21. Oktober 1997 (GVBl S. 727, BayRS 454-1-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Januar 2014 (GVBl S. 6), die Gemeinde, da sie die Behörde ist, der der Vollzug

der Rechtsvorschrift obliegt, gegen die sich die Zuwerdung richtet. Eine Bestimmung nach § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das zuletzt durch Art. 18 des Gesetzes vom 10. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist, ist daher entbehrlich.

Art. 13 – Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung:

Das Gesetz enthält eine Beschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung, wenn es Besitzer und Bewohner z.B. verpflichtet, das Betreten oder die Besichtigung der Wohnung oder des Wohnraums zu dulden oder vorübergehend zu räumen. Art. 13 des Grundgesetzes lässt die gesetzliche Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung zu. Die Vorschrift entspricht den formellen Anforderungen des Art. 19 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes, nach denen das eingeschränkte Grundrecht ausdrücklich auszuführen ist.

Art. 14 – Andere Vorschriften:

Das Gesetz lässt andere Rechtsvorschriften, die eine Verbesserung von Wohnraum oder die Beseitigung von Wohnraummängeln oder -missständen vorsehen, insbesondere bauordnungsrechtliche Vorschriften und Vorschriften des Ordnungsrechts und des Polizeirechts unberührt.

Art. 15 – Inkrafttreten, Außerkrafttreten:

Es handelt sich um die Inkrafttretens- und Außerkrafttretensvorschrift.